Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6, 8 und 11 BauNVO)

1.1 **Sondergebiet SO1 „Einkaufszentrum"**
Das mit SO1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt.

1.1.1 Im Sondergebiet SO1 ist ein Hersteller-Direktvermarktungszentrum für Markenartikel (Designer Outlet Center) „DOC" mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 12.000 m² und maximal 20.000 m² und mit einer höchstzulässigen Größe der Einzelhandelsbetriebe von 250 m² Verkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Größe der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb von 1.200 m² zulässig.

1.1.2 Im Sondergebiet SO1 sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, in denen ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments von Herstellern unterhalb der üblichen Preise für Waren im Facheinzelhandel verkauft werden, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

Ware 2. Wahl:	*(Waren mit Fehlern)*
Auslaufmodelle:	*(Produkte, die nicht länger produziert werden, oder deren Produktion ausläuft)*
Modelle vergangener Saisons:	*(Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen)*
Restposten:	*(Waren, die nach Ende der Produktionsphase verkauft werden, an denen nicht ausgeglichen oder von diesem nicht mehr produziert wird)*
Waren für Marktteilzwecke:	*(Waren, die nach keiner an den Einzelhandel ausgerichteten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Absatzpreise gemäßt zu werden)*
Überproduktion:	*(Waren, die aufgrund einer Fehlentschätzung der Marktentwicklung produziert wurden)*

1.1.3 Im Sondergebiet SO1 sind ausschließlich folgende Sortimente und maximale Verkaufsflächen zulässig:

Bekleidung	max.	14.000 m²
Schuhe/ Lederwaren	max.	3.750 m²
Sportartikel	max.	2.000 m²
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf	max.	2.500 m²
Haus- Bett- Tischwäsche	max.	600 m²
Spielwaren	max.	500 m²
Haus-, Bett-, Tischwäsche	max.	300 m²
Sonstige Sortimente	max.	1.300 m²
Gesamtverkaufsfläche*	max.	**20.000 m²**

(entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente)

Verkaufsfläche ist die gesamte dem Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der Verkaufsräume mit Ausnahme der Kundensanitärräume (Toiletten u.ä.). Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die außerhalb der Verkaufsräume liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an. Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Gastronomieflächen (Restaurants u.ä.), heterogenen der Einzelhandelsbetriebe (z. B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z.B. Ladenpassagen), soweit sie nicht für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, Kinderspielplätze, Kinderbetreuungsflächen und Verwaltungsflächen (Büros, Toiletten etc.)

1.1.4 Bei den sonstigen Sortimenten sind je Sortiment, gemäß Sortimentsliste für die Stadt Remscheid (vgl. „B" der textlichen Festsetzungen), maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Dabei fallen unter die sonstigen Sortimente ausschließlich die Sortimente, die nicht ausdrück- lich unter Festsetzung 1.1.3 festgesetzt sind.

1.1.5 Hersteller ist, wer die Markenrechte innehält oder nutzen darf und die Ware entweder selbst herstellt oder für sich zum Betrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.

1.1.6 Markenartikel sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber / Lizenznehmer gewährleistet wird und
- die selbst oder
- deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umfüllung oder Ausstattung oder
- deren Bestäbtrieb, aus dem sie hervorgehen, wird, mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

1.1.7 Andere Waren als die unter Ziffer 1.1.2 genannten und andere Sortimente als die unter Ziffer 1.1.3 genannten sind, auch als Randoder Nebensortimente unzulässig. Sie sind ausnahmsweise wie folgt im Rahmen von zeitlich beschränkten Sonderverkäufen auf maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässig:
- Jährlich maximal 6 Sonderverkäufe an maximal 7 aufeinanderfolgenden Tagen mit einer Gesamtdauer von maximal 21 Tagen und
- in der Zeit zwischen dem 1. Advent bis zum 3. Januar des Folgejahres an maximal 39 aufeinanderfolgenden Tagen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Sonderverkäufe wird auf die gemäß Ziffer 1.1.3 zulässige Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² nicht angerechnet.

1.1.8 Im Sondergebiet SO1 sind gastronomische Einrichtungen bis insgesamt in der Summe maximal 1.500 m² Geschossfläche und Betriebe des Dienstleistungsgewerbes bis insgesamt in der Summe maximal 300 m² Geschossfläche, die der Eigenart des Sondergebietes dienen, zulässig.

1.1.9 Im Sondergebiet SO1 sind auf insgesamt maximal 1.000 m² Geschossfläche der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Büronutzungen zulässig.

1.1.10 Im Sondergebiet SO1 sind im Untergeschoss und dem Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze und Garagen (Tiefgaragen) und ihre Nebenanrichtungen zulässig. Außerdem sind Technik- und Nebenräume, die im Zusammenhang mit den Nutzungen des Sondergebietes SO1 stehen, zulässig.

1.2 Sondergebiet SO2 „Hoch-/ Tiefgarage"
Das mit SO2 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hoch-/ Tiefgarage" festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Hoch- und Tiefgaragen, die im Zusammenhang mit den Nutzungen des Sondergebietes SO1 stehen.

1.3 Gewerbegebiete
Die mit GE1 und GE2 gekennzeichneten Gebiete werden als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 Die gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässige Nutzungsart wird wie folgt eingegrenzt:
- Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß Sortimentsliste für die Stadt Remscheid (vgl. „B" der textlichen Festsetzungen) unzulässig.
- Im Gewerbegebiet GE2 sind Tankstellenshops mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 150 m² zulässig.

1.3.2 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen Lagerplätze und öffentliche Betriebe nicht zulässig.

1.3.3 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.4 Auf dem Grundstück Mühlenstraße 29, Gemarkung Lennep, Flur 21, Flurstück 545 sind Erneuerungen und Änderungen des genehmigten Wohnhauses gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet SO1 darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (33,0 m (NN)) ausnahmsweise bis zu maximal 10,0 m (329,0 m (NN)) überschritten werden. Die Ausnahme ist auf maximal 5 % der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Schnittgerade der Dachflächen (Firsthöhe) bzw. bei Flachdächern die Oberkante Attika.

2.2 Im Sondergebiet SO2 dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (315,0 und 315,8 m (NN)) aus- nahmsweise durch dem Hauptgebäude untergeordnete Technikaufbauten und Fluchttreppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 318,0 m (NN) überschritten werden. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der obere Schnittpunkt der Dachflächen (Firsthöhe) bzw. bei Flachdächern der Oberkante Attika.

3. Ein- und Ausfahrtsbereiche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
In den Sondergebieten und den Gewerbegebieten sind Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche für Anlieferungen nur in den im Plan festgelegten Bereichen zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 **Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die Sondergebiete SO1 und SO2 sowie die Gewerbegebiete GE1 und GE2**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind baulche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 von August 1992, Änderung A1 von Januar 2001) wie folgt vorzusehen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		erf. R'w res des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

4.2 Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 von August 1992, Änderung A1 von Januar 2001) festgesetzt. Darüber hinaus sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für Teilbereiche höhere Lärmpegelbereiche festgesetzt.

4.3 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zu den Ziffern 4.1 und 4.2 zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines gegenüber maßgeblichen Außenlärmpegel oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

4.4 **Festsetzungen zum aktiven Schallschutz**
Entlang der Ringstraße ist in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der Lärmschutzwand gelten die in Bezugspunkte gesteinten festgesetzten Straßenhöhen in Metern über NN. Die Lärmschutzwand ist als Schallschutzwand nach ZTV-Lärm 06 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) mit einer Luftschalldämmung DLr. > 24 dB auszuführen. Die zur Ringstraße gewandte Seite der Lärmschutzwand muss hochabsorbierend mit einer Schallabsorption DL. v von mindestens 8 dB ausgeführt werden.

4.5 Die Ringstraße ist innerhalb der festgesetzten Flächen für lärmschutzin optimierten Fahrbahnbelag mit einem Fahrbahnbelag zu versehen, der sicherstellt, dass bei der Berechnung der Beurteilungspegel L.r und L.r. = gemäß der Anlage 1 zu § 3 der 16. BImSchV in diesen Bereich der Ringstraße eine Korrektur Dsco für unterschiedliche Straßenoberflächen nach Tabelle B der 16.BImSchV von mindestens minus 2 dB(A) in Ansatz gebracht werden darf.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind im Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens 2 - zeiligen, reihenförmigen Gehölzfläche und die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume gemäß der unter Hinweise „C" aufgeführten Pflanzliste der Stadt Remscheid anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzqualität wird wie folgt festgesetzt:
Strauchpflanzen mit der Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm, Bäume mit der Mindestqualität: Hochstamm 4 x verpflanzt, mit Ballenballierung, Stammumfang 20-25 cm, Pflanzabstand mindestens: 10 m
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können aus baulichen, verkehrstechnischen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen über die Straßenachse auswahlweise verwoben werden.

5.2 Innerhalb des Sondergebiets SO1 sind 20 % der Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise können untergeordnete Anteile der festgesetzten Dachflächenbegrünung auch durch eine Fassadenbegrünung erseitzt werden.

5.3 Innerhalb des Sondergebietes SO1 sind in 20 % der Fassaden gegenüber den Straßen Brehmestraße, Röntgenstraße und Albrecht-Thaer-Straße Rankgitter mit Kletterpflanzen gemäß der unter „C" aufgeführten Pflanzliste der Stadt Remscheid zu errichten. Soweit notwendig, sind geeignete witterungsbeständige Kletterhilfen anzubringen.
Die Pflanzqualität wird wie folgt festgesetzt:
Pflanzen mit der Mindestqualität: Container, mindestens 3 Liter (Höhe > 50 cm), gestützt, mindestens 4 Triebe

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Die festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbe Bäume sind nach Lage und Wertgleit durch gleichartige Bäume unter Berücksichtigung der unter Hinweise „C" aufgeführten Pflanzliste der Stadt Remscheid zu ersetzen.

6.2 Der in der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen enthaltene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind nach Lage und Wertgleit durch gleichartige Gehölze unter Berücksichtigung der unter Hinweise „C" aufgeführten Pflanzliste der Stadt Remscheid zu ersetzen. eine geschlossene Hecken-Strauchstruktur längs der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von befestigten Fluchtwegen mit einer Breite von je maximal 2,0 m ausnahmsweise zulässig.
Die Pflanzqualität wird wie folgt festgesetzt:
Strauchpflanzen mit der Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm.

7. Bauordnungsrechtliche Vorschriften für das Sondergebiet SO1 (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.1 **Fassaden zu den öffentlichen Verkehrsflächen**

7.1.1 In den Zonen I und II sind die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden vertikal zu gliedern.
Die Gliederung muss in Abständen von maximal 23,0 m in Form von Materialwechsel und/oder Vor- und Rücksprüngen und/oder Fassadenunterbrechungen erfolgen.

7.1.2 Klimagerüte und sonstige technische Aggregate sind in den Zonen I und II ausschließlich an von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen anzubringen.

7.2 **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in allen Zonen zulässig, in den Zonen I und II aber nur, wenn sie sich in Ihre Größe und Form dem Gebäudeteil je Gliederungsabstand (23 m) und der Dachfläche des jeweiligen Gebäudeteils unterordnen. Flächige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Klimagerüte und sonstige technische Aggregate müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von den Dachrändern aufweisen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern in die Dachflächen einzubinden.

7.3 **Werbeanlagen**

7.3.1 Freistehende Anlagen der Außenwerbung sind nur in den Zonen II und III und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 319,0 m (+ NN zulässig.

7.3.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Die Verwendung von Blinkwerbung, Wechselschriftanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen an Fassaden z.u den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

8. Sortimentsliste für die Stadt Remscheid („Remscheider Liste")

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
		Zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik	47.78.1	*Augenoptiker*
Bekleidung (ohne Sport-/ Berufsbekleidung, inkl. Kürschnerwaren)	47.71	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Bettwaren	aus 47.51	*Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen*
Bücher	47.61	*Einzelhandel mit Büchern*
Computer	47.79.2	*Antiquariate*
Campingartikel	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Campingartikeln)*
Computer (PC-Hardware und – Software)	47.41	*Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software*
Elektrokleingeräte	47.54	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)*
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	aus 47.78.2	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen*
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	*Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche z. B. Handt., Badet- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche*
Hausrat	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt*
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (; NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Teppichen)*
	aus 47.51	*Einzelhandel mit Textilien (hieraus NUR: Einzelhandel mit Bettdecken und Matratzenauflagen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)*
Kurzwaren/ Schneiderbedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	*Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh- ,Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien*
Kinderwagen	aus 47.99.9	*Einzelhandel mit Kinderwagen *
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Papier/ Bürowaren/ Schreibwaren	47.62.2	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Büro- und Bürowaren*
Schuhe, Lederwaren	47.72	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	47.65	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Sportartikeln)*
Telekommunikationsartikel	47.42	*Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten*
Uhren/ Schmuck	47.77	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik	47.43	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik*
	47.63	*Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) *	47.78.3	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Kerzen, Kerzenhalter, Kork-, Korb- und Flechtwaren*

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
		Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Dschnitt-Blumen	aus 47.76.1	*Einzelhandel mit Blumen*
Parfümerieartikel, Drogerieware und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*
Getränke	aus 47.2	*Einzelhandel mit Getränken*
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*
Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	47.73	*Apotheken*
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*
Zoologischer Bedarf (nur Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (hieraus NUR: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter)*

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Remscheid als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 47.52	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf*
	aus 47.53	*Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Sicherheitssystemen von Verriegelungseinrichtungen und Tresore*
	aus 47.78.9	*Einzelhandel mit Haustür, Flaschengas, Kohle und Holz*
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hieraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Spülmaschinen, Herden, Kühl- und Gefrierschränken und Kochern)*
Erotikartikel	aus 47.78.9	*Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikel)*
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör*
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Gartenartikeln und Bildgarnituren aus Ton*
	aus 47.59.1	*Einzelhandel mit Raumausstattungsartikeln und Spielgeräte für den Garten*
Kfz-Zubehör (inkl. Motorradzubehör)	45.32	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör*
	aus 45.40	*Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder*
Leuchtend Lampen	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Lampen und Leuchten*
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	*Einzelhandel mit Möbeln(inkl. Gartenmöbel)*
	47.79.1	*Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Pflanzen/ Samen	aus 47.76.1	*Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln*
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	*Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern*
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	*Einzelhandel mit Waffen und Munition*
	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Angelbedarf*
Zoologischer Bedarf (außer Heim- und Kleintierfutter) und lebende Tiere	aus 47.76.2	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (hieraus NICHT: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter)*
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	*Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt*

1 WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.
2 Die Zuordnung zu Hauptsortimenten begründet sich aus der Gliederung der WZ 2008 zum WZ 2008.
3 Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

C. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen aufmerksame archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern, etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich bei der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Remscheid zu melden. Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

2. Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bzw. die Stadt Remscheid zu verständigen.

3. Hinweis zum Artenschutz:
Bei Baufeldräumung und während der Baumaßnahme ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG (Abschnitt 3: Besonderer Artenschutz) zu beachten. Zuwiderhandlungen stellen einen Bußgeld- und Straftatbestand im Sinne der §§ 69 ff. BNatSchG dar. Würde trotz der Einhaltung der u.g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen die Zugriffsverbote verstoßen, ist eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG einzuholen. Bei artenschutzrechtlichen Fragestellungen ist die zuständige Untere Landschaftsbehörde zu kontaktieren.

Vermeidungsmaßnahmen
Rodungsarbeiten sind aus Gründen des Vogelschutzes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG / § 64 Abs. 1 Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres verboten.

Fledermausquartiere:
Zur nachhaltigen Sicherung der lokalen (Gebäude-) Fledermauspopulation sind innerhalb des SO 1 Gebietes, verteilt auf mindestens 4 zum Straßenraum gewandte Fassadenbereiche, mindestens 16 Niskkasten (Einbauquartiere / Unterputzeinbau) einzubauen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb des SO 2 sind mindestens 4 Ganzjahres-Niskkasten (Aufputzmontage) für Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Beim Einbau bzw. der Montage der Niskkasten ist neben freien Einflugbereichen auf eine Installationshöhe von min. 5 m Höhe zu achten.

Turmfalke:
Innerhalb des Geltungsbereiches, ist in einer Mindesthöhe von 6-8 m, ein Turmfalken-Niskkasten zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

4. Altlasten
Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid sind vier Altlastenflächen im Plangebiet gekennzeichnet. Die Altlastenfläche 528 „Deponie Lennep / Wupperstraße" erstreckt sich zwischen der Ringstraße und der Spielberggasse / Hardtstraße über die gesamten Flächen der Schule am Stadion, Jahnplatz und Röntgenstadion. Im Bereich des Röntgen - Stadions befindet sich zudem die Altlastenverdachtsfläche Nr. 1961 „Firmen Zimmermann / Sieper". Die Grundstücke Mühlenstraße 23, 25, 27 und 29 werden als Teil der Fläche Nr. 528 im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster bzw. für die Mühlenstraße Nr. 25 gleichzeitig als Nr. 4171 im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster geführt. Zusätzlich zu den vorgenannten Flächen ist ein Teil der Flächen Ringstraße 56, 66 und 88 ebenfalls als Teil der Fläche Nr. 528 im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster geführt. Die zuvor genannten Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für die Flächen des Kirmesplatzes in Lennep, die nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten ist, wurde aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2011 ebenfalls eine Kennzeichnung vorgenommen.

5. Pflanzliste der Stadt Remscheid

Pflanzarten Baum:

• Carpinus betulus 'Fastigiata'	(Säulen-Hainbuche)
• Quercus robus 'Fastigiata'	(Säuleiche)
• Gleditsia triacanthos 'Skyline'	(Dornenlose Gleditschie)
• Corylus colurna	(Baumhasel)
• Tilia cordata	(Winterlinde)

Pflanzarten Sträucher:
Verwendung Liste 1 und Liste 2 im max. Mischungsverhältnis 1 : 1 möglich

Pflanzarten einheimische Sträucher - Liste 1:

• Amelanchier ovalis	(Felsenbirne)
• Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
• Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
• Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
• Ilex aquifolium	(Stechpalme)
• Rosa canina	(Hunds-Rose)
• Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
• Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
• Viburnum opulus	(Echter Schneeball)

Pflanzarten ergänzende Ziersträucher - Liste 2:

• Cytisus scoparius Sorten	(Gebläse)
• Forsythia x intermedia Sorten	(Godgiskräuchen)
• Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
• Philadelphus Sorten	(Falscher Jasmin)
• Spiraea x arguta	(Brautspiere)
• Syringa vulgaris Sorten	(Flieder)

Pflanzarten Rank-, Schling- und Kletterpflanzen:

• Aristolochia durior	(Pfeifenwinde)
• Clematis vitalba	(Waldrebe)
• Hedera helix	(Efeu)
• Lonicera periclymenum	(Waldgeißblatt)
• Lonicera capriifolium	(echtes Geißblatt)
• Parthenocissus tricusp	(Wilder Wein)
• Wisteria sinensis	(Blauregen)
• Humulus lupulus	(Hopfen)

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung
- Gewerbegebiete
- Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 — Grundflächenzahl
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN
- min./max.VK — mindest / maximale Verkaufsfläche

3. Baugrenzen
- Baugrenze
- Baugrenze ab 1. Obergeschoss

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung
Einkaufszentrum	Zweckbestimmung
0,8 | GH	Grundflächenzahl (GRZ) | Gebäudehöhe
VK	Verkaufsfläche

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereiche
- A — Ein- und Ausfahrtsbereiche nur für Anlieferung/ Ver- Entsorgung

13. Grünordnerische Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und