

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Bäckerstraße 2. Änderung“

im Gebiet zwischen Burgstraße, Illerstraße, Ankergässle und Sankt-Mang-
Platz

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

11.03.2010
03.08.2010
09.11.2010

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
3	Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen.....	1
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 2	Bestandteile	2
§ 3	Außerkräfttreten eines Bebauungsplans	2
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
§ 5	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
§ 6	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
§ 7	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	4
§ 8	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	4
§ 9	Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	4
§ 10	Verkehrsflächen, Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)	4
§ 11	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)	4
§ 12	Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	5
§ 13	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	5
4.3	Örtliche Bauvorschriften	5
§ 14	Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO 2008)	5
§ 15	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO 2008)	6
§ 16	Ordnungswidrigkeiten	6
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	6
	Altlastenkataster.....	6
	Denkmalschutz	6
	Erdgasleitung	7
	Stromleitung	7
	Wasser- und Abwasser	7

5	Begründung	8
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
	FNP / LP.....	8
	Verfahren nach § 13a BauGB.....	8
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan	8
	Sanierungssatzung	8
5.2	Plangebiet	9
	Lage / Größe	9
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	9
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen ...	9
	Wettbewerbsergebnis	9
	Art der baulichen Nutzung, Bauweise.....	13
	Maß der baulichen Nutzung	15
	Abstandsflächen.....	15
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen	15
	Immissionsschutz / Altlasten	16
	Ver- und Entsorgung	16
	Belange des Brandschutzes	17
	Örtliche Bauvorschriften.....	17
	Belange des Denkmalschutzes	18
5.4	Grünordnung	18
5.5	Kenndaten der Planung	19
5.6	Anhang	19
	Kemptener Liste zentrenrelevanter Sortimente	19

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

3 Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die zweite Änderung des Bebauungsplans „Bäckerstraße“ zwischen Burgstraße, Illerstraße, Ankergässle und Sankt-Mang-Platz als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (WRNG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bayerische Bauordnung

Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2008 in der Fassung der Bekanntmachung 28.08.2009 (aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 14.08.2007) (GVBl. S. 588).

Denkmalschutzgesetz

In der Fassung vom 25.6.1973, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung, des Baukammergesetzes und des Denkmalschutzgesetzes vom 27.7.2009 (GVBl. 2009, 385).

Satzung über besondere Anforderungen an baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1996, zuletzt geändert am 21.11.2005 (StABI KE 33/05)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Bäckerstraße“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen Burgstraße, Illerstraße, Ankergässele und Sankt-Mang-Platz mit einer Fläche von ca. 1,99 ha.

§ 2 Bestandteile

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Bäckerstraße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 09.11.2010.

§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Bäckerstraße“ treten im Geltungsbereich die Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Bäckerstraße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen werden als „Mischgebiet MI“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 1, 2 und 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, die dem zentrenrelevantem Sortiment zuzuordnen sind (vgl. Anhang) und eine Verkaufsfläche von mehr als 200 m² aufweisen unzulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen werden als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben außer Ansatz:

- die Grundflächen oberirdischer Garagen (Carports) und deren Zufahrten (sofern ihre Oberflächen wasserdurchlässig sind), soweit sie dem Stellplatznachweis dienen
- die Grundflächen von Tiefgaragen, deren Oberflächen erdüberdeckt und begrünt werden
- die Grundflächen von sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen GFZ werden als Höchstgrenze festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhe TH / FH

MI 1 und MI 5

Die in der Bebauungsplanzeichnung für die Mischgebietsbereich MI 1 festgesetzte maximale First- und Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante Dachhaut am First, gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

Die in der Bebauungsplanzeichnung für die Mischgebietsbereiche MI 1 und 5 festgesetzten maximalen traufseitigen Wandhöhen beziehen sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe. Innerhalb des MI 5 hat sich die Firsthöhe am Bestand zu orientieren.

MI 2

Für den Mischgebietsbereich MI 2 gelten unterschiedliche maximal zulässige Traufhöhen, alle gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

Bereich **A** Traufhöhe maximal 9,10 m

Bereich **B** Traufhöhe maximal 10,50 m

Bereich **C** Traufhöhe maximal 11,75 m

Bereich **D** Traufhöhe maximal 10,00 m.

Die festgesetzten Traufhöhen können ausnahmsweise auf einer Länge von bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachlänge eines Gebäudes um ein mit dem Stadtplanungsamt abzustimmendes Maß überschritten werden. Für den gesamten Mischgebietsbereich MI 2 ist eine Firsthöhe von maximal 17,50 m zulässig, gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe. Der Bereich des Anwesens An der Stadtmauer 6 hat sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung am Bestand zu orientieren.

MI 3, MI 4 und MI 6

In den Mischgebietsbereichen MI 3, MI 4 und MI 6 haben sich die Trauf- und Firsthöhen an der vorhandenen Bebauung zu orientieren. Die im Mischgebietsbereich MI 3 vorhandenen südseitigen Traufhöhen können auf einer Länge bis zu einem Viertel der jeweiligen Gebäudelänge um jeweils eine Geschoßhöhe überschritten werden.

§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Nach den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung gilt im gesamten Geltungsbereich die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

Firstrichtung

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

§ 8 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt, wonach Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig sind.

§ 9 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den dafür ausgewiesenen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen, Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Erschließungsstraßen und Gehwege einschließlich der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten verkehrsberuhigten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die mit GR bezeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 11 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Baumbestand

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern, zu entwickeln und bei Abgang in möglichst gleichwertigem Maße zu ersetzen.

Zu pflanzende Bäume

Für Pflanzgebote sind heimische und standortgerechte Bäume in Mindestpflanzqualität zu pflanzen. Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Ausfall oder Beseitigung sind diese durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Mindestpflanzgrößen

- | | |
|-------|--|
| 1. WK | StU 20-25 cm im Straßenbereich mit Kronenansatz 2,5m |
| 2. WK | StU 18-20 cm |

§ 12 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das innerhalb des Baugebiets (Baugrundstücke) entstehende Niederschlagswasser ist, so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist und die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Sollten die Voraussetzungen der NWFreiV nicht erfüllt sein, so muss die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wasserrechtlich genehmigt werden. Für die Versickerung von Gewerbebetrieben ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bodenbeläge in den Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für Stellplätze (vgl. § 8) versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundenen Decken usw. vorgeschrieben. Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig. Zufahrten sollten möglichst aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen bestehen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, wo die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht (Art. 81 Abs. 1 BayBO 2008).

§ 13 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Ruheräumen müssen, soweit sie nicht durch die Stadtmauer vom Verkehrslärm abgeschirmt werden, auf die der jeweiligen Straße (Burg- und Illerstraße) abgewandte Gebäudeseite orientiert werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften bilden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Konkretisierung zu den innerhalb der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Bäckerstraße“ grundsätzlich geltenden Bestimmungen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils aktuellen Fassung (Stadtbildsatzung).

§ 14 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO 2008)

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer, die Dachneigung ist den umliegenden Gebäuden anzugleichen. Pult- und Flachdächer sind ausnahmsweise lediglich bei untergeordneten Bauteilen zulässig, Dachneigungen hierzu sowie Überdachungen von Garagen bzw. Carports sind dabei maximal bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

Dachmaterialien

Für geneigte Dächer sind rote bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein zulässig. Überdachungen von Garagen bzw. Carports sind entweder in roten bis rotbraunen Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein auszuführen oder bei Flachdächern extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten

Dachgauben in Form von Giebel- oder Schleppegauben, Zwerchgiebel und Wiederkehre sind zu den straßenabgewandten Seiten in einer maximalen Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig. Zu den Straßenseiten sind nur Einzelgauben bis zu einer Breite von 2,10 m zulässig. Dabei ist gestalterisch auf die gleiche Gaubenform pro Dach zu achten. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens die Breite der Einzelgauben betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt auf Dachflächen ausnahmsweise zulässig, solange sie die vorhandene Dachlandschaft nicht wesentlich stören. Sie sind dabei bezüglich Gestaltung und Neigungswinkel vollständig sowie bündig mit der Dachhaut in die Dachfläche zu integrieren.

§ 15 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO 2008)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Ergänzend zu den unter § 16 der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu) getroffenen Festsetzungen kann nach Art. 79 Abs.1 Nr.1 BayBO 2008 mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € (einhunderttausend Euro) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer erlassenen örtlichen Bauvorschrift nach den §§ 14 – 15 zuwiderhandelt.

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Es liegen keine Informationen zu Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vor.

Sollten bei Baumaßnahmen entgegen den Erwartungen Altlasten auftreten, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt- und Naturschutz einzuschalten.

Denkmalschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb von zu erhaltenden Bodendenkmälern („Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Reichsstadt Kempten“, Inv.Nr. D-7-8227-1000 und zum Teil innerhalb einer „Siedlung der späten römischen Kaiserzeit“, Inv.Nr. D-7-8227-0029). Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden diese Bodendenkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Folgende Nebenbestimmungen sind bei einer Überplanung der Baudenkmäler zu beachten:

Der Antragsteller hat im Bereich von Flächen, in denen Denkmäler nachgewiesen oder vermutet werden, für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.

Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma oder der Stadtarchäologie Kempten durchgeführt werden.

Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung oder teilweise Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand Juli 2008) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, in einer Genehmigung gem. Art. 7 DSchG Bestimmungen zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind sämtliche Einzeldenkmäler gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen an diesen Gebäuden sowie bei Bauvorhaben, die sich in unmittelbarer Nähe davon befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Dies gilt im Übrigen auch für die restliche Bebauung, da das gesamte Gebiet zum Ensemblebereich „Altstadt“ gehört.

Erdgasleitung

Im Bereich der geplanten Tiefgarage verläuft eine Erdgasleitung, deren Verlauf in der Planzeichnung dargestellt ist. Diese ist nicht überbaubar. Bei Realisierung der Planung ist eine Verlegung der Leitung erforderlich.

Stromleitung

Im Bereich der geplanten Tiefgarage verläuft eine Stromleitung, deren Verlauf in der Planzeichnung dargestellt ist und die nicht überbaubar ist. Bei Realisierung der Planung ist eine Verlegung der Leitung erforderlich.

Wasser- und Abwasser

Im Bereich der geplanten Tiefgarage verläuft eine Wasserleitung, deren Verlauf in der Planzeichnung dargestellt ist und die nicht überbaubar ist. Bei Realisierung der Planung ist eine Verlegung der Leitung erforderlich.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Somit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan durch die Ausweisung des gesamten Planbereichs als Mischgebiet vollständig den Vorgaben des Flächennutzungsplans entspricht.

Verfahren nach § 13a BauGB

Aus folgenden Gründen kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden: Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, liegt bei maximal ca. 9.895 m² und damit unter 20.000 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. Somit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebiets liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor. Für den südwestlichen Teil im Bereich der Burgstraße 26 ist seit dem 26.04.1991 der rechtskräftige Bebauungsplan „Ehemalige Reichsstadt“ verbindlich. Im restlichen Teil mit Ausnahme des Bereiches Burgstraße 26 und 26a sowie südlich der Stadtmauer gilt seit dem 31.12.1982 der Bebauungsplan „Bäckerstraße“. Die Festsetzungen beider Rechtspläne werden innerhalb des Geltungsbereichs der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Bäckerstraße“ außer Kraft gesetzt.

Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich mit Ausnahme der Anwesen Burgstraße 26 und 26a innerhalb des Sanierungsgebietes „Unter der Burghalde“ (Stadtratsbeschluss vom 20.12.1979, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 08/80 am 11.04.1980, zuletzt geändert durch Stadtratsbeschluss vom 12.06.2008).

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplans „Bäckerstraße“ liegt zwischen Burgstraße, Illerstraße, Ankergässele und Sankt-Mang-Platz. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,99 ha.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich weist keine nennenswerten topographischen Besonderheiten auf. Das Gelände stellt sich überwiegend eben dar, mit einer leichten Steigung in Richtung Burghalde.

Über hydrologische und geologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Durch das Engagement der Sozialbau und in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung hat sich der Altstadtbereich zwischen Burgstraße und Bäckerstraße in den letzten Jahren grundlegend verändert. Auf dem sog. „Schwanengelände“ wurden durch den Neubau des Anwesens Burgstraße 20 (Fa. *Solo-plan*) im Jahre 2003 und der Weiterführung der Bebauung nach Osten Richtung „Altstadtengel“ im Jahre 2008 / 2009 bauliche Lücken geschlossen und dabei eine Wiederbelebung der Altstadt durch die Schaffung von Dienstleistungsnutzungen erreicht. Ergänzend dazu erfolgte durch die Sanierung der Einzeldenkmäler Bäckerstraße 9 (ehem. „Schwarzer Adler“) und Burgstraße 2 (ehem. „Altstadtengel“) eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Areals. Durch die Verlegung der Autovermietung aus dem Grundstück mit der Flst.Nr. 239 ergaben sich für diese Flächen und das nähere städtebauliche Umfeld Entwicklungspotentiale zur Stärkung der Altstadt, die im Rahmen einer von der Sozialbau beauftragten Parallelbeauftragung städtebaulich und funktional untersucht worden sind. Die durch den Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.08.2009 dafür formulierten städtebaulichen Rahmenbedingungen dienten als Grundlage für die Planer und die Preisgerichtsentscheidung. Neben dem Wettbewerbsgebiet werden dabei auch die bereits bebauten Flächen des sog. Schwanengeländes und des Bereiches zwischen Bäckerstraße und Ankergässele mit überplant, da das ursprüngliche Ziel des dort rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1982 auf die heutigen städtebaulichen Belange und Anforderungen fortgeschrieben werden müssen.

Wettbewerbsergebnis

Die Auslobungsunterlagen zu dem von der Sozialbau beauftragten städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb wurden im September 2009 an insgesamt 12 Planungsbüros, überwiegend aus Kempten (Allgäu) bzw. der Region, übersandt. 11 der 12 eingeladenen Planungsbüros haben ihre Arbeiten der Sozialbau im Dezember 2009 anonym zur Entscheidung eingereicht. In zwei Bewertungsroundgängen wurden 8 der 11 Arbeiten auf Grund überwiegender bzw. einzelner Mängel ausgeschieden. Die drei noch verbliebenen Arbeiten überzeugten die Jury durch zum Teil sehr interessante stadträumliche Ansätze bzw. städtebauliche und funktionale Qualitäten.

Auf Grund der im Detail festgestellten Mängel im Rahmen des ersten Durchgangs hat sich die Jury einstimmig dazu entschlossen, drei dritte Preise zu vergeben und die drei Planungsbüros in eine Überarbeitungsphase zu schicken.

Am 22.02.2010 wurden die überarbeiteten Entwürfe durch das in gleicher Besetzung tagende Preisgericht erneut begutachtet und dabei als verfeinerte Entscheidungskriterien folgendes festgelegt:

- Der Stadtgrundriss an der Stadtmauer ist von hoher Qualität und bedarf der sorgfältigen Weiterentwicklung
- Der Hofraum ist als geschützter Raum zu stabilisieren
- Eine südliche, begrenzende Gebäudezeile soll vor Lärmemissionen schützen
- Die Nutzung der südlichen Gebäudezeile kann schwerlich dem Wohnen gewidmet werden, sondern bietet sich nachhaltig für gewerbliche Nutzungen, insbesondere Dienstleistung an
- Die nördliche Gebäudezeile soll in ihrer Wohnnutzung gefördert und bestärkt werden
- Die südliche Gebäudezeile bedarf einer optimalen Gebäudetypologie für die angestrebte Nutzung Dienstleistung

Die drei Arbeiten wurden daraufhin folgendermaßen beurteilt:

- Architekturbüro Huber

Der Entwurf entspricht in allen Belangen den Kriterien der Auslobung und den verfeinerten Kriterien des Auswahlgremiums. Städtebau, Funktion, Wirtschaftlichkeit und Gestalt werden aufs Beste miteinander verbunden.



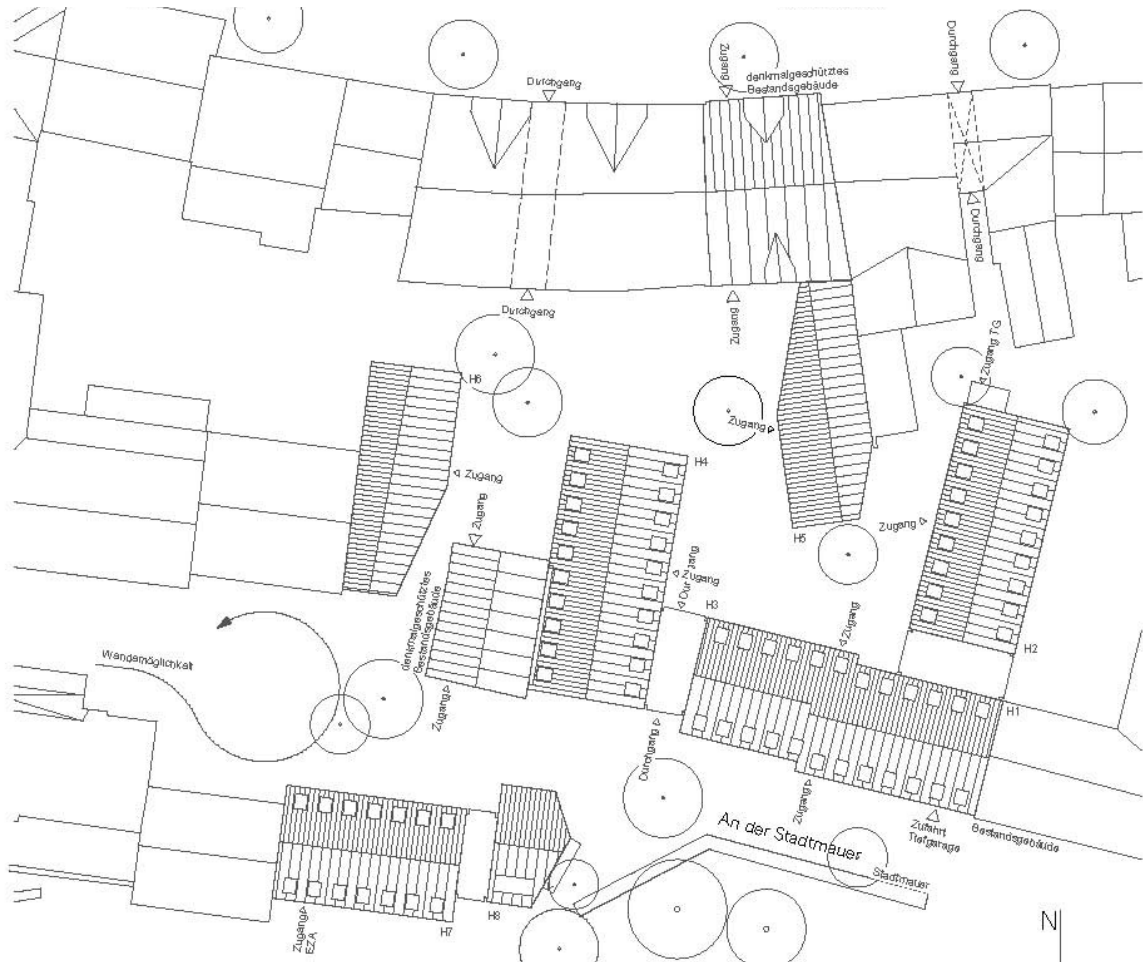
- Noichl, Blüml mit Girsberger

Die städtebauliche Geste der Durchwegung des Quartiers wird durch neue zusätzliche Bauelemente geschwächt. Die Architektursprache löst sich zu stark aus dem Kontext.



- Becker Architekten

Die kleinteilige Bebauung in Verbindung mit der Durchmischung unterschiedlichster Nutzungen verbaut den wertvollen Hof. Die Nutzungen können sich durch die Enge der Baukörperstellung nicht angemessen entfalten.



Das Preisgericht empfahl dabei einstimmig den Entwurf des Architekturbüros Huber als Grundlage der weiteren Bearbeitung der Sozialbau und der Stadt Kempten (Allgäu).

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das primäre ursprüngliche planerische Ziel für die im Bebauungsplan „Bäckerstraße“ festgesetzten Kerngebiete, eine erdgeschossige Hofüberbauung zu ermöglichen werden aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielsetzungen für diese Bereiche in der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Bäckerstraße“ nicht mehr weiter verfolgt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren aufgrund der städtebaulichen Situation vor Ort die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO angeführten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen sind hierbei nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Aufgrund der Innenstadtlage sowie der städtebaulichen Struktur ist eine Ansiedelung von Gartenbaubetrieben sowie von Tankstellen innerhalb des Geltungsbereiches stadtplanerisch nicht zielführend.

Vergnügungsstätten werden unter Rücksichtnahme der angrenzenden, überwiegend von Wohnen geprägten Bereiche der Straße An der Stadtmauer, dem Ankergässle und in Teilen der Bäckerstraße sowie zur Vermeidung eines „trading-down“-Effektes des Gebietes und unter Berücksichtigung der Tatsache dass bislang keine derartigen Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden sind vollständig ausgeschlossen.

Einzelhandel

Im Rahmen des im Juli 2009 veröffentlichten Kemptener Einzelhandelskonzeptes (Stadt Kempten (Hrsg.) 2009: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu)“) wurden die zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentren“ als städtebaulich schutzwürdige Bereiche und Investitionsvorranggebiete definiert. Gleichzeitig wurden Einzelhandelsbranchen und Sortimente bestimmt, die wesentlich für die Nutzungsvielfalt, die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren sind.

Außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sind bei Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen ab einer Verkaufsfläche von 200 m² schädliche Auswirkungen anzunehmen. Dieser Schwellenwert ergibt sich aus den Erhebungen der GMA, wonach 90 % der Kemptener Nonfood-Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 200 m² aufweisen. Mit der Verkaufsfläche von 200 m² wird daher ein für die Stadt Kempten charakteristischer Betriebstyp gekennzeichnet. Inhabergeführte Fachgeschäfte aus dem Food- und Nonfood-Bereich tragen in Streu- und Nebenlagen zu einer Ergänzung der wohngebietsnahen Versorgung bei. Dies gilt in besonderem Maße für das Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Fleischereien), kleinflächige Obst- oder Getränkehändler sowie Toto-Lotto- bzw. Zeitschriftenläden oder Blumen Geschäfte. Die Neuansiedlung oder Erweiterung solcher Betriebe wird in der Kleinflächenregelung deshalb bis zu einer Verkaufsflächengröße von 200 m² auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten, 2009).

Da das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bäckerstraße“ zum Teil außerhalb des „Zentralen Versorgungsbereiches“ liegt, wurde die Zulässigkeit des Einzelhandels im Plangebiet entsprechend der gutachterlichen Einschätzung des Einzelhandelskonzeptes begrenzt.

Bauweise

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur wird für den gesamten Geltungsbereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie in Teilbereichen durch Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen gelten als Höchstmaß. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann in den Mischgebietsbereichen MI 1 und MI 3 die GRZ auf max. 0,8 erhöht werden, sofern einer zu starken Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Materialien entgegengewirkt wird. Tiefgaragen, die als unterhalb der Geländeoberfläche liegende baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche eigentlich zu berücksichtigen wären sind nicht mitzurechnen, um somit im Quartier dem vorhandenen Parkdruck Rechnung tragen zu können.

Im Mischgebietsbereich MI 1 orientiert sich die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe am bestehenden Gebäude Burgstraße 26, ausgehend von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Ausgangsmesspunkt der im MI 2 festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist die auf 664,00 m üNN gelegene Fertigfußbodenhöhe auf Erdgeschossniveau. Die Traufhöhe kann dabei ausnahmsweise auf einer Länge von bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachlänge eines Gebäudes turmartig um ein städtebaulich vertretbares Maß überschritten werden. Analog dazu können die im Mischgebietsbereich MI 3 Traufhöhen turmartig auf einer Länge bis zu einem Viertel der jeweiligen Gebäudelänge um jeweils eine Geschöbhöhe erhöht werden. Im Mischgebietsbereich MI 5 wird eine Traufhöhe festgesetzt, die noch aus den Forderungen des Denkmalschutzes im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan „Bäckerstraße“ resultiert. Das weiterhin gültige planerische Ziel dieser Festsetzung ist die Beibehaltung einer einheitlichen Traufhöhe in diesem Bereich der Bäckerstraße, um so einen Erhalt der historischen zweigeschossigen Struktur zu gewährleisten.

In den übrigen Mischgebietsbereichen haben sich bei Neu- oder Umbauten die Trauf- und Firsthöhen an den umliegenden Bestandsgebäuden zu orientieren.

Abstandsflächen

Das Plangebiet ist überwiegend durch die mittelalterliche Stadtstruktur geprägt. Die umgebende Bebauung ist wie für einen altstädtischen Bereich typisch durch enge Abstandsflächen, z. T. unter den nach Art. 6 BayBO im Kerngebiet erforderlichen Abstandsflächen gekennzeichnet. In dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf wurden dafür geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO erforderlich angenommen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Idee ist die Festsetzung von abweichenden Abstandsflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO städtebaulich erforderlich.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Straßen Burgstraße, Illerstraße, Bäckerstraße sowie An der Stadtmauer. Davon sind bereits das Ankergässle und die Straße An der Stadtmauer als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die notwendigen Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 8 der Satzung).

Tiefgaragen sind neben den dafür vorgesehen Flächen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und werden bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mitgerechnet, da man als städtebauliches Ziel die Anzahl der oberirdischen Stellplätze im Geltungsbereich so gering wie möglich halten will.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich Anwohnerstellplätze, die weitestgehend erhalten bleiben sollen.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionen

Im Bereich der Iller- und Burgstraße sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Die zum Öffnen notwendigen Fenster und Türen bei Schlaf- und Ruheräumen sind vorzugsweise ebenfalls an den lärmabgewandten Seiten zu orientieren.

Altlasten

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen).

Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen) über Mischwasserkanäle in der Bäckerstraße sowie in der Straße An der Stadtmauer.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich am Ort des Anfalls zu versickern, wenn dies aufgrund der Sickerfähigkeit und der Grundstückssituation möglich ist. In Fällen, in denen die NWFreiV nicht erfüllt ist, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser beantragt werden. Für die Versickerung bei Gewerbebetrieben ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets ist von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) gesichert. Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von unter- und oberirdischen Anlagen des AÜW nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen des AÜW einzuhalten.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten. Die Abfallgefäße sind an den Abholtagen an der Straße bereitzustellen.

Fernmeldenetz

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen.

Gasversorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz der EKO (Erdgas-Kempten-Oberallgäu). Leitungspläne können jederzeit bei EKO, Kempten (Allgäu) eingesehen werden. Die EKO ist vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich rechtzeitig zu informieren.

Belange des Brandschutzes

Bei der Planung der noch unbebauten Grundstücke ist grundsätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringerer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es notwendig sein kann, Menschen zu retten (Art. 12 BayBO). Für evtl. notwendige Hubrettungsfahrzeuge sind entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei der Planung ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 5 BayBO).

Die geforderte Löschwasserbevorratung nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf des DVGW Arbeitsblattes W 405“ ist nach Auskunft durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen) auf Grund der Anzahl der vorhandenen Überflurhydranten und dem vorhandenen Druck in den Wasserleitungen gewährleistet. Der Löschwasserbedarf beträgt abhängig von der Nutzung des Plangebietes 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden (=384m³/2h). Anzahl und Abstand der Überflurhydranten muss so gewählt werden, dass nach längstens 100 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

Der Brandschutz für die einzelnen Gebäude ist jeweils im Genehmigungsverfahren zu den einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften

Die zur Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu) ergänzend aufgeführten Vorschriften dienen dazu, das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Da sich zudem das gesamte Plangebiet innerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereiches der Kemptener Altstadt befindet hat das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer uneingeschränkten Gestaltung der Fassaden und Dächer.

Dachform

Innerhalb des Plangebietes sind die Dachformen entsprechend der Umgebungsbebauung und in Verbindung mit der Stadtbildsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) vorgeschrieben. Die Regelungen zur zulässigen Dachneigung – deren Bandbreite von ca. 25° bis ca. 55° reicht – und zur Farbgebung der Dachhaut orientieren sich ebenfalls am umliegenden Bestand.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

Um den Anforderungen des Denkmalschutzes sowie der Stadtbildsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) Rechnung tragen zu können sind Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nur ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt unter der Voraussetzung, dass sie in die Dachfläche integriert werden und die vorhandene Dachlandschaft nicht wesentlich stören, möglich.

Belange des Denkmalschutzes

Ensemblebereich, Einzeldenkmäler

Das gesamte Plangebiet liegt fast ausschließlich innerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereiches der Kemptener Altstadt und innerhalb der Gestaltungssatzung für den historischen Bereich „Reichsstadt mit Illervorstadt“. Darüber hinaus sind die Anwesen St.-Mang-Platz 1, 3, 5, Bäckerstraße 1, 6, 7, 9, 13, 23, 24, 25, Ankergässle 5, Burgstraße 2 und An der Stadtmauer 6 in der Denkmalliste als Einzeldenkmäler aufgeführt. Zwischen der Straße An der Stadtmauer und der Burgstraße befinden sich noch Reste der historischen und unter Denkmalschutz stehenden Stadtmauer. In der Unterführung zwischen den Anwesen Burgstraße 20 und 18 befindet sich eine versetzte denkmalgeschützte Arkadenwand. Der Bereich An der Stadtmauer bildet die historische Einfahrt in die Kemptener Altstadt von der Illervorstadt aus, da die Burgstraße quasi als „Umfahrung“ der Altstadt zwischen Stadtmauer und Burghalde nachträglich geschaffen worden ist.

5.4 Grünordnung

Das grünordnerische Ziel für den Geltungsbereich ist die planungsrechtliche Sicherung von erhaltenswerten Baumstrukturen bzw. deren städtebaulich und räumlich wirksamen Ersatz.

Die auf der südlichen Seite des Stadtmauerrestes gelegenen Baumstrukturen werden als zu erhalten festgesetzt. Die in der Bäckerstraße befindlichen Bäume werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert, wobei für den auf der südlichen Straßenseite gelegenen Baum aufgrund des gesundheitlichen Zustands lediglich ein Pflanzgebot vorgesehen ist.

5.5 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	ca.	19.930 m ²
davon Bauflächen MI ges.	ca.	13.025 m ²
Maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	ca.	9.895 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca.	5.580 m ²
Verkehrsberuhigte Bereiche	ca.	1.325 m ²
Zu erhaltende Bäume		5
Bäume Neupflanzung mit Pflanzgebot		1

5.6 Anhang

Kemptener Liste zentrenrelevanter Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren

Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren

Blumen, zoologischer Bedarf

Papier- und Schreibwaren, Büroartikel

Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto

Spielwaren, Bastelartikel

Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien

Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires

Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel

Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (Vollsortiment), Geräte der Telekommunikation

Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik

Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware

Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst

Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren

optische Waren, Hörgeräte

Uhren, Schmuck

Quelle: Stadt Kempten (Hrsg.) 2009: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten“