

Stadt Herbrechtingen



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet/Mischgebiet Zoeppritz - Nord, 1. Änderung und Erweiterung“

Begründung – Satzung

Plandatum: 03.02.2026

Aufgestellt
Hermaringen, 26.02.2026

Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung.

Anerkannt und ausgefertigt
Herbrechtingen,

Daniel Vogt
Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Bearbeitung:

Martin Todtenhaupt
B.Sc. Geographie

Annika Rippert
B.Sc. Geographie

Projektnummer 224.11290.00



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
------------------------------------	----------

TABELLENVERZEICHNIS	4
----------------------------------	----------

A. BEGRÜNDUNG	5
----------------------------	----------

1. Erfordernis der Planaufstellung	5
2. Alternativenprüfung	6
3. Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	6
4. Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit	6
5. Einordnung in übergeordnete Planung	9
6. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	18
7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	20
8. Lage und Topographie	20
9. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs	20
10. Umweltrelevante Belange	21
11. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB	24
12. Festsetzungen des Bebauungsplans	24
13. Örtliche Bauvorschriften	27
14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	28
15. Planungsstatistik	28

B. ANHANG	29
------------------------	-----------

C. QUELLEN	30
-------------------------	-----------



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg.....	10
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2010.....	12
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035	15
Abbildung 4:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Herbrechtingen, Ortsteil Bolheim.....	18

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Angaben zu den Verkaufsflächen in Bestand und Planung sowie in der Markt- und Auswirkungsanalyse berücksichtigte Verkaufsflächen.....	9
Tabelle 2:	Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)	23
Tabelle 3:	Übersicht Planungsstatistik.....	28



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Firma Zeottexx GmbH in Herbrechtingen-Bolheim ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich auf Gartenmöbel spezialisiert hat. Die Firma befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Wollfabrik und nutzt einen Teil der alten Fabrikgebäude für ihren Verkauf sowie als Lager.

Die Firma möchte ihr Sortiment um Whirlpools und Infrarotkabinen erweitern, in diesem Zuge soll eine Verlagerung der Verkaufs- und Lagerflächen stattfinden. Ein Teil der aktuellen Ausstellungs- und Verkaufsflächen soll zu Lagerhalle werden, während das 1. Obergeschoss der Halle, welche parallel zur Heidenheimer Straße steht und momentan als Lager dient, für die Ausstellung und den Verkauf der Waren vorgesehen ist. Auch eine Neugestaltung der Stellplätze ist vorgesehen. Künftig soll die Zufahrt auf ein Parkdeck von der Heidenheimer Straße im Bereich der bestehenden Lagerhalle parallel zur Heidenheimer Straße erfolgen. Die Lagerhalle wird hierzu teilweise abgebrochen. Der Zugang zu den Verkaufs- und Ausstellungsflächen soll künftig über das Parkdeck erfolgen.

Bis zum Jahr 2020 lief bereits die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet im Verfahren nach § 13a BauGB – jedoch unter Annahme anderer künftiger Verkaufsflächen und einer anderen Parkplatzplanung. Das Verfahren wurde nicht abgeschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebiets, um eine Zulässigkeit für den bestehenden Einzelhandel sowie für die geplante Änderung der Verkaufsflächen(-aufteilung) und die Umbaumaßnahmen zu erreichen. In diesem Zuge werden auch Teilbereiche der angrenzenden Verkehrsfläche für die Radwegeplanung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Zusätzlich findet die Radwegplanung der Stadt Herbrechtingen entlang der Heidenheimer Straße in den Planunterlagen Beachtung. In der Folge ist eine Abstimmung mit der Straßenbehörde bezüglich einer durchgängigen Radwegführung geplant. Neben einer allgemeinen Verbesserung des Firmenstandorts sorgt die Planung somit auch für eine Aufwertung des Straßenraums in diesem Bereich.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. So kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt Gewerbliche Bauflächen im Bereich des Plangebiets dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.

Für das damalige Vorhaben liegt eine Markt- und Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung – Management GmbH vom 21.07.2017 vor. Die damals geplanten Verkaufsflächen(-aufteilungen) werden mit der nun vorliegenden Planung unterschritten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung des Parkdecks und die dadurch zu erwartenden Emissionen durch den Kundenverkehr sowie die zu erwartenden Emissionen durch den Lieferverkehr und die technische Gebäudeausrüstung erstellt.



2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Fa. Zeottexx möchte die Verlagerung der Verkaufsflächen sowie die Errichtung des Parkdecks innerhalb ihrer Bestandsgebäude am bisherigen gewerblichen Standort durchführen, um den Betriebsstandort durch Aufwertung und Umstrukturierung zu stärken und zu sichern. Alternative Flächen in der Umgebung kommen daher nicht in Frage. Da die Gebäude bereits bestehen und die Fläche bereits dicht bebaut ist, ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

3. ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13a BAUGB

Der Bebauungsplan dient der Verlagerung von Verkaufs- und Lagerflächen sowie der Errichtung eines Parkdecks in bzw. auf bereits bestehenden Gebäuden. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet werden aktuell nicht in vollem Umfang genutzt. Im Rahmen der Planung soll es zu einer Aufwertung sowohl des Standorts als auch der Heidenheimer Straße selbst kommen. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung und (teilweisen) Wiedernutzbarmachung von Flächen und kann so im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 18.121 m² (Gesamtfläche Sondergebiet: 19.057 m² x GRZ: 0,95 = ca. 18.121 m²). Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

4. RAUMORDNERISCHE UND STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEIT

Um die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen der Firma Zeottexx zu untersuchen, wurde eine Markt- und Auswirkungsanalyse durch die CIMA Beratung + Management GmbH Stuttgart durchgeführt. Auf die ausführliche Analyse vom Juli 2017 wird verwiesen. Bei der Verträglichkeitsprüfung wurden die Vorgaben des Landes Baden-Württemberg zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt, um insbesondere das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das städtebauliche Integrationsgebot zu beachten.

Die CIMA führt aus, dass es sich bei der Firma Zeottexx um eine atypische Fallgestaltung handelt. Folgende Hinweise für eine atypische Fallgestaltung liegen vor:



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

- spezielle Sortimentsstruktur, geringe Sortimentsbreite, hohe Sortimentstiefe, Schwerpunkt nicht zentrenrelevante Sortimente
- spezielle Kundenzielgruppenorientierung, atypisch hohe Absatzreichweite
- deutliche Unterschreitung der branchenüblichen Flächenleistungen

Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit durch die CIMA:

Kongruenzgebot: Nach dem Kongruenzgebot muss sich das Vorhaben in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist dann gegeben, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Als Orientierungswert wird ein Umsatzanteil von mehr als 30 % durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches genannt. Die Einhaltung des Kongruenzgebots ist nicht möglich, da die überörtlichen Wirkungen angesichts der außergewöhnlichen Sortimente zu einem speziellen Verbraucherverhalten (Einkaufstourismus) und somit einer atypisch hohen Absatzreichweite führen. Aufgrund der Zielgruppenorientierung der Sortimentsstruktur und der sehr geringen Sortimentsbreite kann bei der Bewertung des Kongruenzgebotes von einer "atypischen Fallgestaltung" im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg ausgegangen werden. Da die geplante Erweiterung um 800 m² Gütern des langfristigen bzw. gehobenen, spezialisierten Bedarfs entspricht, ist nicht mit erheblichen negativen (zusätzlichen) Auswirkungen bspw. auf den Verkehr zu rechnen.

Beeinträchtungsverbot: Nach dem Beeinträchtungsverbot darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Für die Beurteilung des Beeinträchtungsverbots sind insbesondere die Sortimente Heimtextilien, GPK und Accessoires von Bedeutung, die aktuell auf ca. 500 m² als Rand- und Ergänzungssortiment angeboten werden. Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten. Im Zuge der Ausweisung als Sondergebiet ist für die sortimentsbezogene Verkaufsfläche für diese zentrenrelevante Sortimente eine Rechtssicherheit zu schaffen. Die Verkaufsflächenobergrenze für diese Sortimente sollte sich an der gegenwärtigen Bestandsverkaufsfläche orientieren.

Integrationsgebot: Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen und nur in den im Regionalplan definierten regionalbedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkten vorzusehen. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Der Standort des Vorhabens befindet sich an einer solchen. Bei dem angebotenen Sortiment mit Schwerpunkt auf Gartenmöbeln, sonstige Möbel, Betten, Bodenbeläge, Teppiche, Matratzen und künftig Whirlpools sowie Infrarotkabinen handelt es sich weit überwiegend um nicht zentrenrelevante Sortimente. Das Integrationsgebot wird somit eingehalten.

Die Markt- und Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH Stuttgart vom Juli 2017 wurde mit konkreten Werten zu den Verkaufsflächen erstellt. Nach diesem wurde die Erweiterung der Verkaufsflächen und des Sortiments der Firma Zeottexx als unproblematisch hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8

bewertet. Nach der aktuellen Planung und hierauf abgestellten Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche werden die Werte der Verkaufsflächen nunmehr unterschritten, weshalb Auswirkungen auf die Raum- und städtebauliche Ordnung noch geringer ausfallen als zuvor angenommen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat im März 2020 bereits zu der damals geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf 15.000 bzw. 11.100 m² Stellung genommen. Die Festsetzung der Bestandsverkaufsfläche von 8.100 m² kann aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde mitgetragen werden. Die geplante Erweiterung in einem Umfang von 3.000 m² im Unterzentrum Herbrechtingen wird als kritisch betrachtet, da die geplanten neuen Nutzungskomponenten (Whirlpools und Infrarotkabinen) dem langfristigen bzw. gehobenen, spezialisierten Bedarf und somit dem Aufgabenbereich von Zentralen Orten höherer Stufe zuzuordnen sind. Ferner kann bei einer solchen Erweiterung das Kongruenzgebot nicht eingehalten werden. So würden voraussichtlich deutlich mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden, was dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur und des Verkehrs widerspricht. Eine Verkaufsflächenerweiterung für Whirlpools und Infrarotkabinen von bis zu 800 m² ist für das Regierungspräsidium Stuttgart grundsätzlich vorstellbar, insbesondere angesichts der außergewöhnlichen Sortimente, die zu einem speziellen Verbraucherverhalten führen und der speziellen Zielgruppenorientierung. Hinzu kommt, dass durch die Planung im Rahmen einer schon vorhandenen Gewerbeimmobilie eine schon ausgeübte Nutzung zukunftsfähig ertüchtigt werden soll, was im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als ausdrücklich positiv gesehen wird.

Das aktuelle Vorhaben entspricht mit der Festsetzung der Bestandsverkaufsfläche von 8.100 m² und einer nun geplanten Ergänzung der Verkaufsfläche für Whirlpools und Infrarotkabinen um 800 m² vollumfänglich den Anforderungen des Regierungspräsidiums Stuttgart.

Über textliche Festsetzungen zu der konkreten Verkaufsfläche sowie den Sortimenten wird sichergestellt, dass die hier angeführten raumverträglichen Werte nicht überschritten werden.



Sortimente	Verkaufsfläche in m²		
	Bestand	CIMA Markt- und Auswirkungsanalyse	Planung
Gartenmöbel	3.600	7.000	3.600
Möbel/Betten	1.400	2.000	1.400
Bodenbeläge/Laminat	1.300	1.200	1.300
Teppiche	700	700	700
Matratzen	600	600	600
Heimtextilien	300	300	300
Accessoires, Glas /Porzellan / Keramik	200	200	200
<u>Neue Nutzungskomponenten</u> Whirlpools, Infrarotkabinen, (Gastronomie)	-	3.000	800
Gesamtverkaufsfläche absolut	8.100	15.000	8.900

Tabelle 1: Angaben zu den Verkaufsflächen in Bestand und Planung sowie in der Markt- und Auswirkungsanalyse berücksichtigte Verkaufsflächen
(Quelle: Eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH)

5. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

5.1 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Herbrechtingen, am nördlichen Rand des Ortsteils Bolheim der Gemarkung Bolheim. Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg weist den Raum des Planbereichs als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum aus.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10

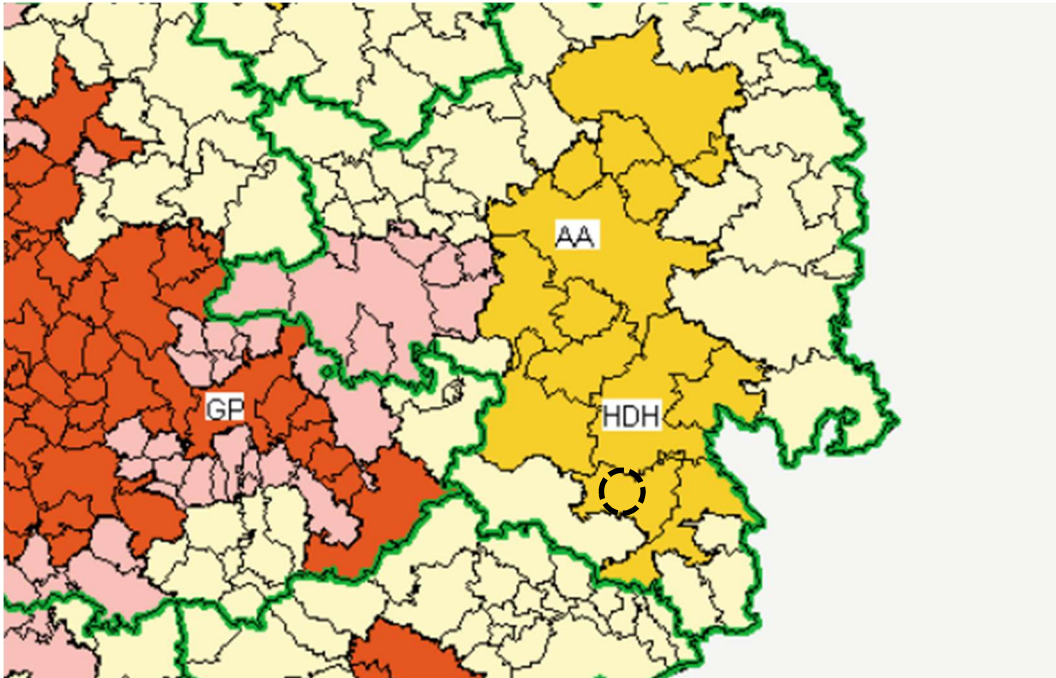


Abbildung 1: Ausschnitt des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg
(Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, online
abgerufen am 21.08.2021)

Aus dem Landesentwicklungsplan sind u. a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

1. Leitbild der räumlichen Entwicklung

1.1 (G) Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.

1.5 (G) Das Land ist als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch Erschließung von Wachstumsfeldern, Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und Vorhaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen.

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend



kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

– dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder

– diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Untertzentren zusammengewachsen sind

3.3.7.1 (Z) Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 (Z) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Durch die Planung werden bereits bebaute Flächen überplant sowie aufgewertet, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch großflächigen Einzelhandel findet nicht statt. Somit wird dem Prinzip der Nachhaltigkeit im Umgang mit Flächen entsprochen.

Zu 3.3.7.1 (Z): Das Kongruenzgebot kann durch die Planung nicht eingehalten werden. Allerdings weist der großflächige Einzelhandel eine atypisch hohe Absatzreichweite aufgrund sehr spezieller Kundenorientierung (Kunden, die hochwertige Konsumgüter nachfragen, sowie „best ager“) und sehr spezialisiertem Angebot (hohe Sortimentstiefe bei geringer Sortimentsbreite) auf. Die Sortimente des Vorhabens sind überwiegend dem langfristigen Bedarf zuzurechnen, so dass die Kunden grundsätzlich bereit sind, größere Entfernungen für den Einkauf zurückzulegen. Aufgrund der ausgesprochenen Zielgruppenorientierung, der Sortimentsstruktur und der in Relation zum gesamten Einzelhandelsspektrum nur geringen Sortimentsbreite kann die „Nichteinhaltung“ des Kongruenzgebotes im Sinne einer „atypischen Fallgestaltung“ demzufolge relativiert werden.

Zu 3.3.7.2 (Z): Der Schwerpunkt der Verkaufsflächen- und Umsatzanteile des Angebots liegt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten, v.a. Gartenmöbel, Möbel/Betten, Bodenbeläge/Laminat, Teppiche, Matratzen sowie in Zukunft Whirlpools und Infrarotkabinen. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtische Randlagen, wie hier vorliegend, in Frage. Zentrenrelevante Sortimente nehmen eine Fläche von höchstens 500 m² ein, dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf Stadt- und Ortskern zu erwarten. Das Integrationsgebot wird somit eingehalten.

5.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostwürttemberg (2010) ist Herbrechtingen als Unterzentrum ausgewiesen. Der Ortsteil Bolheim zählt zum weiteren Siedlungsbereich. Der Planbereich ist in der Raumnutzungskarte als Gewerbe im Bestand dargestellt. Zudem liegt Herbrechtingen an einer Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans (Plansatz 2.2.1



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12

Regionalplan Ostwürttemberg 2010). Mit Veröffentlichung der Genehmigung des Regionalplans 2035 am 12.09.2025 wird dieser rechtskräftig. Der Regionalplan 2010 tritt somit außer Kraft. Er wird dennoch aus Gründen der Transparenz dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2010
(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, 2010, abgerufen am 22.08.2024).

Aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2010 sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten, bzw. zu berücksichtigen:

1. Grundsätze für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region

1.8. (G) Die durch die verbesserte strukturelle Situation der Region stark anwachsenden Ansprüche an den Raum sind sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen sowie die weitere Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur sind auf das für die angestrebte Entwicklung der Region erforderliche Maß zu begrenzen. Durch städtebauliche Neuordnungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der alten Ortslagen und durch die Modernisierung von Wohnungen in erhaltenswerter Bausubstanz ist die Neuausweisung von Wohn- und gewerblichem Bauland einzuschränken.

2. Regionale Siedlungsstruktur

2.1 Aufgaben und Stufen Zentraler Orte

2.1.0 (G) Zentrale Orte sollen über ihren eigenen Bedarf hinaus andere Orte bzw. Ortsteile ihres Verflechtungsbereiches mit sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Gütern und Dienstleistungen versorgen.

Neue überörtliche Versorgungsangebote sollen in den Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt, sie können in planerisch besonders begründeten Fällen aber auch außerhalb der Versorgungskerne bereitgestellt werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13

[...]

Die Stufung der Zentralen Orte in Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren und die Abgrenzung bzw. Größe ihrer zugehörigen Verflechtungsbereiche soll die unterschiedlichen Versorgungsaufgaben berücksichtigen und gleichzeitig der Sicherung einer ausreichenden Tragfähigkeit der Versorgungsangebote auf der jeweiligen Qualitätsstufe dienen.

2.1.3 (Z) Unterzentren

Im Netz der Zentralen Orte der Region sind als Unterzentren ausgewiesen und weiter auszubauen die Städte und Gemeinden:

[...]

Herbrechtingen mit 13. 100 Einwohnern 1) im Nahbereich

[...]

2.2 Entwicklungsachsen

2.2.1 (Z) Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans

in Plansatz 3.3.3 des Landesentwicklungsplanes für die Region Ostwürttemberg vorgegebenen Entwicklungsachsen werden durch Nennung der Städte und Gemeinden mit Gemeindeteilen im Verlauf der Entwicklungsachsen wie folgt ausgewiesen:

[...]

Entwicklungssachse (Crailsheim -) Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Giengen (- Ulm/Neu-Ulm): Verlauf über Gemarkungsflächen von Jagstzell, Ellwangen (Jagst), Rainau, Hüttlingen, Aalen, Oberkochen, Königsbronn, Heidenheim a.d. Brenz, Herbrechtingen, Giengen, Hermaringen, Sontheim a.d. Brenz, Niederstotzingen.

[...]

2.6 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

2.6.1 (N) Nach Plansatz 2.2.34 des Landesentwicklungsplanes sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Des Weiteren dürfen sie weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen.

2.6.2 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in den Mittel- und Unterzentren der Region zulässig. Sie dürfen nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen errichtet werden. Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte können in den regional bedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.5.3 und 2.5.4 mit Ausnahme im Kleinzentrum Lauchheim/Westhausen), ausnahmsweise auch innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie auch an Ortsrändern der Mittel- und Unterzentren erstellt werden.



2.6.3 (Z) Kleinzentren und nichtzentrale Orte kommen als Standorte für Großformen des Einzelhandels nicht in Betracht.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Die Errichtung des Parkdecks und die Verlagerung der Verkaufsflächen finden auf den bereits vorhandenen und bebauten Flächen der Fa. Zeottexx statt. Durch das Planvorhaben werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Zu 2.6.1 (N): Das Einzugsgebiet bzw. die Absatzreichweite sind als sehr weiträumig zu beschreiben und gehen über den zentralörtlichen Versorgungsbereich hinaus. Das Kongruenzgebot kann somit nicht eingehalten werden. Allerdings sind hier die Sortimentsausrichtung (Produkte des langfristigen Bedarfs), die spezialisierte Zielgruppenorientierung, die in Relation zum gesamten Einzelhandelsspektrum geringe Sortimentsbreite und die Marketingstrategie (Rundfunkwerbung etc.) zu berücksichtigen. Durch diese Aspekte wird die Größe des Einzugsgebiets relativiert.

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich bei dem großflächigen Einzelhandel um ein Gartenmöbel- und Bettenfachgeschäft handelt, welches überwiegend ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment mit spezialisiertem Angebot (u.a. hochwertige Gartenmöbel-Garnituren) aufweist. Auch die Erweiterung umfasst lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente (Whirlpools und Infrarotkabinen). Zentrenrelevante Sortimente nehmen eine Fläche von höchstens 500 m² ein, dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf Stadt- und Ortskern zu erwarten.

Zu 2.6.2 (Z): Da es sich bei Herbrechtingen um ein Unterzentrum handelt, fügt sich der großflächige Einzelhandel im Stadtteil Bolheim in das zentralörtliche Versorgungssystem ein. Die Fa. Zeottexx befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bolheim und somit nicht in einem zentralörtlichen Versorgungskern. Allerdings ist hier die Historie des ehemaligen Produktionsstandortes der Fa. Zoeppritz GmbH zu berücksichtigen. Mit der Fa. Zeottexx hat eine Neubelegung einer gewerblichen Brachfläche stattgefunden, die unter dem Aspekt „Vermeidung von Flächenverbrauch“ als Konversionsfläche trotz der städtebaulich nicht integrierten Lage durchaus positiv beurteilt werden kann. Die jetzige Planung findet innerhalb des Bestands statt. Neue Konflikte ergeben sich dadurch nicht.

5.3 Regionalplan 2035

In dem seit 12.09.2025 rechtskräftigen Regionalplan Ostwürttemberg 2035, ist die Stadt Herbrechtingen in der Raumstrukturkarte als Unterzentrum ausgewiesen. Herbrechtingen und dessen Stadtteil Bolheim zählen zum Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum. Herbrechtingen liegt auf einer Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans. Die Raumnutzungskarte weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe aus.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15

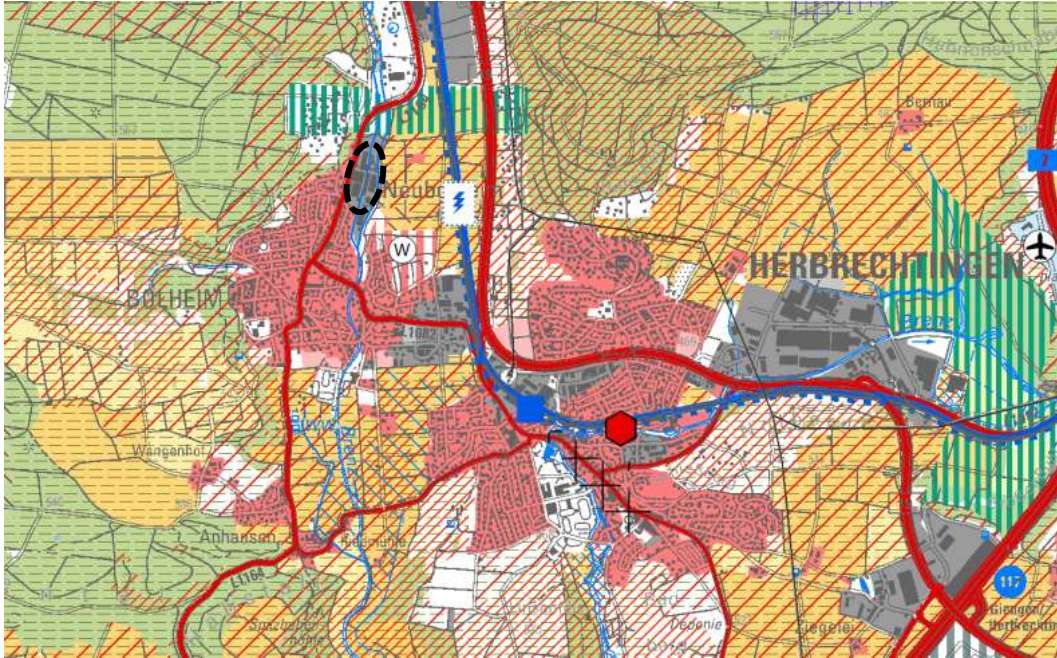


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035
(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, 2024, abgerufen am 16.12.2024)

Aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035 sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten, bzw. zu berücksichtigen:

1 Ziele und Grundsätze der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region Ostwürttemberg

1.3 Leitbilder für die Regionalplanung und -entwicklung

1.3.5 Wirtschaft und Arbeit

(G) Die wirtschaftliche Entwicklung ist weiterhin so zu fördern, dass die Unternehmen regional, national und international wettbewerbsfähig sind und so zu einem ausgewogenen Wirtschaftswachstum beitragen, sich in ihrer sektoralen Struktur verbreitern, stärken und vielseitige sowie krisensichere Arbeitsplätze erhalten und ausbauen können. Die bessere Einbindung der Region in das nationale und transeuropäische Verkehrsnetz soll die wachsenden Austausch- und Handelsbeziehungen unterstützen.

2 Regionale Siedlungsstruktur

2.1 Raumkategorien

2.1.2 Ländlicher Raum

2.1.2.1 Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum

(N) Die Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16

2.4 Zukunftsfähige Siedlungsentwicklung

2.4.10 Einzelhandelsgroßprojekte

2.4.10.1 Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung

(G) Die verbrauchernahe Versorgung (Nah- und Grundversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Dafür sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung städtebaulich integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren soll angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.

2.4.10.2 Konzentrationsgebot

(Z) Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

2.4.10.3 Beeinträchtigungsverbot

(Z) Das städtebauliche Gefüge sowie die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde und der umliegenden Zentralen Orte darf durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen wesentlich beeinträchtigt werden.

2.4.10.4 Kongruenzgebot

(Z) Die Verkaufsflächen von Einzelhandelsgroßprojekten sind so zu bemessen, dass der Umsatz wesentlich aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde generiert wird.

2.4.10.5 Integrationsgebot

(N) Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

(Z) Städtebaulich integrierte Lagen befinden sich in zentraler, oder aber in einer sonstigen, für die Wohnbevölkerung fußläufig oder durch Anschluss an den ÖPNV gut erreichbaren Lage.

(G) Die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in Gewerbegebieten sollen vermieden werden.

2.4.10.6 Vorbehaltsgebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

(G) Für eine Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind in der Raumnutzungskarte zentralörtliche Versorgungskerne als Vorbehaltsgebiete dargestellt. Aufgrund ihrer städtebaulich integrierten Lage sollen diese Bereiche bevorzugt für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Regionale Sortimentsliste) genutzt werden.

(G) Zentrenrelevante Randsortimente sollen außerhalb der Vorbehaltsgebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf die Verkaufsflächengröße begrenzt werden, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 17

zentrenrelevante Randsortimente hat sich der Verkaufsfläche des Hauptsortiments deutlich unterzuordnen.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Durch die Planung soll der Betriebsstandort der Fa. Zeottexx durch Aufwertung und Umstrukturierung gestärkt und gesichert werden. Dadurch können Arbeitsplätze gesichert und Herbrechtingen als Wirtschaftsschwerpunkt im Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum gefestigt werden.

Zu 2.4.10.1: Der Großteil des Sortiments der Fa. Zeottexx besteht aus großen, „sperrigen“ Produkten wie Gartenmöbeln, Betten, Bodenbelägen, Teppichen und Matratzen. Des Weiteren hat das Geschäft ein weiträumiges Einzugsgebiet, die Mehrheit der Kunden wird daher mit dem Auto anreisen. Die öffentliche Anbindung sowie fußläufige Erreichbarkeit, spielt daher eine untergeordnete Rolle. Nichtsdestotrotz sind eine Bushaltestelle in direkter Nähe zu der Fa. Zeottexx an der Heidenheimer Straße sowie im Zuge des Neubaus des Radwegs in der Heidenheimer Straße eine gute Anbindung für den Radverkehr vorhanden.

Zu 2.4.10.2: Herbrechtingen ist als Unterzentrum ausgewiesen, dem Konzentrationsgebot wird daher entsprochen.

Zu 2.4.10.3 und 2.4.10.4: Dem Beeinträchtigungsverbot wird ebenfalls entsprochen, das Kongruenzgebot kann zwangsläufig nicht eingehalten werden (s. hierzu Ausführungen unter 5.1. und 5.2).

Zu 2.4.10.5 und 2.4.10.6: Die Fa. Zeottexx führt überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente, weshalb nach 2.4.10.5 (N) auch städtebauliche Randlagen in Frage kommen, so wie es hier der Fall ist. Das Fachgeschäft befindet sich in einem Gewerbegebiet. Hier wird auf die Erläuterungen zur Historie des Standorts und der aktuellen Planung auf die Punkte 5.1 und 5.2 verwiesen.

5.4 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Herbrechtingen ist der Planbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18

Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB berichtigt.

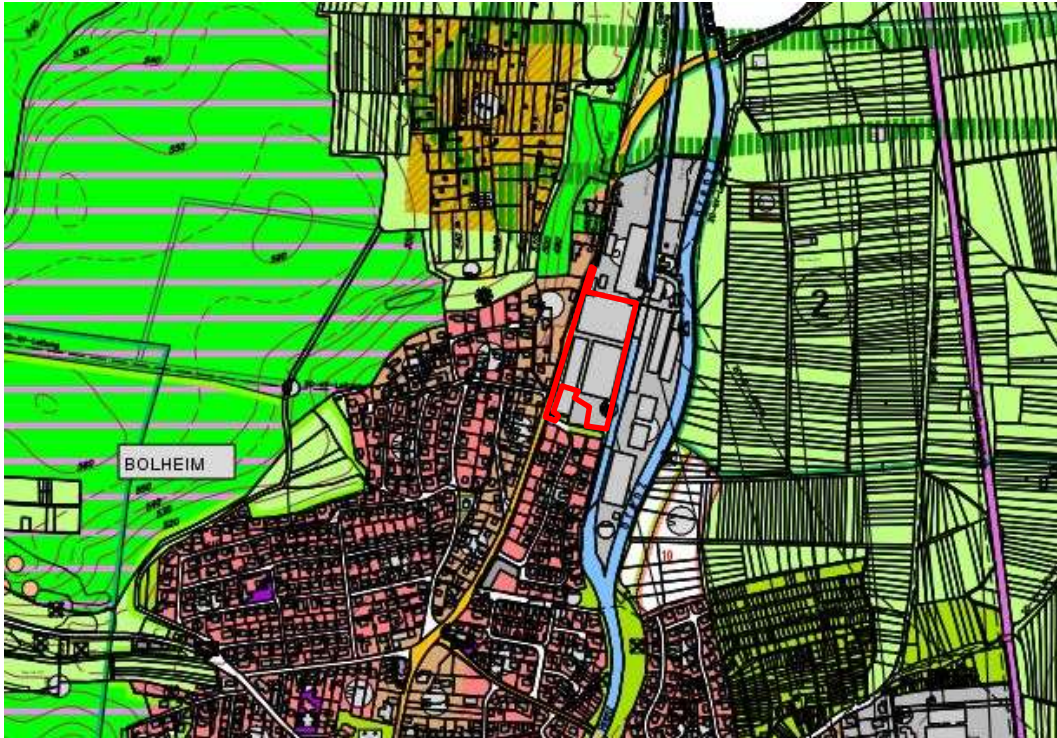


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Herbrechtingen, Ortsteil Bolheim
(Quelle: INGRADA online Herbrechtingen (iwebinfo.de), abgerufen am 22.08.2024).

5.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen.

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Aus dem Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

I. Allgemeines

1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen



Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen

2. Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen

1. Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG

II.1.1 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Die Risiken von Hochwasser wurden anhand der Überschwemmungsgebiete, der Hochwassergefahrenkarte und der Hochwasserrisikokarte im Daten- und Kartendienst der LUBW geprüft. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es liegt zu einem kleinen Teilbereich im Hochwassergefahrengebiet HQ₅₀, HQ₁₀₀ sowie HQ_{extrem}. Diese Bereiche beschränken sich jedoch auf den Gewässerrandstreifen des Triebwerkkanals, welcher östlich des Plangebiets verläuft sowie den Rand der Zufahrtsstraße und haben lediglich eine Überflutungstiefe von 0,1 m. Das Hochwasserrisiko ist daher als gering zu beschreiben. Für das Plangebiet liegt ferner keine Starkregengefahrenkarte des Daten- und Kartendienstes der LUBW vor. Ziel I.1.1 des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz wird insoweit nachgekommen.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse wurde anhand des Klimaatlas BW geprüft. Dieser zeigt für die Zeiträume 2021 – 2050 und 2071 – 2100 einen Anstieg der Summe des gefallenen Niederschlags um jeweils 6,5 % bzw. 7,4 % und einen Anstieg der Niederschlagstage mit > 20 mm um einen bzw. zwei Tage pro Jahr verglichen mit dem Referenzzeitraum 1971 – 2000 (*Quelle: Klimaatlas BW, online abgerufen am 14.10.2025*). Konkrete Informationen zur Entwicklung von Hochwasserereignissen liegen nicht vor. Ziel I.2.1 des BRPH wird somit berücksichtigt. Hochwasserminimierende Aspekte sind in der vorliegenden Planung durch eine Erhöhung der Retentionsleistung



6. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet/ Mischgebiet Zoeppritz - Nord“ vom 20.07.2006. Das Plangebiet ist derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich weitere Betriebe innerhalb des Bebauungsplans.

Im Süden und Westen befinden sich Wohngebiete. Das südliche Wohngebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Zoeppritz - Gelände“, genehmigt 2003.

Durch das Gebiet verlaufen mehrere Leitungen, die entsprechend mit Dienstbarkeiten gesichert sind. Dazu gehören ein Mischwasserkanal der Stadt Herbrechtingen in der Heidenheimer Straße sowie Wasser-, Strom- und Gashoch- bzw. -niederdruckleitungen der SWU.

7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Bolheim:

Flurstück Nr. 2198/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 2223, 2198, 2198/2, 29 (Heidenheimer Straße)

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Bolheim Flurstück Nr. 2200/1 (Brenz), 4218, 4221 (Karl-Götz-Straße), 29/1

8. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Bolheim der Stadt Herbrechtingen und beinhaltet eine Fläche von ca. 2,06 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durchweg ebenes Gelände.

Nördlich und östlich schließt sich weiteres Gewerbe an. Westlich befinden sich die L 1164 (Heidenheimer Str.) sowie das Siedlungsgebiet von Bolheim. Im Süden grenzt ebenfalls Siedlungsbereich an.

9. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

9.1 Nutzung

Das Flurstück im Geltungsbereich wird zur Zeit der Aufstellung überwiegend als großflächiger Einzelhandelsstandort sowie Lager der Fa. Zeottexx genutzt. Nördlich und östlich befindet sich weitere gewerbliche Nutzung. Im Süden schließt die Autowerkstatt „RSR MOTORS Porsche Service“ an den Geltungsbereich an. Dahinter liegt das Siedlungsgebiet von Bolheim. Im Osten grenzt zudem die Brenz (Kanal) an das Plangebiet an. Im Westen wird der Planbereich durch die L 1164 (Heidenheimer Str.), welche auch



Teilweise im Plangebiet selbst liegt, begrenzt, nach welcher sich ebenfalls Siedlungsbereich anschließt.

9.2 Bodenwerte

Der Planbereich zählt zum Siedlungsbereich von Bolheim. Bodenart und -werte sind deshalb in der Bodenkarte 1:50.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht dargestellt. Es kann keine Aussage über diese getroffen werden.

Unabhängig davon sind die Flächen im Plangebiet bereits nahezu vollständig überplant und versiegelt. Die versiegelten Flächen haben keine Bedeutung mehr für die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, nat. Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

9.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind in privatem und öffentlichem Eigentum. Im Bereich der Radwegplanung erwirbt die Stadt Herbrechtingen die notwendigen Grundstücksflächen von den aktuellen Grundstückseigentümern.

9.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über die Landesstraße L 1164 (Heidenheimer Str.) an das lokale Verkehrsnetz angeschlossen. Diese bietet ebenfalls Anschluss an den überörtlichen Verkehr (B 19).

Das Plangebiet wird über die Heidenheimer Str. erschlossen. Zudem grenzt im Süden die Karl-Götz-Straße an das Plangebiet an.

Eine geplante Zufahrt auf das Parkdeck wurde mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt und von diesem genehmigt.

9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets liegen Strom-, Wasser- und Gasleitungen der SWU. Weiterhin liegt ein Versorgungskabel der Telekom im Plangebiet.

Das Gebiet ist somit bereits mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation versorgt.

Ein Mischwasserkanal der Stadt Herbrechtingen befindet sich in der Heidenheimer Straße.

An der Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgen keine Änderungen.

10. UMWELTRELEVANTE BELANGE

10.1 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige,



durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zugelassen und von der Stadt befürwortet. Dadurch wird ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet.

10.2 Immissionsschutz

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geregelt. In diesem sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

Die Schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH vom 26.11.2024 hat die zu erwartende Lärmbelastung durch den Kunden- und Lieferverkehr sowie die technische Gebäudeausrüstung ermittelt und kam zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschreiten. Die Richtwerte werden also eingehalten und eine Ermittlung der Vorbelastung der Immissionsorte kann entfallen. Es sind keine Maßnahmen zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß TA Lärm [1], Nummer 7.4, Absatz 2 erforderlich.

Gebietsart	TA Lärm	16. BImSchV	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1
	Immissionsrichtwerte	Immissionsgrenzwerte	Orientierungswerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50



Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeinde Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr			

Tabelle 2: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)
(Quelle: Eigene Darstellung).

Verkehrslärm

Durch die angrenzende Kreisstraße L 1164 sind Verkehrsimmissionen vorhanden, die sich auf die Umgebung auswirken. Das Plangebiet grenzt lediglich im Westen direkt an die Landesstraße an. Das Plangebiet wird vollständig als großflächiger Einzelhandelstandort genutzt. Konflikte mit Verkehrsimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Das Plangebiet ist im Norden und Osten umgeben von weiterem Gewerbe.

Das Plangebiet soll durch die Planung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächigen Einzelhandel“ genutzt werden. Die im Sondergebiet/Gewerbegebiet zulässigen Lärmpegel sind nach wie vor einzuhalten.

Geruchsimmissionen

Es kommen keine landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung vor. Sonstige geruchsintensive Anlagen sind nicht bekannt. Geringfügige Geruchsimmissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sind grundsätzlich möglich, dies betrifft jedoch alle an Hauptverkehrswegen liegenden Flurstücke.

10.3 Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Schutzgebiete nach BNatschG. Lediglich nördlich der Bushaltestelle sind zwei Bäume jüngerer bis mittlerer Ausprägung vorhanden. Etwas südlich der Bushaltestelle ist im Bereich zwischen dem Fußweg und den Gebäuden der Firma Zeottexx eine freiwachsende Hecke mit überwiegend heimischen Arten vorhanden.

Östlich befindet sich der Triebwerkskanal einer Wasserkraftanlage mit Gewässerrandstreifen, in welchen nicht eingegriffen wird. Im Süden des Plangebietes liegt eine bewachsene Ruderalfläche.

Zur Prüfung durch die Planung initiiert möglicher Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen nach Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt, welche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Worst-Case-Betrachtung ausformuliert wurde.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Gebäude der Fa. Zeottexx aufgrund der Bauweise und des Alters geeignete Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse bieten. Durch eine Neugestaltung, Umnutzung und insbesondere den vorgesehenen Abriss entfallen diese



Habitate, sodass hierfür Ersatzhabitate geschaffen werden müssen. Weitere Habitatpotenziale für Vögel finden sich in den Heckenstrukturen entlang der Heidenheimer Straße und der Fassadenbegrünung im Norden des Plangebietes. Im Rahmen der Begehung konnten, soweit einsehbar, keine Nester oder ein- und ausfliegende Vögel beobachtet werden, sodass eine besondere Relevanz der Hecke als Bruthabitat nicht angenommen werden kann. An der Fassadenbegrünung konnte jedoch eine einfliegende Amsel beobachtet werden. Die Ruderalfläche im Süden stellt ein potentiell Habitat für Reptilien dar.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt.

10.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt östlich an einen Triebwerkskanal einer Wasserkraftanlage. Es befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es liegt zu einem kleinen Teilbereich im Hochwassergefahrengbiet HQ₅₀, HQ₁₀₀ sowie HQ_{extrem}. Jedoch belaufen sich die Überflutungstiefen auf lediglich 0,1 m im Bereich der Zufahrtsstraße. Die Gebäude liegen nicht im Gefahrengbiet.

10.5 Denkmalschutz

Es sind keine Boden- und Baudenkmäler im Plangebiet bekannt.

10.6 Biotope, Schutzgebiete, FFH-Gebiete usw.

Es sind keine Biotope, Biosphärengebiete, Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturparks oder Naturdenkmale betroffen.

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

12. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

12.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Um die bisherige Nutzung der bestehenden Fabrikgebäude als großflächiger Einzelhandel zu sichern sowie eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen wird das bestehende Gewerbegebiet in ein Sondergebiet geändert.

Zum Schutz der innenstädtischen Einzelhändler wurden die innenstadtrelevanten Sortimente im Sondergebiet begrenzt.

Weitere gewerbliche Nutzung ist nach wie vor möglich.



12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 orientiert sich an der bestehenden Versiegelung und Bebauung innerhalb des geplanten Sondergebiets und sichert so den Bestand und dessen Umnutzung. Zudem wird die Grünfläche im Norden, welche zum Teil im Geltungsbereich liegt in der GRZ berücksichtigt.

12.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung neuer Gebäude orientiert sich an den Bestandsgebäuden, die eine Höhe bis 15,0 m aufweisen. Es liegen verschiedene Bezugspunkte mit einer Höhe von ca. 476,50 m ü. NN vor, somit wurde ein entsprechendes Maximalmaß der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt.

12.2.3 Geschossflächenzahl

Zum Bestandsschutz und um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, wurde eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

12.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise im Sondergebiet begründet sich dadurch, dass bereits Gebäudelängen über 50 m vorhanden sind und die Nutzungen für den Einzelhandel Gebäude mit über 50 m Gebäudelängen benötigen.

12.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden bzw. der Baugrenze des Bebauungsplans „Gewerbegebiet/Mischgebiet Zoeppritz – Nord“.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind Einfriedungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Geltungsbereich sind aufgrund vorhandener Leitungen und aufgrund der Verkehrssicherheit bestimmte Bereiche von Bebauung freizuhalten bzw. unterliegen Nutzungsbeschränkungen.

12.5 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

12.5.1 Stellplätze und Garagen

Die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, da diese das gewünschte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

12.5.2 Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Aus Gründen der Funktionalität sind die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

12.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

12.6.1 Sichtfeld

Im zeichnerischen Teil ist ein Sichtfeld an der Zufahrt des Plangebiets eingetragen, um die sichere Ausfahrt von dem Parkdeck in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

12.7 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient dem Ausbau des Radweges entlang der Heidenheimer Straße.

12.7.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Für das geplante Parkdeck wird eine eigene Zufahrt hergestellt. Um diese zu konkretisieren wurde ein Einfahrtsbereich sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

12.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.8.1 Entwässerung

Zur Beseitigung des nicht versickerbarem Niederschlagswasser auf dem Grundstück sowie zum Schutz des Gewässers wird das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Stellplatzflächen über drei Sedimentationsanlagen vorgereinigt und in den bestehenden Brenzkanal geleitet.

Zum Schutz der Umwelt wird das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal geleitet, damit es in der Kläranlage gereinigt werden kann.

12.8.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Rodungszeitraum

Brutvögel werden geschützt, indem Gehölzrodungen und das Entfernen der Fassadenbegrünung nur außerhalb der Brutzeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind.

V2: Ökologische Baubegleitung

Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel muss vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden/Gebäudeteilen oder der Sanierung von Fassaden sowie Arbeiten am Dach eine Kartierung bzw. eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Dadurch soll festgestellt werden, ob sich Vogelnester oder Fledermausquartiere in dem jeweiligen Gebäudeabschnitt befinden und welche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor Beginn der Arbeiten zu treffen sind. Werden bei den Arbeiten Vögel oder Fledermäuse am Gebäude vorgefunden, sind diese unverzüglich einzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde Rücksprache zu halten. Sollten sich bis zum Beginn der Bautätigkeiten Vögel oder Fledermäuse am Gebäude niederlassen, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und es sind ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.



Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

V3: Herpetologische Kartierung

Zum Schutz von Reptilien ist im Falle einer Überplanung oder Umnutzung der Ruderalfläche vorab eine Nutzung von Reptilien gutachterlich auszuschließen. Bei Auffinden von Tieren sind ggf. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie das Anlegen von Ersatzhabitaten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine Tötung von Tieren gem. § 44 BNatSchG wird so vermieden.

V4: Anbringen von Fledermauskästen

Das Anbringen von Sommerquartier-Flachkästen für Fledermäuse soll die entfallenden potentiellen Tagesquartiere für Fledermäuse ersetzen.

V5: Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten, nachtaktiven Vögeln und Fledermäusen sind Beschränkungen bei den Beleuchtungsmitteln getroffen.

12.9 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Um die bestehenden Leitungen und Kanäle zu sichern wurden Leitungsrechte festgesetzt.

12.10 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern

Die unterirdischen Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze dienen der Befestigung des Straßenkörpers und sind somit für eine ordnungsgemäße Erschließung technisch erforderlich

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

13.1.1 Außenwände

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

13.2 Werbeanlagen

Aus Rücksicht des Ortsbildes werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

13.3 Anforderung an unbebaute Flächen

13.3.1 Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Bodenabstand soll gewährleisten, dass Kleintiere (z. B.



Amphibien, Reptilen, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

13.3.2 Freiflächen

Um die Qualität der Freiflächen zu gewährleisten sind diese zu begrünen und pflegen.

13.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Freileitungen nicht zulässig.

14. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Im Bebauungsplan sind Hinweise enthalten.

15. PLANUNGSSTATISTIK

Berechnung Planungsstatistik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,06 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Sondergebiet	1,9	92,2
Verkehrsflächen	0,16	0,08
Gesamtfläche	2,06	100

Tabelle 3: Übersicht Planungsstatistik
(Quelle: Eigene Darstellung).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 29

B. ANHANG

- Anhang 1: Schalltechnische Untersuchung Umbau des Gartenmöbel- und Bettenfachgeschäfts der Zeottexx GmbH in Herbrechtingen-Bolheim, Dipl.-Ing. (FH) Arno Trautsch, ACCON GmbH, vom 26.11.2024
- Anhang 2: Markt- und Auswirkungsanalyse für das Erweiterungsvorhaben der Fa. Zeottexx in der Stadt Herbrechtingen, CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, vom 21.07.2017
- Anhang 3: Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet/Mischgebiet Zoeppritz – Nord, 1. Änderung und Erweiterung“, Büro Gansloser GmbH & Co. KG., vom 27.10.2025



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 30

C. QUELLEN

ACCON GMBH: Schalltechnische Untersuchung Umbau des Gartenmöbel- und Bettenfachgeschäfts der Zeottexx GmbH in Herbrechtingen-Bolheim, vom 26.11.2024

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2021):
Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH: Markt- und Auswirkungsanalyse für das Erweiterungsvorhaben der Fa. Zeottexx in der Stadt Herbrechtingen, Stuttgart, vom 21.07.2017

BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der aktuell gültigen Fassung

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU: LGRB-Kartenviewer Stand 2024 zu Boden, online abgerufen August – Oktober 2024

LANDESAMT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG: Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand 2024 zu Hochwasser, Schutzgebiete, Biotope usw. online abgerufen August – Oktober 2024

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG: Klimaatlas BW, online abgerufen Oktober 2025.

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN (2002):
Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (2010): Regionalplan 2010

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (2024): Regionalplan 2035

STADT HERBRECHTINGEN (2006): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung