

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Kreuzbergele“ 1. Änderung

Im südwestlichen Kreuzungsbereich zwischen
Scheggstraße und Friedrichstraße

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

17. April 2007

04. Mai 2007

19. Januar 2010

13. April 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	Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
§ 4	Außerkrafttreten eines Bebauungsplans.....	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).....	3
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	3
§ 9	Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ..	3
§ 10	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)	4
4.3	Örtliche Bauvorschriften	5
§ 11	Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	5
§ 12	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).....	6
§ 13	Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	6
§ 14	Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	6
§ 15	Geländegestaltung	6
§ 16	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
§ 17	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	7
4.4	Hinweise	7
	Abwasserbeseitigung	7
	Altlasten7	
	Abstandsflächen.....	7
5	Begründung	8
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	8
	FNP 8	
5.2	Plangebiet.....	8
	Lage / Größe.....	8
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	8

5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	8
	Art baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
	Erschließung / Verkehrsflächen.....	11
	Stellplätze / Garagen.....	11
	Ver- und Entsorgung	13
	Belange des Brandschutzes.....	15
	Örtliche Bauvorschriften	15
5.4	Grünordnung.....	16
5.5	Kenndaten der Planung	16
5.6	Anhang.....	17

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 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzbergele“ im südwestlichen Kreuzungsbereich von Scheggstraße und Friedrichstraße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch:

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzbergele“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich westlich der Friedrichstraße und nördlich der Scheggstraße mit den Flurstücken 2066, 2066/6, 2066/14, 2066/19, 2066/20 und 2066/15 und hat eine Fläche von ca. 10.369 m².

§ 2 Bestandteile

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzbergele“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie ten textlichen Festsetzungen mit Begründung vom 13.04.2010.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzbergele“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

§ 4 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Kreuzbergele treten im Geltungsbereich der Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Kreuzbergele außer Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen sind gegliedert in die Bereiche MI-1 und MI-2 und werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Festsetzungen für beide Mischgebiete (MI-1 und MI-2):

Unzulässig 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 sind zudem folgende Nutzungen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht zugelassen.

Festsetzungen zum MI-1:

Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI-1) sind in Ergänzung zu den o.a. Festsetzungen Wohnnutzungen unzulässig. Für das bestehende Wohngebäude Scheggstraße 1 ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Erweiterung und Erneuerung des Wohngebäudes und der Wohnnutzung allgemein zulässig (vgl. § 16 Immissionsschutz).

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

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ wird jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Zufahrten und Stellplätze außer Ansatz, sofern ihre Oberflächen wasserdurchlässig sind.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GFZ wird jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise:

Innerhalb der als MI-1 ausgewiesenen Fläche gilt die abweichende, geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, so dass die Länge der Gebäudeform auch mehr als 50m betragen darf.

Offene Bauweise:

Innerhalb der als MI-2 ausgewiesenen Fläche gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Hofflächen anzulegen. Hiervon sind die notwendigen Fahr-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen ausgenommen.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im MI-2 sind Garagen, Carports und Stellplätze im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Im MI-1 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Kemptener Stellplatzsatzung in der Fassung vom 16.02.2010.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasenwaben-/gittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen, soweit keine Gefahr durch Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

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

Das innerhalb der Baugrundstücken entstehende Niederschlagswasser soll in Regenwassernutzanlagen zurückgehalten und genutzt werden. Übrig bleibendes Niederschlagswasser soll, so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist und die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistel-

lungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind, auf dem Grundstück unter Berücksichtigung einer Bodenuntersuchung versickert werden. Alternativ ist die Einleitung in den Mischwasserkanal zulässig.

§ 10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken:

Neupflanzungen von Bäumen müssen auf den Baugrundstücken spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahmen begonnen werden. Bei Realisierung in zeitlich versetzten Bauabschnitten gilt dies für die Fertigstellung des jeweiligen Abschnittes. Unzulässig sind Gehölze die als Wirtspflanzen für Feuerbrand gelten.

Bei gewerblich genutzten Grundstücken und bei Geschosswohnungsbauten ist für je sechs oberirdische Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. In der Nähe von Gebäuden kann auch ein Laubbaum II. Ordnung gepflanzt werden. Als Nachweis für die gärtnerische Gestaltung und Durchgrünung der Stellplatzbereiche ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Freistellungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Baumpflanzungen im Straßenbereich:

Im Bereich der Schegg- und der Friedrichstraße sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten jeweils ein Baum der Art Acer Campestre (Elsrijk) als Hochstamm, Mindeststammhöhe 2,50 m, mit einem Durchmesser von 20/25 mit Ballen zu pflanzen. Die Lage der einzelnen Bäume ist nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt geringfügig veränderlich.

Bodenbeläge in den Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist für Zugänge zu den Grundstücken eine möglichst versickerungsfähige Ausführung der Oberflächenbefestigung in Pflaster, wassergebundenen Decken usw. vorzusehen. Asphalt- und Betonbeläge sind hierbei unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht (Art. 81 Abs. 1 BayBO).

a) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), 3xv. StU 20-25 mit Ballen

b) Bäume II. Ordnung

Acer campestre ‚Elsrik‘, 3xv. StU 16-18

Obstgehölze, malus. Spec. Prunus avium, 3xv. StU 16-18

Sorbus aria, Sorbus aucuparia, 3xv. StU 16-18

Corylus colurna, 3xv. StU 16-18

Acer campestre Elsrijk (Feldahorn), 3xv. StU 16-18

Carpinus betulus (Hainbuche), 3xv. StU 16-18

Corylus colurna (Baumhasel), 3xv. StU 16-18

Fraxinus exdelsior, 3xv. StU 16-18

Platanus acerifolia, 3xv. StU 16-18

Acer platanoides „Cleveland“, 3xv. StU 16-18

Coryllus colurna (Baumhasel), 3xv. StU 16-18

Prunus Avium (Vogelkirsche), 3xv. StU 16-18

Sobus aria (Mehlbeere), 3xv. StU 16-18

Plantanus acerifolia, Plantane, 3xv. StU 16-18
Sorbus aucuparia (Vogelbeere), 3xv. StU 16-18
Acer negundo (Eschenahorn), 3xv. StU 16-18
Prunus spec (japanische Blütenkirsche), 3xv. StU 16-18

c) Heckenpflanzungen

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sowie zum öffentlichen Straßenraum sind mit folgenden Arten erlaubt:

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen (z. B. Thuja).

d) Rasenflächen

Für Rasenansaat sind möglichst artenreiche Saatgutgemische mit hohem Kräuteranteil zu verwenden.

e) Sicherstellung des Pflanzenraumes mit geeigneten Baumsubstraten

Bäume I. Ordnung Baumgruben 2,0 m x 2,0 m; 1,50 m tief

Bäume II. Ordnung Baumgruben 1,50 m x 1,50 m; 1,00 m tief

Bäume in befestigten Flächen mit Baumscheiben 3,0 m x 3,0 m; 1,50 m tief

Pflanzflächen Auftrag 0,40 m

Rasenflächen Auftrag 0,05 m – 0,20 m

f) Gehölzpflege

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 11 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45°

Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist in Teilbereichen des Plangebietes der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Dachmaterialien/-farben:

Für Satteldächer sind ausschließlich rote bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton- oder Betonstein zulässig.

Dachüberstand:

Zulässig maximal 1,0 m, senkrecht gemessen zur Außenwand.

Dachaufbauten:

Dachgauben in Form von Giebel- oder Schleppegauben sind in einer maximalen Breite von 1/3 der Dachbreite zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m.

Dachgauben auf Hausgruppen oder Doppelhäusern sind gestalterisch gleich auszubilden und müssen zur Grundstücksgrenze im Bereich des gemeinsamen Daches einen Abstand von mind. 0,75 m einhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Der Einbau von Unterbrechern ist nicht zulässig. Die Einzelgröße von Werbeanlagen darf vier Quadratmeter nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nur an maximal zwei Gebäudeseiten bis zur Oberkante des Gebäudes angebracht werden.

In Einfahrtsbereichen ist eine untergeordnete Einzelwerbeanlage mit einer maximalen Fläche von 3,00 m² und einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

§ 13 Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Baukörpergestaltung

Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenlage, ihrer Baustruktur (Dachneigung, Dachüberstände, Dachgauben, Wand- und Firsthöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (Farbe und Material der Fassaden und Dächer) aufeinander abzustimmen.

Thermische Solar- oder Fotovoltaikanlagen:

Sie sind nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

§ 14 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Zulässige sind Einfriedungen in Form von Hecken aus Laubgehölzen sowie als Holz- und Maschendrahtzäunen mit einer Höhe von maximal 1,60m.

§ 15 Geländegestaltung

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch und ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern sind unzulässig.

§ 16 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Scheggstraße 1:

Im Bereich Scheggstraße 1 dürfen bei baulichen Erweiterungen sowie bei Erneuerungen des Gebäudes zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Ruheräumen, ausschließlich auf die Gebäudenordseite orientiert werden. Alternativ ist der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen zulässig.

Mischgebiet 2 (MI-2):

Bei Wohngebäuden die innerhalb des Mischgebietes 2 in einem Abstand zur Fahrbahnmitte von:

- a) weniger als 36m der Ludwigsstraße und/oder
- b) weniger als 55 Metern von der Scheggstraße

errichtet werden, dürfen die zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Ruheräumen, ausschließlich auf die der Ludwigstraße bzw. Scheggstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Alternativ ist der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen zulässig. Sofern die o.a. Mindestabstände innerhalb des MI-2 unterschritten werden, ist durch Grundrissgestaltung der Wohnungen zu gewährleisten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung über die der jeweiligen Straße abgewandte Gebäudeseite belüftet werden kann.

§ 17 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im MI-1 liegt die zulässige Höhe der Erdgeschossrohfußbodenoberkante maximal 0,5 m über der Oberkante der senkrecht zur Straßenmitte der Scheggstraße zugewandten Gebäudeseiten.

Im MI-2 liegt die zulässige Höhe der Erdgeschossrohfußbodenoberkante maximal 0,5 m über der Oberkante der senkrecht zur Straßenmitte der Friedrichstraße zugewandten Gebäudeseiten.

4.4 Hinweise

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des geplanten Baugebiets kann über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Friedrichstraße bzw. in der Scheggstraße erfolgen. Im Geltungsbereich befindet sich auf Flur 2066 und 2066/15 Gem. St. Mang ein Mischwasserkanal des Kemptener Kommunalunternehmens, über den das Anwesen Scheggstraße 1 entwässert wird (vgl. Bauungsplanzeichnung). Zur baulichen Nutzung des Kanalbereichs ist eine Verlegung des Kanals und eine vorherige Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmens erforderlich.

Altlasten

Es liegen keine Informationen zu Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich der Bauungsplanänderung vor. Sollten bei Baumaßnahmen wider erwarten Altlasten auftreten ist umgehend das Wasserwirtschaftsamt und das Umweltamt einzuschalten.

Abstandsflächen

An das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar die Bestandsbebauung an. Die Bestandsbauten sind teilweise als Grenzgebäude ausgeführt, deren Abstandsflächen zum Teil in den Geltungsbereich der Bauungsplanänderung wirken. Die bauliche Nutzbarkeit des Flurstücks 2066 Gemarkung Stankt Mang ist demzufolge in Teilbereichen entsprechend dahingehend eingeschränkt, dass nicht im gesamten ausgewiesenen Baufeld des Flurstücks 2066 eine viergeschossige Bauweise mit zusätzlichen Dachgeschoss realisierbar ist.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht durch die Ausweisung des Planbereichs als Mischgebiet somit vollständig dem Flächennutzungsplan.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird im Süden von der Scheggstraße, im Westen und Norden von bestehender Bebauung und im Osten und Nordosten durch die Friedrichstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.370 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereichs stellt sich als Hanglage von der Scheggstraße mit einer mittleren NN Höhe von ca. 701,00 m über NN abfallend zum nordöstlich gelegenen Teil der Friedrichstraße mit einer mittleren NN Höhe von ca. 697,50 m über NN. Es liegen keine Kenntnisse über hydrologische Besonderheiten vor.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Das städtebauliche Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Kreuzbergele besteht im Wesentlichen darin, die bislang unbebauten Grundstücke einer planungsrechtlich breiteren Nutzungsmöglichkeit hinsichtlich Maß und der Art der baulichen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig wird im Planungsbereich die im ursprünglichen Bebauungsplan zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

Art baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind planungsrechtlich nach der Art der Nutzung in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Maßgeblich für die Unterteilung der Baugebietsbereiche waren Überlegungen zum Immissionsschutz. Ein für Wohnzwecke ausreichender Lärmschutz kann in dieser Hinsicht erst ab einem Abstand von 31 Metern von der Fahrbahnmitte der Scheggstraße im Plangebiet gewährleistet werden (vgl. Begründung Immissionsschutz). In der Folge wurde der hoch belastete Bereich entlang der Scheggstraße planungsrechtlich vom „rückwärtig“ gelegenen Plangebiet abgegrenzt.

Im Bereich MI-1 und MI-2 werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verschiedene Arten von Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, nicht zugelassen bzw. begrenzt:

Tankstellen und Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden unter Rücksichtnahme der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung sowie zur Vermeidung eines „trading-down“ Effektes des Gebietes und unter Berücksichtigung der Tatsache das bislang keine derartigen Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden sind vollständig ausgeschlossen. Tankstellen werden zudem aufgrund der unmittelbar umliegenden Wohnbebauung und dem damit verbundenen immissionsbezogenen Konfliktpotential sowie zur Vermeidung vom zusätzlichen Verkehr im Plangebiet ausgeschlossen.

Einzelhandel

Im Rahmen des im Juni 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 definiert, 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 Non-food-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 1. Änderung des Bebauungsplans Kreuzbergele außerhalb der gutachterlich definierten Nahversorgungszentrenbereiche und außerhalb der Einkaufsinnenstadt liegt, wurde die Zulässigkeit des Einzelhandels im Plangebiet entsprechend der gutachterlichen Einschätzung des Einzelhandelskonzeptes begrenzt.

Wohngebäude

Im Bereich MI-1 sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zusätzlich Wohngebäude aus Gründen des Immissionsschutzes unzulässig. Das im MI-1 Bereich vorhandene Wohngebäude Scheggstraße 1 genießt Bestandsschutz und wird durch eine bestehende Lärmschutzwand vor übermäßigen Immissionseinwirkungen geschützt. Die zukünftige baulichen Erweiterung des Gebäudes Scheggstraße 1 zu Wohnzwecken ist in Anwendung des § 1 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig und dient der Sicherung/Erweiterung des Bestandsschutzes (vgl. BVerwG, 11.05.1999, BN 15/99). Das Maß der zulässigen Erweiterung oder Erneuerung bestimmt sich durch die Vorgaben der Planzeichnung.

Der nach DIN 18005 beschriebene städtebauliche Orientierungswert (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) kann für das Anwesen Scheggstraße 1 insbesondere im Dachgeschoss und bei einer baulichen Erweiterung des Gebäudes nicht eingehalten werden. Da es sich bei dem betroffenen Anwesen um eine bestehende Gemengelage mit entsprechender Immissionsvorbelastung handelt, wird von einer Erweiterung der vorhandenen aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen. Stattdessen werden - im Sinne einer bestandsorientierten Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB - ausschließlich passive Immissionschutzmaßnahmen für das Grundstück festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Dachneigung und durch Baugrenzen bestimmt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung festgesetzt. Im Bereich der Scheggstraße wird vom Bebauungsplan eine zwingend drei- bis viergeschossige Bauweise mit zusätzlichem Dachgeschoss und Ost-West verlaufender Firstrichtung vorgesehen. Hier wurde zudem eine abweichende Bauweise festgesetzt, durch die Gebäudelängen über 50 Meter Länge ermöglicht werden. Schließlich wird für den vorderen Bereich des Plangebietes eine erhöhte Geschossflächenzahl von 1,8 GFZ festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche überschreitet die Obergrenze der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Geschossflächenzahl damit um 0,6 GFZ. Die Überschreitung wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich begründet, da sie die Realisierbarkeit einer durchgehenden städtebaulichen Raumkante entlang der Scheggstraße gewährleistet und eine effektive Lärmabschirmung des rückwärtigen Planbereichs garantieren würde (vgl. auch VGH Baden-Württemberg 10.12.1997, 3 S 2023/97). Der in § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO erforderliche Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung eines durchgehenden Straßenbegleitgrüns in Form von Baumpflanzungen sowie durch stellplatzbezogene Baumpflanzgebote. Eine weitergehende Ausgleichspflicht besteht nicht, da das Grundstück bereits vor Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung im qualifiziert beplanten Innenbereich lag. Die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bei einer Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung zu beachtende Verkehrssituation wird durch den Ausschluss von Ein- und Zufahrten im Bereich der Scheggstraße sowie durch die Regelung zum Stellplatznachweis innerhalb des gesamten Baufensters berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls nicht erkennbar. So ist durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 1,8 GFZ ein Maximalwert festgesetzt, der sich deutlich unterhalb der Werte anderer Gebietskategorien der BauNVO (bspw. Kerngebiet, Gewerbegebiet) befindet. Zudem ist nicht ersichtlich, dass durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entstehen.

Im rückwärtigen Planbereich (MI-2) ist im Bebauungsplanentwurf eine maximal viergeschossige, offene Bauweise, mit zusätzlichem Dachgeschoss als Satteldach festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier bewusst offener festgesetzt als im vorderen Planbereich, um eine große Bandbreite von Nutzungsformen zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Obergrenze der BauNVO für ein Mischgebiet und beträgt 0,6 GRZ und

1,2 GFZ. Die Firstrichtung ist im Gegensatz zum Baufeld MI-1 ebenfalls offen und entspricht damit dem eher heterogenen Charakter der umliegenden Dachlandschaft.

Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt, bis auf die Anbindung des Anwesens Scheggstraße 1, das direkt über die Scheggstraße erschlossen wird - vollständig über die Friedrichstraße. Auf Flur 2066 Gem. St. Mang wurde diesbezüglich ein Bereich „ohne Ein- und Ausfahrt“ in der Planzeichnung festgesetzt. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Scheggstraße im Ist-Zustand besteht hier keine Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichen Ein- und Ausfahrtsbereichen.

Stellplätze / Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb des MI-2 im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Die vom alten Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung von Einzelstellplätzen im Plan entfällt in diesem Bereich zugunsten einer „offenen“ Lösung um einen flexiblen Stellplatznachweis gewährleisten zu können. Im MI-1 erfolgt eine Begrenzung der Parkierung auf die Baufelder, um einen Straßenraum ohne – städtebaulich störend wirkende – Parkierung zu schaffen.

Die Parkierung des Anwesens Friedrichstraße 2 ist im Bestand zum Teil auf Flur 2066 Gem. St. Mang nachgewiesen. Durch die Bebauungsplanänderung entfallen in diesem Bereich die ursprünglich festgesetzten sechs Stellplätze zugunsten eines Baufensters. Sofern die Stellplätze künftig entfallen sind diese an anderer Stelle (bbspw. auf dem eigenen Grundstück) nachzuweisen. Der Entfall der planungsrechtlich bislang festgesetzten Stellplätze wird dadurch begründet, dass das Flurstück 2066 Gem. St. Mang durch ein möglichst großes, ununterbrochenes Baufenster einer besseren baulichen Nutzbarkeit zugeführt werden soll. Der Stellplatzbedarf kann zudem zukünftig im Bereich MI-2 sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baufensters erfolgen, so dass im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen eine insgesamt flexiblere Festsetzung erfolgt ist.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung in zwei Bereiche gegliedert. Innerhalb des Mischgebietsbereichs entlang der Scheggstraße (MI-1) wird die Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO ausgeschlossen und auf nicht störende Gewerbebetriebe begrenzt. Im rückwärtigen Bereich zur Scheggstraße sind dagegen im Mischgebiet 2 (MI-2) sowohl Nutzungen durch Wohnen als auch durch nicht störende Gewerbegebiete (etc.) zulässig.

Der Ausschluss von Wohnnutzung entlang der Scheggstraße (MI-1) beruht auf Immissionsschutzüberlegungen. So werden im kritischen Nachtzeitraum im unmittelbaren Bereich zur Scheggstraße Lärmeinwirkungen in Abhängigkeit zum Straßenabstand erzielt, die zwischen 5 und 15 dB(A) über den städtebau-

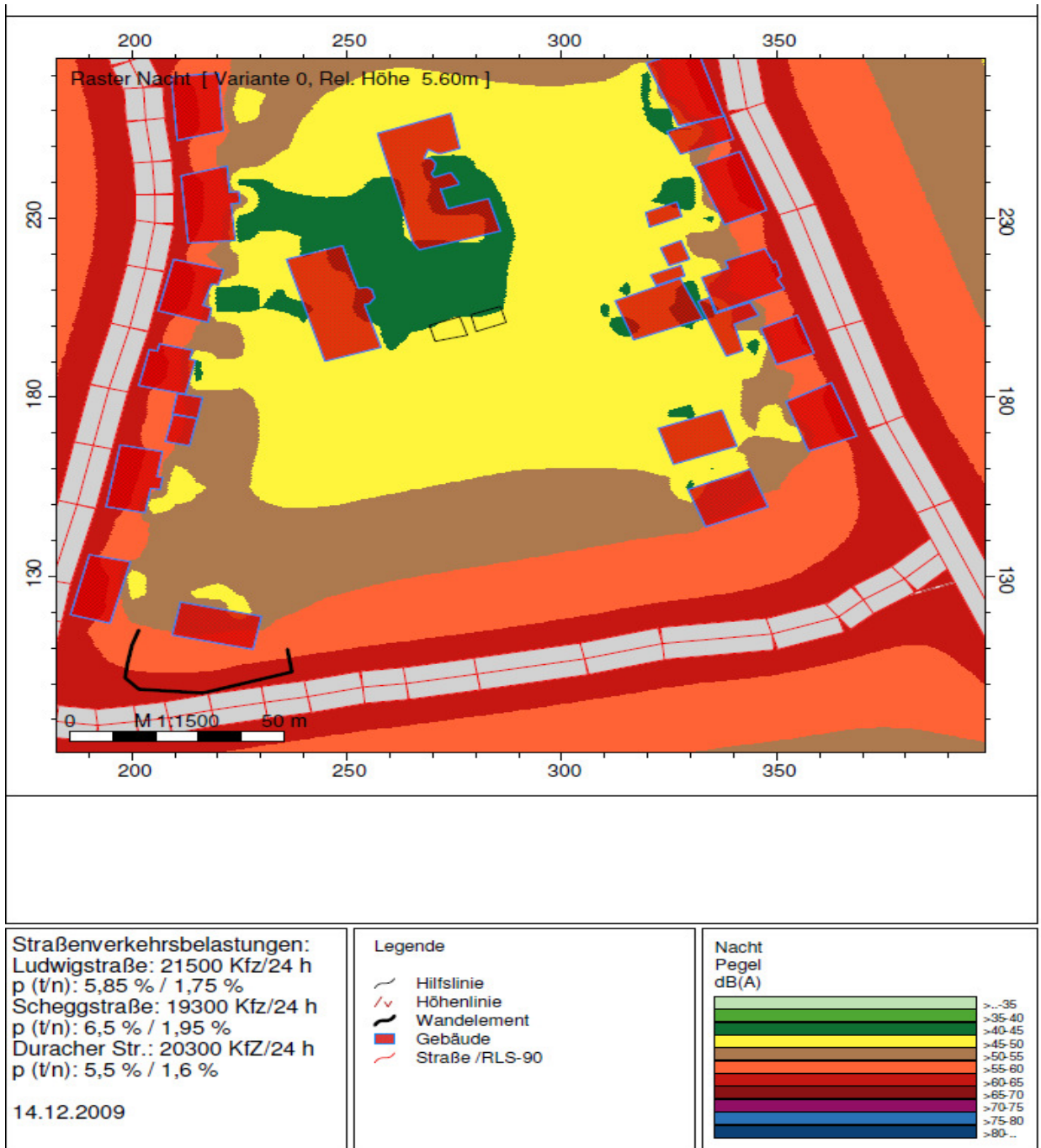
lichen Orientierungswerten der DIN 18005 liegen¹. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich aufgrund der hohen Überschreitung der Orientierungswerte städtebaulich nicht vorstellbar und wäre planungsrechtlich ohne Maßnahmen des aktiven Schallschutzes unzulässig. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes sind jedoch unter städtebaulichen Gesichtspunkten abzulehnen. Um einen wirksamen Schutz der Grundstücke erzielen zu können, müsste im Bereich Scheggstraße eine durchgängige Schallschutzwand auf einer Länge von ca. 87 Metern realisiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die südliche Straßenseite der Scheggstraße bereits durch eine durchgehende Lärmschutzwand begleitet wird. Zusätzlich ist das Anwesen Scheggstraße 1 durch eine ca. 3,50 Meter hohe Lärmschutzwand geschützt. Die Festsetzung einer zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahme auf dem Grundstück Flur 2066 würde in der Folge zu einer vollständigen räumlichen Schließung des bislang einseitig offenen Straßenraums führen, was städtebaulich nicht akzeptabel wäre.

Die Wohnnutzung wird daher auf den rückwärtigen Bereich des Plangebietes beschränkt. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zum überwiegenden Teil vollständig eingehalten und nur in Teilbereichen geringfügig überschritten. Ein für Wohnzwecke akzeptabler Lärmschutz kann in dieser Hinsicht ab einem Abstand von ca. 31 Metern von der Fahrbahnmitte der Scheggstraße im Plangebiet gewährleistet werden. Im kritischen Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 hier bis zu einer Tiefe von ca. 55 Metern von der Fahrbahnmitte der Scheggstraße um maximal 5 dB(A) überschritten. Dies gilt analog für die Ludwigstraße für einen Abstand von bis zu ca. 36 Metern. Im weiter zurückliegenden Bereich werden die städtebaulichen Orientierungswerte schließlich vollständig eingehalten (vgl. Abbildung 1). Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes scheiden sowohl im Bereich der Ludwigsstraße als auch im Bereich der Scheggstraße unter städtebaulichen Gesichtspunkten wie o.a. aus. Um eine Wohnnutzung im Plangebiet nicht zu stark einzuschränken und aufgrund der städtebaulich als nicht verträglich erachteten aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu maximal 5 dB(A) in Teilbereichen des Plangebietes als abwägbar angesehen (vgl. auch BVerwG 22.03.2007 – 4 CN 2.06). Als ergänzende Maßnahme sind zur Minderung der Immissionskonflikte in diesem Bereich Festsetzungen zur Wohnraumorientierung sowie zur Nutzung von schallgedämmten Lüftungsanlagen aufgenommen.

Für das Wohngebäude Scheggstraße 1, welches sich innerhalb des MI-1 befindet wurde eine Ausnahmeregelung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Erweiterung und Erneuerung des Wohngebäudes sind allgemein zulässig. Die Festsetzung wurde aufgrund der genehmigten Bestandsnutzung des Gebäudes als reines Wohngebäude in die Satzung aufgenommen. Der Wahrung des Bestandsschutzes wird für diesen Bereich unter Berücksichtigung der Immissionsvorbelastung und der bestehenden, bauplanungsrechtlich gesicherten Lärmschutzwand auf Flur 2066/20 St. Mang, über die Belange des Immissionsschutzes gestellt. Durch zusätzliche Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen, die bei einer Erweiterung bzw. einem Ausbau des Gebäudes erforderlich sind, soll ein Mindestmaß an Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt werden.

¹ Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen im Mischgebiet für den Nachtzeitraum 50 dB(A).

Abbildung 1 Lärmsituation des Plangebietes / Nachtzeitraum



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 KKU (Kemptener Kommunalunternehmen).

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt über einen Mischwasserkanal. Das Abwasser kann in Richtung Friedrichstraße bzw. Richtung Scheggstraße in dem bestehenden Kanalsystem eingeleitet werden.

Zur Entlastung des Mischsystems sowie zur Reduzierung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes ist anfallendes Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken versickert.

Im Bebauungsplan sind nachrichtlich die im Geltungsbereich befindlichen Schmutzwasserleitungen vom KKV übernommen worden. Hierbei handelt es sich um eine Abwasserleitung die das Anwesen Scheggstraße 1 nach Norden entwässert. Die Abwasserleitung ist bei einer geplanten baulichen Nutzung des Trassenbereichs in Absprache mit dem Kemptener Kommunal Unternehmens (KKU) zu verlegen. Ein Leitungsrecht wurde in Abwägung der privaten Belange des Grundeigentums und unter Berücksichtigung der mit einem Leitungsrecht verbundenen Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks, sowie in Anbetracht der alternativen Erschließungsmöglichkeit über den Mischwasserkanal in der Scheggstraße, nicht festgesetzt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz aus der benachbarten Trafostation vorgenommen. Voraussetzung für die Verlegung des Kabelnetzes ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind, sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse bereits verlegt sind.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernmeldenetz

Das Plangebiet wird 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). Im Bereich der Friedrichstraße sowie der Scheggstraße liegen bereits Erdgasleitungen vor.

Belange des Brandschutzes

Bei der Planung der 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 KKV (Kemptener Kommunalunternehmen) auf Grund der Anzahl der vorhandenen Überflurhydranten und dem vorhandenen Druck in den Wasserleitungen gewährleistet. Das Plangebiet ist mit einer Ringleitung auszurüsten. 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 100m 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

Dächer und Baukörpergestaltung

Innerhalb des Plangebietes sind die Dachform, -neigung, -material, -überstand, -aufbauten und Dachfarben unter Berücksichtigung der örtlichen Umgebungsbebauung festgesetzt. Auch zur Gestaltung von Baukörpern bei Doppelhäusern/ Reihenhäusern sowie zur Ausführung von Solar und Photovoltaikanlagen sind Festsetzungen in die Planung aufgenommen worden. Diese Vorschriften dienen dazu, das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. In so fern hat das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer uneingeschränkten Gestaltung der Fassaden und Dächer. Ferner wird die Firstrichtung im Bereich MI-1 sowie beim Bestandsgebäude im Bereich MI-2 festgesetzt. Auch diese Festsetzung sind aus ortsgestalterischen Gründen zur Schaffung einer Raumkante am jeweiligen Straßenraum getroffen worden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an dem jeweiligen Betriebsgebäude zulässig und dürfen keine Fremdwerbung beinhalten. Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer hoch frequentierten Straße soll durch die Einschränkungen der Werbeanlagen der bestehende prägende Gebietscharakter - ohne größere Werbeanlagen bzw. Fremdwerbung - erhalten werden. Zudem soll eine städtebaulich störende Häufung von Werbeanlagen vermieden werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind im Geltungsbereich in ihrer Höhe und Art beschränkt um den offenen und weiträumigen Gebietscharakter des Straßenraums zu bewahren.

Geländegestaltung

Die Festsetzung zur Geländegestaltung wurde getroffen um das natürliche Ursprungsgelände - soweit wie möglich - zu erhalten. Gleichzeitig sollen das Ortsbild störende Geländeabstützung vermieden bzw. begrenzt werden.

5.4 Grünordnung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplans versiegelt wird, liegt unter 20.000 m². 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 § 1 a BauGB nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine erhaltenswerte Gehölze.

Zur Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen (vgl. § 11). Die Standorte der zu pflanzenden Gehölze befinden sich insbesondere an markanten Stellen im Straßenraum zur Hervorhebung von Zufahrtssituationen bzw. zentralen Plätzen. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Hecken wurde auf die Verwendung heimischer Sorten geachtet.

5.5 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereichs: ca. 10.370 qm
davon Baufläche: ca. 6.117 qm

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“