Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-221

Datum: 21.10.2026

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Gemeinde Waldbrunn; Bebauungsplan "Hindenburgstraße"; hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4a Baugesetzbuch (BauGB).

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	05.11.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der vorgelegte Planentwurf der Gemeinde Waldbrunn, zum Bebauungsplan „Hindenburgstraße“; wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m § 4a Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis genommen.

2. Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Klimarelevanz:

Obliegt der Gemeinde Waldbrunn.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadt Eberbach wurde durch das von der Gemeinde Waldbrunn beauftragte Planungsbüro mit E-Mail vom 16.10.2026 zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren informiert und unter Fristsetzung bis zum 16.11.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2025 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Hindenburgstraße“ im Regelverfahren gemäß §2 Abs. 1 BauGB getroffen. Nach Durchführung der frühzeitigen Anhörung §§ 3(1) und 4(1) BauGB erfolgte in der Gemeinderatsitzung vom 24.09.2026 die Billigung des Entwurfes sowie der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Sitzung am 24.09.2026 hat der Gemeinderat Waldbrunn die Abwägung über die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen sowie der Entwurf des Bebauungsplanes zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Geltungsbereich:
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der beigefügten Plandarstellung in Anlage 1 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,56 ha und umfasst die Grundstücke Flst.-Nr: 569/2, 569/3 tw, 573 tw, 580, 581, 582, 583, 584 und 585.

Das Baugebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Waldbrunn. Es schließt im Norden und Nordwesten an bestehende Wohnbebauung sowie im Südwesten an die Winterhauch-Hallen an. Im Osten wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Bruchner Straße im Süden folgen Grünflächen mit Gehölzbepflanzungen auf das Plangebiet.

Ziel und Zweck der Planung:
Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pflege“ am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Strümpfelbrunn, um ein bedarfsgerechtes Angebot unteranderem an altersgerechten Wohnformen sowie Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen sicherzustellen. Hintergrund ist die demografische Entwicklung und der damit einhergehende wachsende Bedarf an barrierefreiem, betreutem Wohnen sowie an medizinischer Versorgung und pflegerischer Betreuung.

Für das geplante Gebiet liegt bereits ein konkrete Interessensbekundung eines potenziellen Investors vor, der den Betrieb eines Seniorenzentrums bzw. Pflegeheims übernehmen möchte. Darüber hinaus bestehen weitere Interessensbekundungen aus dem Pflege- und Gesundheitssektor. Vorgesehen ist es daher neben dem Pflegeheim, auch Nutzungen wie altersgerechte Wohnformen sowie ein ambulanter Pflegedienst mit integrierter Tagespflege zu ermöglichen.

Die genauen Planunterlagen können auf der Homepage der Gemeinde Waldbrunn eingesehen werden:
www.waldbrunn-odenwald.de/bauen-planen/bauleitplanung

Die vorgesehene Erweiterung des Plangebietes „Hindenburgstraße“ führt nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage:
Anlage 1_BPlan Hindenburgstraße_Zeichnerischer Teil