8. Art der baulichen Nutzung

8.1 Allgemeines Wohngebiet

Das am Südrand gelegene Allgemeine Wohngebiet soll vor allem der Nutzung der bestehenden ehemaligen Unterkunftsgebäude als Wohnapartments für Mitarbeiter der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe genutzt werden, die vorübergehend oder neu am Standort sind.

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbe auch ausnahmsweise nicht zulässig, weil diese Nutzungen nicht der Zielsetzung des Gebietes entsprechen bzw. bei Beherbergungsbetrieben die Zulässigkeit an anderer Stelle im Geltungsbereich gegeben ist.

8.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung ergibt sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten, siehe auch Ziffer 14.

In diesen Bereichen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Da es sich um einen peripheren Standort handelt, sind zur Sicherstellung einer nachhaltigen, flächendeckenden und qualitativen Versorgungsabdeckung im gesamten Stadtgebiet Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit folgenden nicht innenstadtrelevantem Sortimenten zulässig: Baumarktsortimente im engeren Sinn, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Zubehör, Kraftfahrzeugzubehör sowie Motorradzubehör.

Die Schwerpunkte für großflächigen Einzelhandel, insbesondere mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, liegen im Norden des Stadt an der Schwarzacher Straße, im Osten der Stadt im Bereich Goldberg und im Süden der Stadt im Bereich Sulzfelder Straße. Entsprechend der Zielsetzung für den Innopark als Technologiestandort soll dort kein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt in peripherer Lage entstehen. Im Einzelfall kann jedoch ein Verkauf nicht innenstadtrelevanter Waren Bestandteil der Geschäftstätigkeit von Unternehmen im Gebiet sein.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete im Geltungsbereich sollen weitestgehend von Technologieunternehmen genutzt werden, die dort reine Forschungs- oder Produktionseinrichtungen in einer abgeschlossenen, nicht allgemein zugänglichen Liegenschaft unterhalten. Daher sind in allen eingeschränkten Gewerbegebieten Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, weil aufgrund der Altlastenuntersuchungen eine gewerbliche Nutzung zwar ohne Sanierungsmaßnahmen möglich ist, eine Wohnnutzung aber eine sensible Nutzung darstellt (Wirkungspfad Boden-Mensch, siehe Ziffer 15.1) und daher in Teilbereichen ohne Sanierungsmaßnahmen nicht möglich ist.

Für Wohnzwecke steht im Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe ein allgemeines Wohngebiet zur Verfügung.

8.3 Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung

Südlich der Gewerbegebiete sind zwei Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, die der Errichtung von Bildungseinrichtungen und Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen dienen. Entsprechend des unter Ziffer 7 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes sollen dort vor allem bestehende Gebäude für Bildungs- und Schulungseinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe zur Zubereitung und Auslieferung von Speisen und Getränken (Catering-Firmen) sowie Büros genutzt werden.

Im Sondergebiet für Bildung und Dienstleistung sollen als Wohnnutzung ausschließlich Studentenwohnheime als Sonderform des Wohnens als untergeordneter Nutzungsbaustein im Zusammenhang mit den anderen dort zulässigen Nutzungen, insbesondere Bildungs- und Schulungseinrichtungen zugelassen werden. Die Zulassung von Studentenwohnheimen steht auch im Zusammenhang mit der im Bereich des Sondergebietes vorhandenen Bausubstanz, ein Teil der dort vorhandenen Kasernengebäude bietet sich für eine Umnutzung in Studentenwohnheime an. Ein allgemeines Wohnen stellt