

Vorbringer	Stellungnahmen im Erstverfahren	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Eigentümer der Flurstücke 1328/3, 1328/6 (Betreiber des Schlachthofes mit Metzgerei)	<p>Es sollte über eine Einrichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Ehinger Straße/Bleicherstraße nachgedacht werden. Dies beeinflusst auch die Bebaubarkeit des nördlich an die Flächen des Eigentümers angrenzenden städtischen Grundstücks. Es besteht seitens des Stellungnehmers Interesse, dieses zu erwerben.</p> <p>Der Einbahnabschnitt am Bahnhof sollte zweispurig mit Gegenverkehr ausgebaut werden, was eine attraktive Verkehrsverbindung und eine Steigerung der Attraktivität des betriebseigenen Werksverkaufs zur Folge hätte.</p> <p>Die Einschränkungen im Bezug auf betriebliches Wohnen im Gebiet werden begrüßt, ebenso wie das Ausrücken der Feuerwehr über die Vollmerstraße.</p> <p>Im Fall einer gewerblichen Entwicklung (Gastronomie oder Verkauf) im Bereich des neuen Parkhauses oder Bahnhofs wird eine frühzeitige Einbeziehung der langjährig ansässigen Gewerbetreibenden im Gebiet durch die Wirtschaftsförderung gewünscht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise zur Kenntnis genommen. Die Einrichtung eines Kreisverkehrs an dieser Stelle ist nach aktuellem Stand nicht zweckmäßig.</p> <p>Die Aufhebung der Einbahnstraße im Bahnhofsbereich scheidet aktuell am zur Verbreiterung der Straße notwendigen Grunderwerb. Eine Planung zur Umgestaltung des gesamten Bahnhofsareals ist Teil eines gesonderten, längerfristigen Projekts.</p> <p style="text-align: center;">---</p> <p>Im Bereich der gewerblichen Entwicklungen am Bahnhof wird die Bürgerschaft im Rahmen der dortigen Bebauungsplanverfahren einbezogen.</p>
	Stellungnahmen im späteren Änderungsverfahren	
Eigentümer der Flurstücke 1328/3, 1328/6 (Betreiber des Schlachthofes mit Metzgerei)	Es wird angeregt, das Schlachthofgelände als „Mischgebiet“ auszuweisen, weil dort auch Wohnnutzung zulässig wäre.	Der Bereich zwischen Bahnlinie und Ehinger Straße entspricht nach seiner aktuellen Struktur einem Gewerbegebiet. Gerade auch für kleinere Gewerbegrundstücke besteht eine rege Nachfrage. Aufgrund der Nähe zur Nordwestumfahrung ist dieser Bereich zudem in verkehrlicher Hinsicht hervorragend erschlossen und demzufolge sehr gut für produzierendes Gewerbe geeignet. Auf die für das produzierende Gewerbe wichtige günstige verkehrliche Erschließung sind die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen nicht in dem Maße angewiesen. Hinzukommt, dass in einem Gewerbegebiet Nutzungen mit beträchtlichem Störpotenzial Vorrang haben gegenüber störepfindlichen Nutzungen. Wohnungen sind dort nur zulässig, soweit sie

		mit einem Gewerbebetrieb funktional verbunden sind, wie etwa Betriebsleiterwohnungen oder Wohnungen für Aufsichtspersonal. Dementsprechend herabgesetzt ist der Schutzanspruch dieser Bewohner: Sie können nur solche Beeinträchtigungen der Wohnqualität und Wohnruhe abwehren, die den Grad der Gesundheitsgefahr haben. In einem Mischgebiet hingegen können die Bewohner ein deutlich höheres Schutzniveau beanspruchen. Wohnen und Gewerbe sind dort qualitativ und quantitativ gleichrangig zulässig. Im Falle einer Umstufung von Gewerbeflächen zum Mischgebiet müssten die Gewerbetreibenden auf normalstörempfindliches Wohnen bereits im Bestand erheblich Rücksicht nehmen. Vor allem wären diese in ihren Entwicklungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt.
	Es wird angeregt, Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO allgemein zuzulassen. Eine Diskothek könnte langfristig eine Nachnutzung für das Schlachthofgelände darstellen.	Die vorstehenden Ausführungen zur Umstufung in ein Mischgebiet gelten im Wesentlichen auch zur allgemeinen Zulassung von Diskotheken. Hinzukommt, dass die vom Parkplatz von Diskotheken ausgehenden Lärmemissionen mit großer Wahrscheinlichkeit mit der Wohnruhe, bzw. dem hohen Schutzanspruch im Bereich Vorarlbergerstraße/Weingartenbergstraße/Gletscherweg unvereinbar wäre.
	Vorrangig gewünscht sei eine Einzelhandelsnutzung.	Der Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente fußt auf dem Sanierungsziel, den Einkaufsstandort „Innenstadt“ als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten, zu entwickeln und attraktiver zu gestalten. Demgemäß hat die Stadt seit ungefähr 1990 in Bebauungspläne, welche außerhalb des Stadtkerns aufgestellt wurden, konsequent einen Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen aufgenommen. Würde die Stadt diesen Grundsatz durchbrechen, liefe der eigentliche Stadtkern mit seiner derzeit ausgewogenen Einzelhandelsstruktur Gefahr, als historischer Einzelhandels- und Dienstleistungsplatz an Bedeutung und Attraktivität zu verlieren. Großflächige Einzelhandelsbetriebe $\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche sind in einem Gewerbe- wie auch in einem Mischgebiet kraft Gesetzes nicht zulässig.