



# INSEK

## GEMEINDE KISSING

Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept

mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) Altort  
und VU O&K-Areal mit Versorgungsbereich und Bahnhof



**H. L. HAINES-LEGER**  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

## Impressum



Gemeinde Kissing  
1. Bürgermeister Reinhard Gürtner  
Pestalozzistraße 5  
86438 Kissing

fon: 08233 7907 - 0  
fax: 08233 52 90  
mail: [gemeinde@kissing.de](mailto:gemeinde@kissing.de)  
web: [www.kissing.de](http://www.kissing.de)

Bearbeitung:  
Bernd Miller, Bauamtsleiter  
Melanie Seiler, Sachgebietsleiterin Bauverwaltung



Grabenberg 1  
97070 Würzburg

fon: 0931 . 99 11 42 52  
mail: [info@haines-leger.de](mailto:info@haines-leger.de)  
web: [www.haines-leger.de](http://www.haines-leger.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc., Architektin BDA Stadtplanerin SRL  
Daniel Dossenbach, M.A. Humangeographie

Oktober 2023  
Im Auftrag der Gemeinde Kissing



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

### **Gender Erklärung**

Dieser Bericht wurde gemäß der neuesten Empfehlungen einer gender-neutralen Schreibweise angepasst. Legenden, Projekt-Titel und Texte wurden aufgrund der besseren Nachvollziehbarkeit in ihren originalen Schreibweisen belassen.

### **Abbildungen**

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen und Fotoaufnahmen vom Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA erstellt worden.

Die digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage diente, wurde von der Gemeinde Kissing zur Verfügung gestellt.

Abb. 001:  
Rathaus und Mittelschule Kissing  
Abb. 002:  
Logo. Quelle: Gemeinde Kissing.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Impressum</b>	<b>2</b>
	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>4</b>
	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
	Planungsanlass	6
	„Bottom-Up“ Methode	7
	Fragestellungen	8
<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
1.1	Trends und Megatrends - Demografie	12
1.2	Trends und Megatrends - Migration	14
1.3	Lage im Raum	16
1.4	Regionalplan Augsburg (2007)	17
1.5	Lage im Naturraum	19
1.6	Flächennutzungsplan	21
1.7	Bebauungspläne	22
<b>2</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>24</b>
2.1	Ortsgeschichte & Siedlungsentwicklung   Kissing und seine Geschichte	26
2.1	<b>Ortsgeschichte &amp; Siedlungsentwicklung</b>   Siedlungsentwicklung	28
2.2	<b>Demografie, Ortsbild &amp; Wohnen</b>   Kissing und seine Bewohner*innen	30
2.2	<b>Demografie, Ortsbild &amp; Wohnen</b>   Wohnbauflächenpotenziale und -bedarf	32
2.2	<b>Demografie, Ortsbild &amp; Wohnen</b>   Wohnbaudichte	34
2.3	<b>Gewerbe, Einzelhandel &amp; Versorgung</b>   Wirtschaft und Arbeit	36
2.3	<b>Gewerbe, Einzelhandel &amp; Versorgung</b>   Lebensmittel & Einzelhandel	38
2.4	<b>Mobilität &amp; Verkehr</b>   Gesamtverkehrsplan (1998)	40
2.4	<b>Mobilität &amp; Verkehr</b>   Gesamtverkehrsplan (1998)	42
2.4	<b>Mobilität &amp; Verkehr</b>   Schulverkehrsplanung (2022)	44
2.4	<b>Mobilität &amp; Verkehr</b>   Straßensystem & Verkehrsstärke	46
2.4	<b>Mobilität &amp; Verkehr</b>   Verkehrsberuhigung	48
2.4	<b>Mobilität &amp; Verkehr</b>   Konflikte	50
2.4	<b>Mobilität &amp; Verkehr</b>   Parken	52
2.4	<b>Mobilität &amp; Verkehr</b>   Radwege	54
2.4	<b>Mobilität &amp; Verkehr</b>   ÖPNV und Sharing-Angebote	56
2.4	<b>Mobilität &amp; Verkehr</b>   Zusammenfassung	58
2.5	<b>Soziale &amp; medizinische Infrastruktur</b>   Seniorenpolit. Gesamtkonzept (2020)	60
2.5	<b>Soziale &amp; medizinische Infrastruktur</b>   Seniorenbefragung (2020)	61
2.5	<b>Soziale &amp; medizinische Infrastruktur</b>   Soziale Einrichtungen	62
2.5	<b>Soziale &amp; medizinische Infrastruktur</b>   Medizinische Versorgung	64
2.6	<b>Freizeit, Kultur &amp; Tourismus</b>   Angebote für Freizeit und Sport	66
2.6	<b>Freizeit, Kultur &amp; Tourismus</b>   Angebote für Kultur und Tourismus	68
2.7	<b>Natur, Freiraum &amp; Klimaschutz</b>   Öffentliche Grün- und Freiflächen	70
2.7	<b>Natur, Freiraum &amp; Klimaschutz</b>   Flächenversiegelung	72
2.7	<b>Natur, Freiraum &amp; Klimaschutz</b>   Mikroklima	74
2.7	<b>Natur, Freiraum &amp; Klimaschutz</b>   Windkraft	76
2.7	<b>Natur, Freiraum &amp; Klimaschutz</b>   Sonnenenergie	78
2.7	<b>Natur, Freiraum &amp; Klimaschutz</b>   Biomasse	80
2.7	<b>Natur, Freiraum &amp; Klimaschutz</b>   Wasserkraft	81
2.7	<b>Natur, Freiraum &amp; Klimaschutz</b>   Wärmesektor	82
2.7	<b>Natur, Freiraum &amp; Klimaschutz</b>   Regenerative Energien - Fazit	84
<b>3</b>	<b>SWOT-Analyse</b>	<b>86</b>
3.1	Stärken, Chancen und Potenziale	88
3.2	Schwächen, Risiken und Restriktionen	94
3.3	Gesamtplan	102

<b>4</b>	<b>Leitbild</b>	<b>104</b>
4.1	Leitbild	106
4.2	Städtebauliches Zielkonzept	108
<b>5</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort</b>	<b>114</b>
5.1	Rahmenplan Altort (1991)	116
5.2	Hochwasserschutzkonzept (2005/2021)	118
5.3	Das Untersuchungsgebiet heute	120
5.4	Das Untersuchungsgebiet damals	122
5.5	Nutzungsstruktur	124
5.6	Landwirtschaftliche Nebengebäude	126
5.7	Ortsbild & Denkmalschutz	128
5.8	Sanierungszustand der Gebäude	130
5.9	Zustand der Straßen, Wege und öffentlichen Räume	132
5.10	Innenentwicklungspotenziale	134
5.11	Grünstruktur	136
5.12	Werte, Mängel & Restriktionen	138
5.13	Städtebauliche Missstände	139
5.14	Leitbild	141
5.15	Sanierungsziele	142
5.16	Abgrenzung des Sanierungsgebiets - Vorschlag Sanierungssatzung	144
<b>6</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&amp;K-Areal</b>	<b>146</b>
6.1	Das Untersuchungsgebiet heute	148
6.2	Das Untersuchungsgebiet damals	150
6.3	Nutzungsstruktur	152
6.4	Sanierungszustand	154
6.5	Grünstruktur und Versiegelung	156
6.6	Straßen, Wege und öffentlicher Raum	158
6.7	Zustand Straßen, Wege und öffentlicher Raum	160
6.8	Planungsrecht	162
6.9	Restriktionen - Hochwasser	163
6.10	Restriktionen - Lärm	164
6.11	Eigentumsverhältnisse	166
6.12	Werte und Mängel	168
6.13	Städtebauliche Missstände	169
6.14	Leitbild	171
6.15	Sanierungsziele	172
6.16	Abgrenzung Stadtumbaugebiet - Vorschlag Stadtumbausatzung	175
<b>7</b>	<b>Vertiefung Paar-Park</b>	<b>178</b>
7.1	Das Untersuchungsgebiet heute	180
7.2	Das Untersuchungsgebiet damals	182
7.3	Eigentumsstruktur	183
7.4	Grün- und Nutzungsstruktur	184
7.5	Überschwemmungsgebiete	185
7.6	Naturschutz	186
7.7	Bebauungspläne	187
7.8	FNP	188
7.9	Werte, Mängel und Restriktionen	189
7.10	Leitbild	190
7.11	Ziele	191
<b>8</b>	<b>Projekt- und Maßnahmenplan</b>	<b>192</b>
8.1	Impulsprojekte	194
8.2	Maßnahmenplan	196
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung in Leichter Sprache</b>	<b>250</b>

# Einleitung

## Planungsanlass

### Planungsanlass

Die Gemeinde Kissing beabsichtigt die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung, um Projekte und Maßnahmen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Ortes zu realisieren. Mit Hilfe eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts soll ein städtebaulicher Zielrahmen definiert werden, welcher die wesentlichen räumlichen und funktionalen Ziele und thematischen Schwerpunkte der zukünftigen Ortsentwicklung aufzeigt und ein Maßnahmenkonzept mit konkreten Projekten zur Belebung des Ortes beschreibt.

In dem Konzept sollen die relevanten Aspekte der Ortsentwicklung fachübergreifend behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive überführt werden. Dabei werden die bedeutenden gesellschaftlichen und ökonomischen Trends, welche die Gemeinde Kissing unmittelbar berühren, berücksichtigt. Hierzu gehören der demographische Wandel, der wirtschaftliche Strukturwandel sowie die ökologischen Herausforderungen, die viele kommunale Handlungsfelder tangieren.

Die ökologischen Herausforderungen insbesondere des Klimawandels verlangen eine verstärkte Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Stadtentwicklung. Aus diesem Grund soll das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) um den Begriff der Nachhaltigkeit zum „INSEK“ erweitert werden.

### Methode

Die Konzepterstellung erfolgt in Arbeitsschritten, so dass ein iterativer, rückgekoppelter Prozess möglich ist. Eine schrittweise Vorgehensweise auf der Basis einer eingehenden Situations- sowie ‚chancenorientierten‘ SWOT-Analyse gewährleistet darüber hinaus eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen, Projekten und Maßnahmen (vgl. Abb. 003: „Bottom-Up“ Methode). Im Rahmen der Konzepterstellung werden unterschiedliche Maßstabsebenen untersucht:

- Gesamort

Auf der gesamtörtlichen Ebene wird das Verhältnis von Ort- und Umland, sowie zwischen Alt- und Neukissing betrachtet. Es werden die übergeordneten Zielsetzungen definiert und teilräumliche Handlungsfelder in den gesamtörtlichen Rahmen eingebunden.

- Vertiefungen

Für den Altort sowie den Bereich O&K-Areal mit Versorgungsbereich und Bahnhof werden vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt. Diese gelten als Bedingung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets.

Zudem wird der Paar-Park als strategisch wichtiger Baustein der Ortsentwicklung untersucht.

- Projekte und Maßnahmen

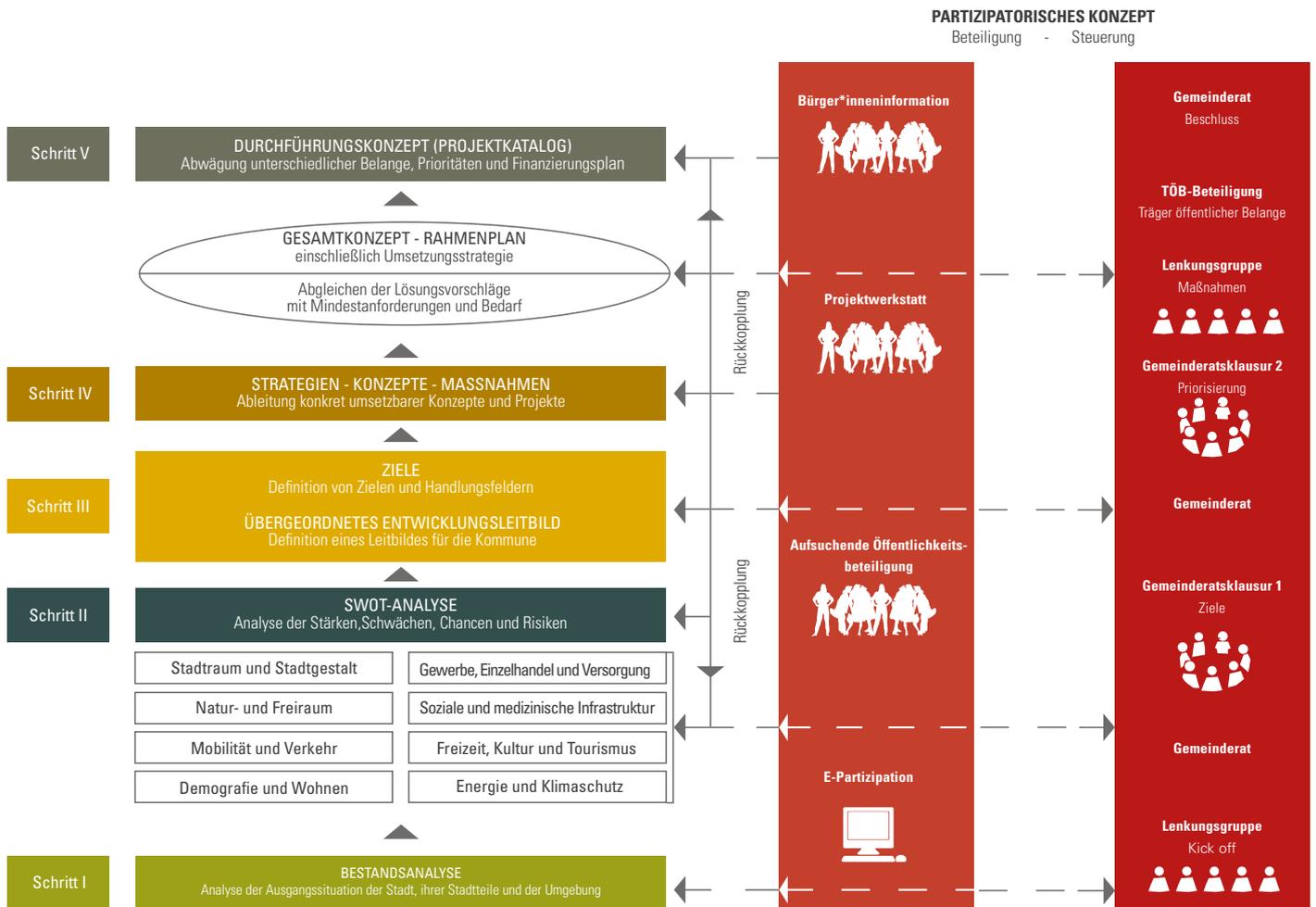
Auf der Projektebene werden die Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele in den Schwerpunktbereichen benannt. Diese werden in einem Projektkatalog zusammengestellt und nach ihrer Priorität im Ortsentwicklungsprozess gegliedert.

### Partizipatorisches Konzept

Kommunales Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürgerschaft und die aktive Beteiligung örtlicher Akteur\*innen angewiesen. Die Bürgerschaft und die örtlichen Akteur\*innen aus Wirtschaft, Kultur und Verwaltung werden daher in unterschiedlichen Beteiligungsformen aktiv in den Planungsprozess eingebunden.

Um eine möglichst breite Beteiligung zu gewährleisten und verschiedene, insbesondere auch jüngere Zielgruppen in den Planungsprozess einzubinden, werden die klassischen Formen der Beteiligung durch das interaktive Online-Beteiligungstools „ePin“ ergänzt. Mit Hilfe von „ePIN“, einer Plattform für den bürgerschaftlichen Dialog, welche die neuen Medien, PC, Tablet und Smartphone unmittelbar in den Kommunikationsprozess einbindet, können neue

# Bottom-Up“ Methode



Gruppen der Bürgerschaft erreicht und der öffentliche Diskurs zur Stadtentwicklung auf eine neue Ebene gehoben werden.

Das partizipatorische Konzept bildet eine wichtige Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung und die Akzeptanz des Stadtumbaus in Politik und Bürgerschaft und damit auch für eine erfolgreiche Umsetzung.

# Einleitung

## Fragestellungen

### Fragestellungen

Im Rahmen der Konzepterstellung sind vor dem Hintergrund der ökologischen Zielorientierung u.a. folgende Fragen zu verifizieren:

- Welche Möglichkeiten zur Gestaltung der „Energiewende“ bieten sich aufgrund der örtlichen Potenziale?
- Wie können der Gebäudebestand energetisch ertüchtigt und private Investitionen in eine Gebäudesanierung befördert werden?
- Welche Maßnahmen können zu einem nachhaltigen Verkehrs- und Mobilitätskonzept beitragen?
- Wie können vorhandene Strukturen erhalten und neue Flächenversiegelungen minimiert werden?
- Welche Möglichkeiten zur Aktivierung der innerörtlicher Potenziale bieten sich?
- Welche Maßnahmen sind geeignet, das lokale Klima zu verbessern?

Vor dem Hintergrund aktueller und prognostizierter Entwicklungstrends sind darüber hinaus u.a. folgende Fragen zu behandeln:

- Welche Anforderungen ergeben sich insbesondere für die Bereiche Wohnen, Bildung und Soziales aus dem demographischen Wandel und wie kann die Gemeinde Kissing für Familien, junge Erwachsene, Berufstätige und Senior\*innen ein attraktiver Wohnstandort mit zeitgemäßen Angeboten bleiben bzw. werden?
- Welche Folgen haben die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen der letzten Jahre auf die Gemeinde und wie kann diese als Versorgungs- und Arbeitsstandort gestärkt werden?
- Welche Aufgaben ergeben sich aus den sozioökonomischen Veränderungen, insbesondere für die Bereiche Wohnen, Freizeitgestaltung und Mobilität?

- Welche Entwicklungsimpulse ergeben sich aus der Lage des Ortes, welche kleinräumlichen Entwicklungen zeichnen sich innerhalb des Gefüges der Gemarkung ab und welche - auch innovativen- Strategien sind vor dem Hintergrund der besonderen Situation vor Ort möglicherweise interessant?

### Nachhaltige Entwicklung

Die internationale Diskussion über eine nachhaltige Entwicklung (Sustainability/ Sustainable Development) wurde wesentlich durch den von der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung veröffentlichten Brundtland-Bericht angeregt. Gemäß des Brundtland-Berichts bezeichnet Nachhaltigkeit „eine Entwicklung, welche den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.“

Dabei versteht Nachhaltigkeit wirtschaftlichen Wohlstand, soziale Sicherheit und die Stabilisierung der ökologischen Systeme als drei unverzichtbare Dimensionen und Ziele der gesellschaftlichen Entwicklung, die wechselseitig voneinander abhängen.

Im Kontext der städtebaulichen Entwicklung liegen die Leitziele einer nachhaltigen Entwicklung in der Reduktion des Verbrauchs von Fläche, Energie und Material sowie von schädlichen Einflüssen auf die Umwelt.

Diese Leitziele werden erweitert durch eine Vielzahl sektoraler Ziele (vgl. Abb. 004: „Leitbild einer ökologischen Stadtentwicklung“).

## Leitbild einer ökologischen Stadtentwicklung



Abb. 004:  
Leitbild einer ökologischen Stadtentwicklung. Quelle: Eigene Darstellung, Vgl.: Gaffron, Philine; Huismans, Gé; Skala, Franz, 2008: Ecocity, Book II, How to make it happen, Hamburg, Utrecht, Vienna: Facultas Verlags- und Buchhandels AG, Vienna, S. 10

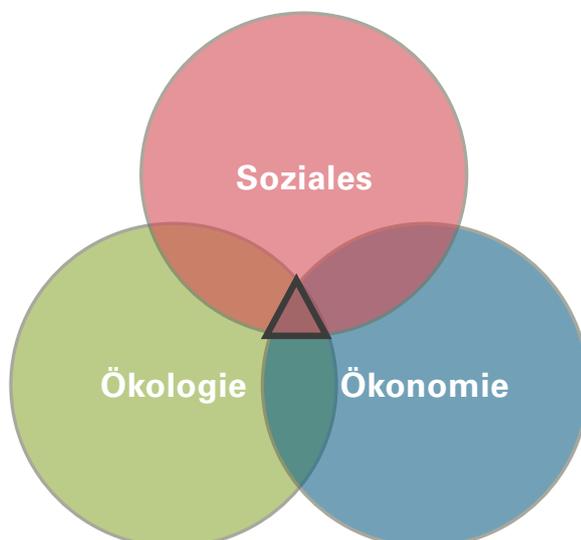


Abb. 005: Dreisäulenmodell der Nachhaltigkeit.

A photograph of a modern building with large windows, partially obscured by trees, with two people walking on a sidewalk in the foreground. The image has a light green tint.

# **RAHMENBEDINGUNGEN**

# 1

<b>1.1   Trends und Megatrends - Demografie</b>	<b>S. 12</b>
<b>1.2   Trends und Megatrends - Migration</b>	<b>S. 14</b>
<b>1.3   Lage im Raum</b>	<b>S. 16</b>
<b>1.4   Regionalplan</b>	<b>S. 17</b>
<b>1.5   Lage im Naturraum</b>	<b>S. 19</b>
<b>1.6   Flächennutzungsplan</b>	<b>S. 21</b>
<b>1.7   Bebauungspläne</b>	<b>S. 22</b>

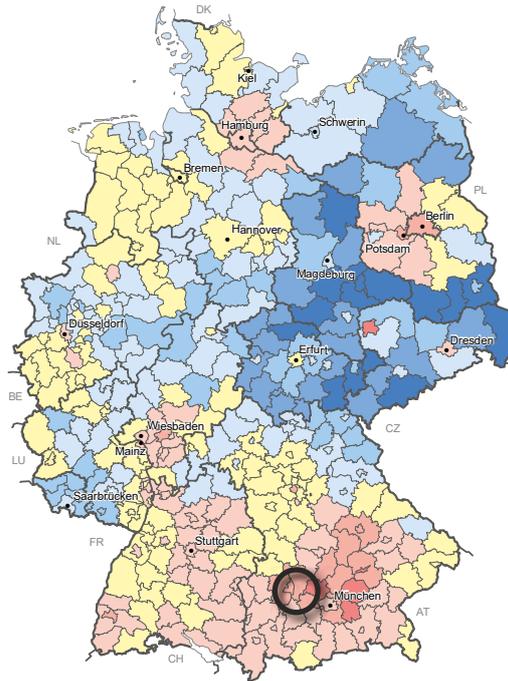
# 1 Rahmenbedingungen

## 1.1 Trends und Megatrends - Demografie

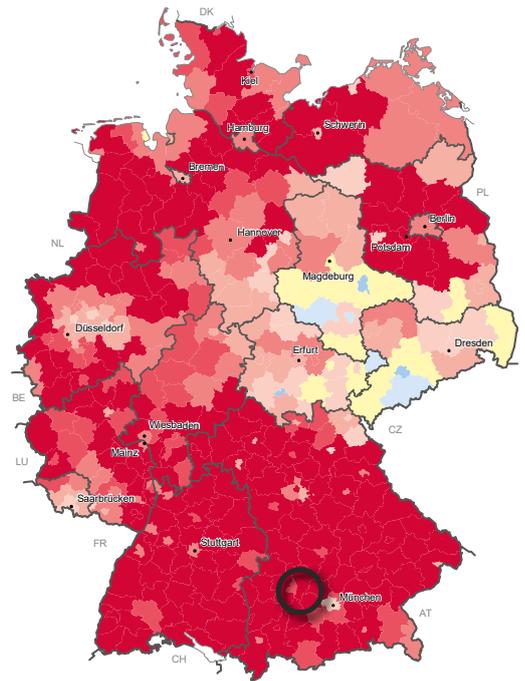
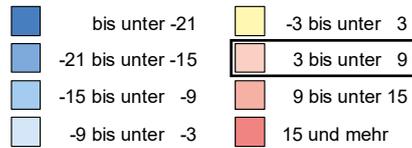
Abb. 006: (vorherige Seite)  
Fußweg zwischen der Pestalozzi-  
und der Bahnhofstraße

Abb. 007:  
Auszug Raumordnungsprognose  
2040. Quelle: Bundesinstitut für  
Bau-, Stadt- und Raumforschung  
(BBSR)

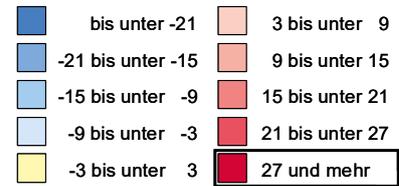
Abb. 008:  
Auszug Raumordnungsprognose  
2040. Quelle: Bundesinstitut für  
Bau-, Stadt- und Raumforschung  
(BBSR)



Veränderung der Bevölkerungszahl  
2017 - 2040 in Prozent



Veränderung der über 65-Jährigen  
2017 - 2040 in Prozent



Megatrends beschreiben gesellschaftliche Strukturveränderungen, welche die Rahmenbedingungen unseres Lebens und Arbeitens langfristig verändern. Sie beeinflussen alle Bereiche der Gesellschaft und entziehen sich dabei weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns. Gleichwohl muss gerade auf der lokalen Ebene auf diese Veränderungen reagiert werden.

Zu den wichtigsten Veränderungen des 21. Jahrhunderts zählen:

1. Klimawandel
2. Globalisierung der Wirtschaft
3. Demografischer Wandel

### Trend der Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 2011 und 2020 hat die Bevölkerung im Landkreis Aichach-Friedberg jährlich um durchschnittlich 0,4 % zuge-

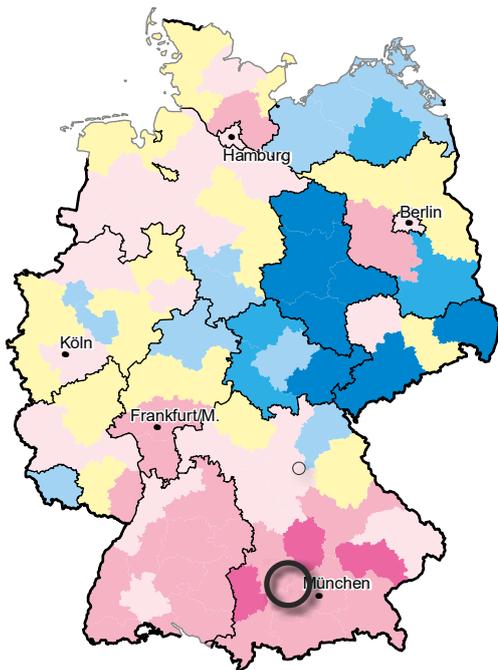
nommen. Für den Prognosezeitraum zwischen 2017 und 2040 geht das BBSR von einem moderatem Wachstum der Bevölkerung aus (Veränderung von 3 bis unter 9 %). Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Kissing im Zeitraum von 2020-2039 hingegen einen Bevölkerungszuwachs von 700 Menschen. Unter Berücksichtigung der internationalen und nationalen Wanderungsgewinne (s. nächstes Kapitel) und der aktuell positiven natürlichen Bevölkerungsbewegung kann insgesamt von einem deutlichen Bevölkerungszuwachs ausgegangen werden.

### Hochbetagte und soziale Netze

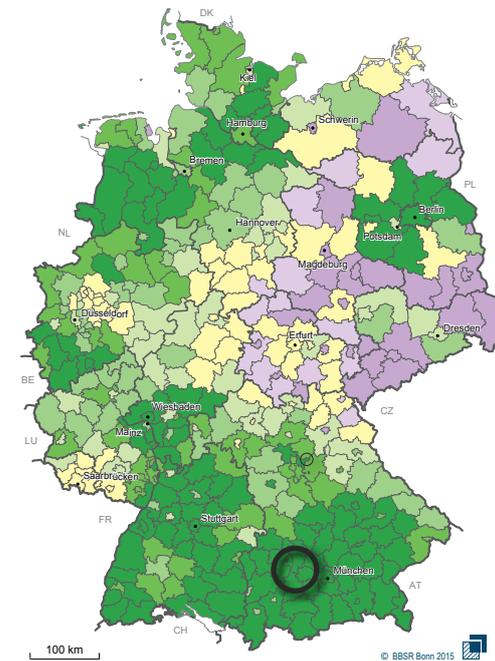
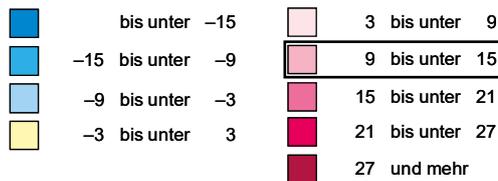
Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten. Für den Prognosezeitraum zwischen 2017

Abb. 009:  
Auszug Raumordnungsprognose  
2040 des Bundesinstituts für  
Bau-, Stadt- und Raumforschung

Abb. 010:  
Auszug Wohnungsmarktprognose  
2030 des Bundesinstituts für  
Bau-, Stadt- und Raumforschung



Veränderung der 1- und 2- Pers.-Haushalte  
2017 - 2040 in Prozent



Entwicklung der Wohnflächennachfrage  
2015 - 2030 in Prozent



und 2040 ist gemäß des BBSR von einer Zunahme der über 80-Jährigen um mehr als 27% auszugehen. Dementsprechend kommt der Schaffung von Angeboten für Senior\*innen sowie der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft z.B. im Hinblick auf die Barrierefreiheit eine gestiegene Bedeutung zu.

### Künftige Dynamik der privaten Haushalte

Die Individualisierung der Bevölkerung stellt einen weiteren Aspekt des demographischen Wandels dar, der bei der Betrachtung der Haushaltsgrößen deutlich wird. Demnach wird die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 2017 und 2040 um 9 bis 15 % zunehmen, während die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte stagnieren wird. Die Anzahl der Haus-

halte steigt damit insgesamt an.

### Entwicklung der Wohnflächennachfrage

Auch die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person steigt. Für den Landkreis Aichach-Friedberg wird entsprechend der Prognosen des BBSR ein Anstieg um mindestens 10 % erwartet. Damit ergibt sich selbst bei einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl ein steigender Wohnflächenbedarf.

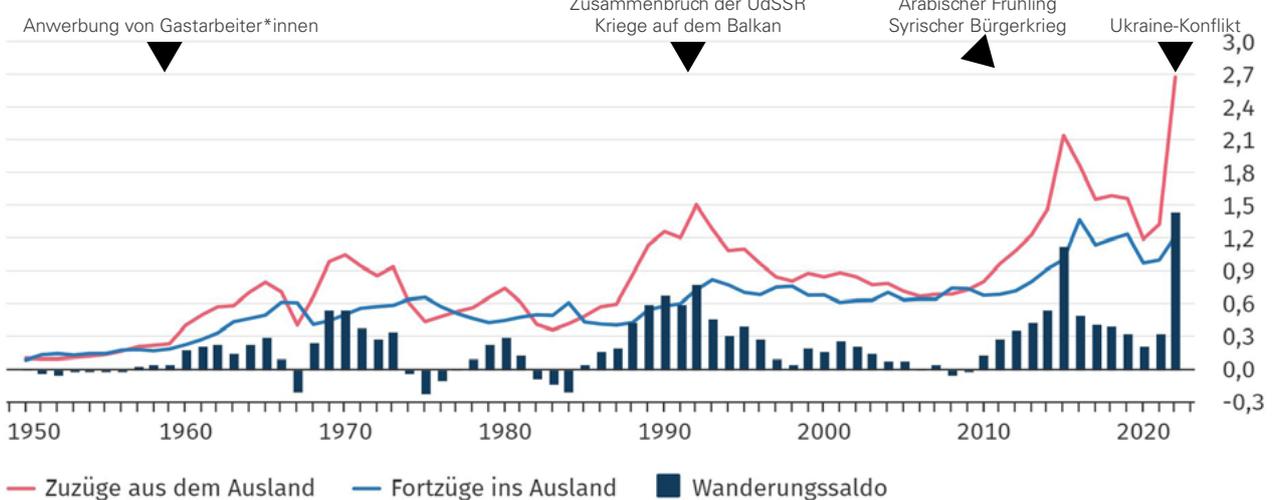
Insbesondere aufgrund der steigenden Zahl kleiner Haushalte wird es neben der allgemeinen Wohnflächennachfrage auch eine strukturelle Veränderung in der Nachfrage geben. Während die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern auch im ländlichen Raum zurückgeht, wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen steigen.

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.2 Trends und Megatrends - Migration

### Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland

in Millionen



Bis 1990 Früheres Bundesgebiet, 1950 bis 1957 ohne Saarland. Ergebnisse für 2022 vorläufig.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Abb. 011: Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland. Quelle: Statistisches Bundesamt 2023

#### **Einfluss von Wanderungsbewegungen auf die Bevölkerungsentwicklung**

Durch das Zuwanderungsgesetz von 2005 wurde Deutschland de-facto zum Einwanderungsland. Natürlich begann die verstärkte Zuwanderung schon um einiges früher: angefangen mit der Anwerbung von Gastarbeiter\*innen in den späten 1950er Jahren nahm der Strom an Zuwandernden vor allem in den 1990er Jahren durch den Zusammenbruch der Sowjetunion zu. In letzter Zeit sind besonders kriegerische Konflikte wie in Syrien oder in der Ukraine für die Zunahme an Asylsuchenden verantwortlich.

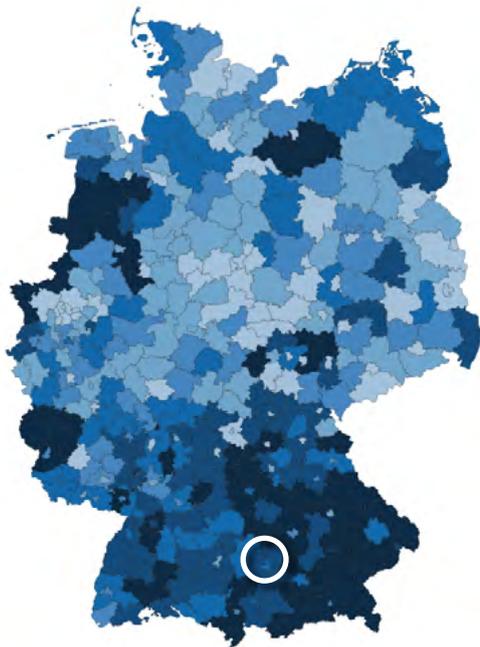
Abbildung 10 zeichnet die Wanderungsbewegungen seit Mitte des letzten Jahrhunderts nach. Zwei Dinge werden durch die Wanderungsbewegungen klar: die deutsche Gesellschaft verändert sich. Zum einen wird

sie in ethnischer und religiöser Sicht vielfältiger. Darauf muss sie sich einstellen. Zum anderen wird sie aber auch jünger und sie wächst. Ohne die Zuwanderung würde die deutsche Bevölkerung altern und schrumpfen. Darin liegt also eine riesige Chance, die beispielsweise für den Arbeitsmarkt genutzt werden sollte.

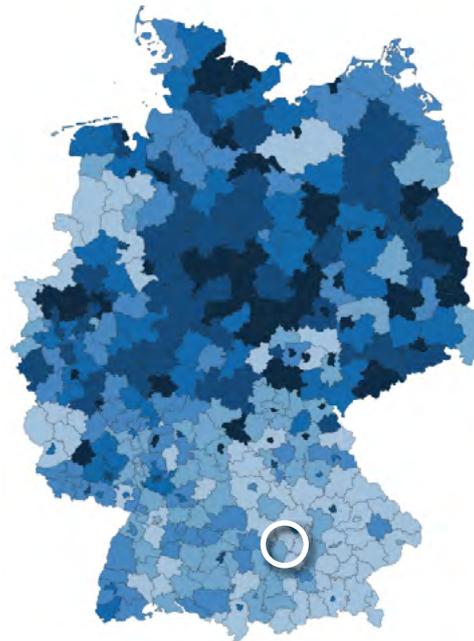
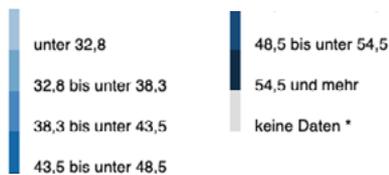
Auch für die Zukunft ist eine verstärkte Einwanderung nach Deutschland zu erwarten. Dafür sprechen die noch immer instabile politische Lage im Nahen Osten und in Teilen Afrikas sowie Zwänge, die sich aus dem Klimawandel vor allem für Länder des globalen Südens ergeben. Für die Kommunen wird es daher weiterhin eine große Aufgabe sein, den Zuwandernden gute Bedingungen für die Aufnahme und die Integration in den Wohnungs- und Arbeitsmarkt zu

Abb. 012: Ausländer aus EU-Staaten 2021 in Prozent.  
Quelle: Statistisches Bundesamt

Abb. 013: Ausländer aus Nicht-EU-Staaten 2021 in Prozent.  
Quelle: Statistisches Bundesamt



Ausländer/-innen aus EU-Staaten 2021 in Prozent



Ausländer/-innen aus Nicht-EU-Staaten 2021 in Prozent



schaffen. Natürlich sind sie hier auch auf die Unterstützung aus der Politik angewiesen, welche die nötigen rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen schaffen sollte.

In der Form der Zuwanderung gibt es deutschlandweit Unterschiede, wie die beiden Abb. 11 und 12 zeigen: in Bayern dominiert 2021 besonders die Zuwanderung aus EU-Staaten, was wohl in besonderem Maße mit bilateralen Abkommen zwischen dem Freistaat und EU-Ländern zu tun hat.

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.3 Lage im Raum

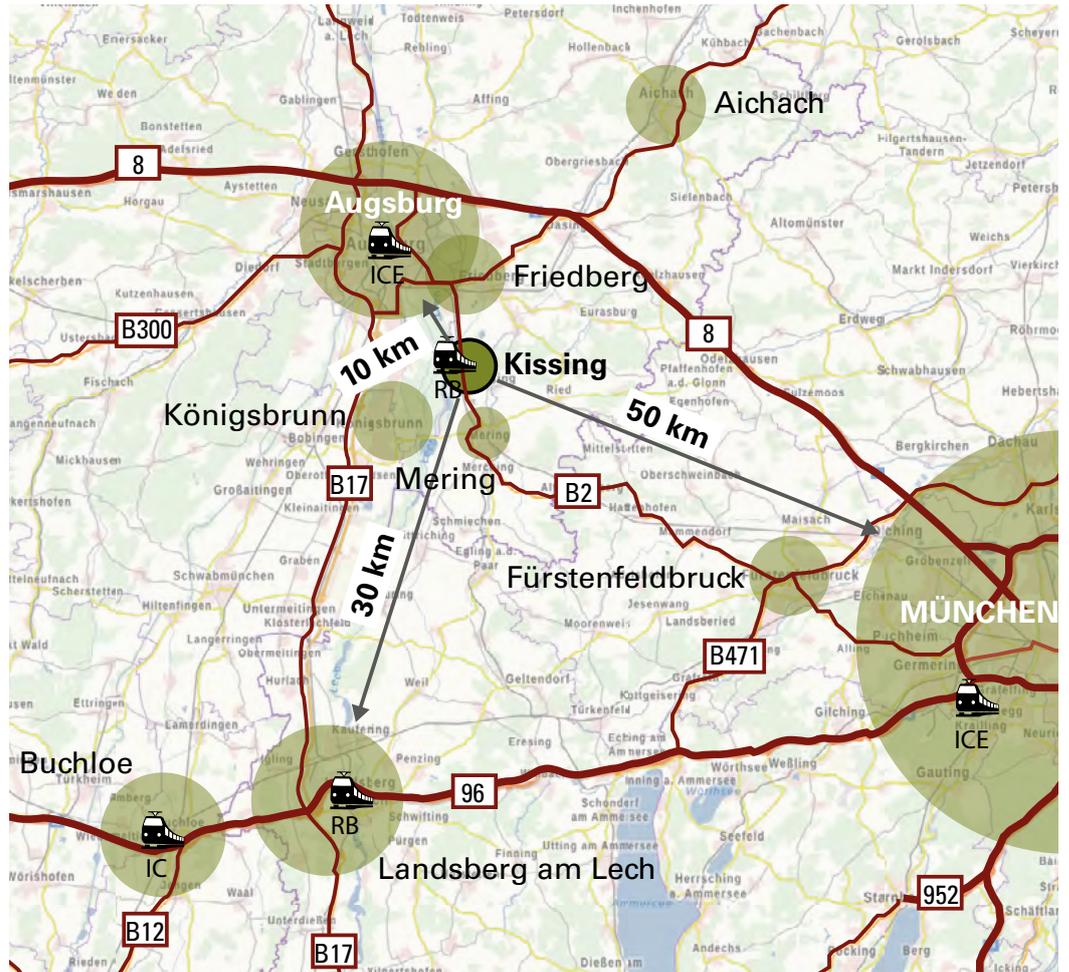


Abb. 014:  
Lage im Raum. Datengrundlage:  
Bayerische Vermessungsverwaltung

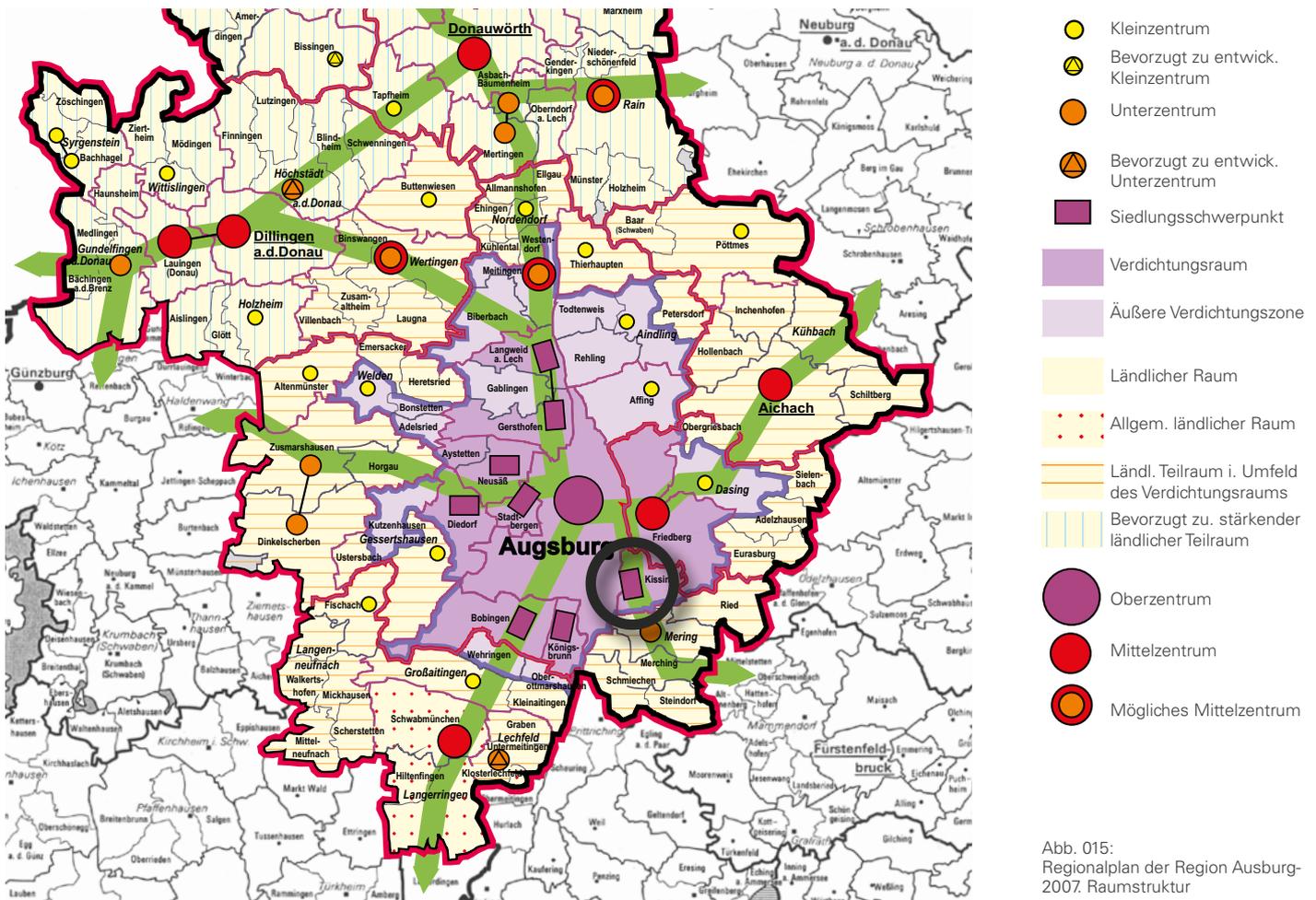
Die Gemeinde Kissing liegt im Südwesten Bayerns im Regierungsbezirk Schwaben ca. 10 km südöstlich der Metropole Augsburg, die als wichtiges Versorgungszentrum für Güter und Dienstleistungen fungiert. Die Metropole München liegt ca. 50 km südöstlich von Kissing. Das benachbarte Mittelzentrum Friedberg liegt 7 km entfernt, Königsbrunn ist über eine Strecke von gut 11 km erreichbar.

Kissing liegt nahe der wichtigen Verkehrsachse A8, über welche die Metropole München in ca. 1 Stunde zu erreichen ist. Über die A8 lässt sich auch die bundesweite Nord-Süd-Achse A7 in unter einer Stunde mit dem Auto erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die Metropole München wird zudem durch die B2 gewährleis-

tet, die unmittelbar durch die Gemeinde führt. Über die B2 und die B300 sind es ca. 20 Autominuten nach Augsburg. Mit dem Fahrrad lässt sich Augsburg über die direkten Radwege in 40 Minuten erreichen.

Der Bahnhof Kissing befindet sich im Tarifgebiet des Augsburger Verkehrsverbunds. Über die Bahnstrecke ist die Metropole in gut 10 Minuten erreichbar. In Augsburg bestehen dann Anschlussmöglichkeiten an den bundesweiten Fernverkehr. Innerhalb von 30 Minuten bestehen zudem Verbindungen nach München, von wo neben dem nationalen Fernverkehr auch Fernreisen mit dem Zug oder dem Flugzeug erreichbar sind.

## 1.4 Regionalplan Augsburg (2007)



Laut Regionalplan liegt Kissing im Verdichtungsraum Augsburg. Durch dessen unmittelbare Nähe kommt der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zu. Jedoch wurde Kissing als „Siedlungsschwerpunkt“ festgesetzt, der im Verdichtungsraum eine Entlastungsfunktion wahrnimmt. Die Lage an einer überregionalen Entwicklungsachse verdeutlicht dies. Da Leiten und Hanglagen von einer weiteren Siedlungstätigkeit ausgeschlossen werden sollen, muss sich die Neuausweisung von Wohngebieten jedoch auf Neu-Kissing beschränken. Die Bauweise soll möglichst flächensparend erfolgen, zudem sollen Potenziale im Innenbereich (Baulücken, Brachen) priorisiert betrachtet werden (s. Kapitel 2.2).

Im Regionalplan für Augsburg wird zudem das Ziel formuliert, Siedlungen von starkem

Durchgangsverkehr zu entlasten. Kissing wird von der hoch frequentierten B2 durchzogen und fällt somit in diese Kategorie. Eine solche verkehrliche Entlastung wäre insofern wünschenswert, als dass dies die Emissions- und Lärmbelastungen verringern und die Barrierewirkung der Bundesstraße mindern würde.

Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsgewerbes hingewirkt werden. Die Landwirtschaft besitzt laut Regionalplan nur im Osten der Gemeinde, der zum Donau-Isar-Hügelland zählt, eine übergeordnete Bedeutung und soll konkurrenzfähig und umweltgerecht ausgebaut werden.

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.4 Regionalplan Augsburg (2007)

-  Vorranggeb. Sicherung Hochwasserabfluss
-  Trenngrün
-  Festgesetztes Wasserschutzgebiet
-  Festgesetztes Überschw.-Gebiet
-  Vorranggebiet Abbau Bodenschätze

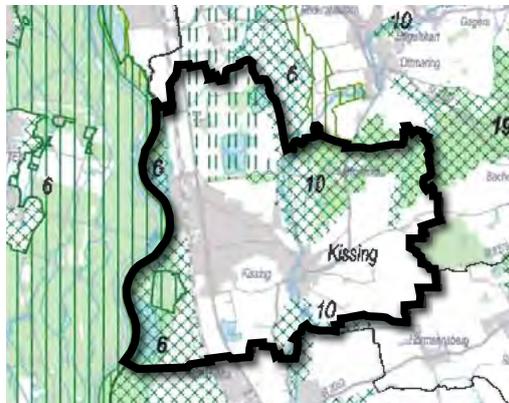
Abb. 016:  
Siedlung und Versorgung.  
Quelle: Regionalplan der  
Region Augsburg 2007



Siedlungen sollen durch technische Hochwasserschutzgebiete vor Überschwemmungen geschützt werden (s. Kapitel 5.2). Dies trifft insbesondere auf Siedlungen entlang der Paar, also hier den Ortsteil Alt-Kissing zu. Noch bestehende natürliche Überschwemmungsflächen sollen erhalten, und verloren gegangene Hochwasserabfluss- und -rückhaltegebiete nach Möglichkeit zurück gewonnen werden. Im Regionalplan ist im Bereich der Paar ein Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss ausgewiesen.

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Regionaler Grünzug
-  Naturschutzgebiet

Abb. 017:  
Natur und Landschaft Quelle: Re-  
gionalplan der Region Augsburg  
2007



Der Lechauwald soll für das Lokalklima, insbesondere für die Frischluftproduktion erhalten werden. Die Nutz-, Schutz-, Sozial- und Lebensraumfunktion der Wälder und der Auenbereiche soll dauerhaft erhalten und gegebenenfalls gestärkt werden. Der Lechauwald sowie die Lechleite und das Paartal sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet bestimmt. Hier sollen besonders die naturnahen Waldbestände gesichert werden. Der regionale Grünzug Friedberger Au, der noch in das nördliche Gemeindegebiet hineinragt, soll erhalten und entwickelt werden.

Grundsätzlich sollen die als Grünland genutzten Auenböden in den Flusstälern erhalten bleiben. Zur Sicherung des Grundwassers und dessen Schutz vor Belastungen ist eine extensive Nutzung der Böden, vor allem in Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung, wichtig.

Im Norden der Gemarkung findet sich ein Vorranggebiet für Kies und Sand. Hier soll der Abbau der Bodenschätze die Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft sicherstellen und konkurrierenden Nutzungsansprüchen zuvorkommen.

Für die Paar sollen Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur angestrebt werden, welche die Selbstreinigungskraft stärkt. Die vielfältigen Fluss-, Bach- und Auenlandschaften sollen auf der Grundlage von Gewässerentwicklungsplänen erhalten und entwickelt werden. Eine Verbesserung der morphologischen und biologischen Durchlässigkeit ist anzustreben.

Hochwasserereignisse sind durch die Katastrophe im Ahrtal im Jahr 2021 in das öffentliche Blickfeld gerückt. Auch an der Paar fanden schon außerordentliche Hochwasserereignisse statt.

## 1.5 Lage im Naturraum



Abb. 018:  
Biotop- und Schutzgebiete.  
Quelle: Bayerische Vermessungs-  
verwaltung

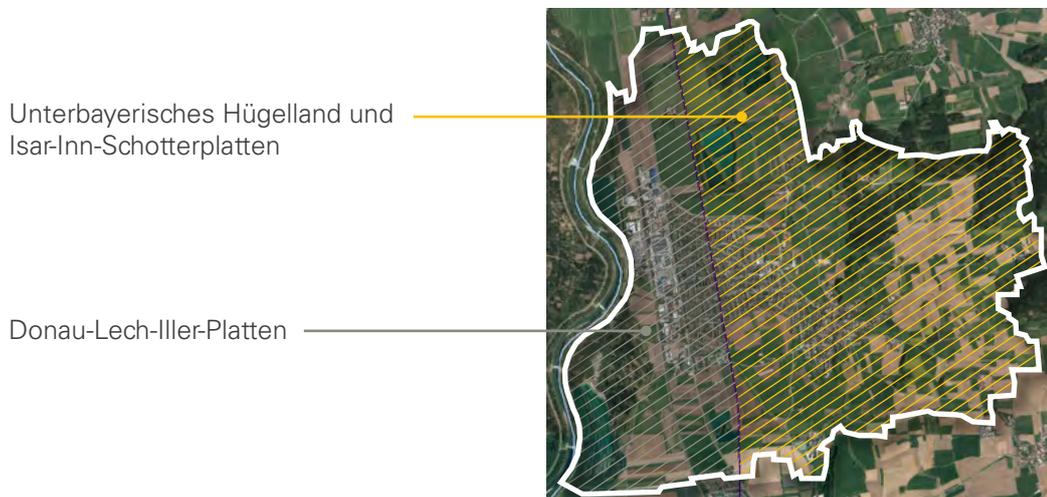


Abb. 019:  
Naturräume.  
Quelle: Bundesamt für Natur-  
schutz

Die Gemeinde Kissinger liegt naturräumlich betrachtet innerhalb des Lechtals, einer offenen Kulturlandschaft. Östlich des Gemeindegebiets geht der Naturraum in das Donau-Isar-Hügelland über, welches als eine Gehölz- bzw. waldreiche, ackergeprägte Kulturlandschaft definiert ist.

Entlang des Flusses Lech, der das Tal durchzieht, ist die Landschaft geprägt von Auwäldern, Feuchtwiesen und stellenweiser Vermoorung. Zudem sind Heideflächen charakteristisch für den Naturraum, jedoch nur noch als Reste erhalten. Im Gemeindegebiet stellt die Kissinger Heide einen solchen, alten Kulturraum dar. Ihr Status als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet dient der Erhaltung dieser schützenswerten Natur- und Kulturlandschaft. Südöstlich

der Kissinger Heide liegt außerdem das Naturdenkmal Bahngruben, das aus einem Kies-Abbaugelände für die Bahntrasse entstanden ist. Sie ist ein Rückzugsraum für viele bedrohte und seltene Tierarten. Durch die Anlage von Magerrasen im Umfeld wird seit geraumer Zeit versucht, eine Verbindung zur nahe gelegenen Kissinger Heide herzustellen.

Westlich der Gemeinde, am gegenüberliegenden Lechufer, liegt zudem der Augsburgischer Stadtwald, ein Naturschutzgebiet, das zusätzlich eine wichtige Naherholungsfunktion besitzt. Die Überquerung des Lechs, der die Gemeinde Kissinger vom Waldgebiet trennt, kann dabei nördlich in Friedberg oder südlich bei der Lechstaustufe Mering erfolgen.

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.5 Lage im Naturraum



Abb. 020:  
Gewässer und Wälder. Eigene  
Darstellung. Datengrundlage:  
Bayerische Vermessungsverwal-  
tung



Abb. 021:  
Waldrand bei Mergenthau

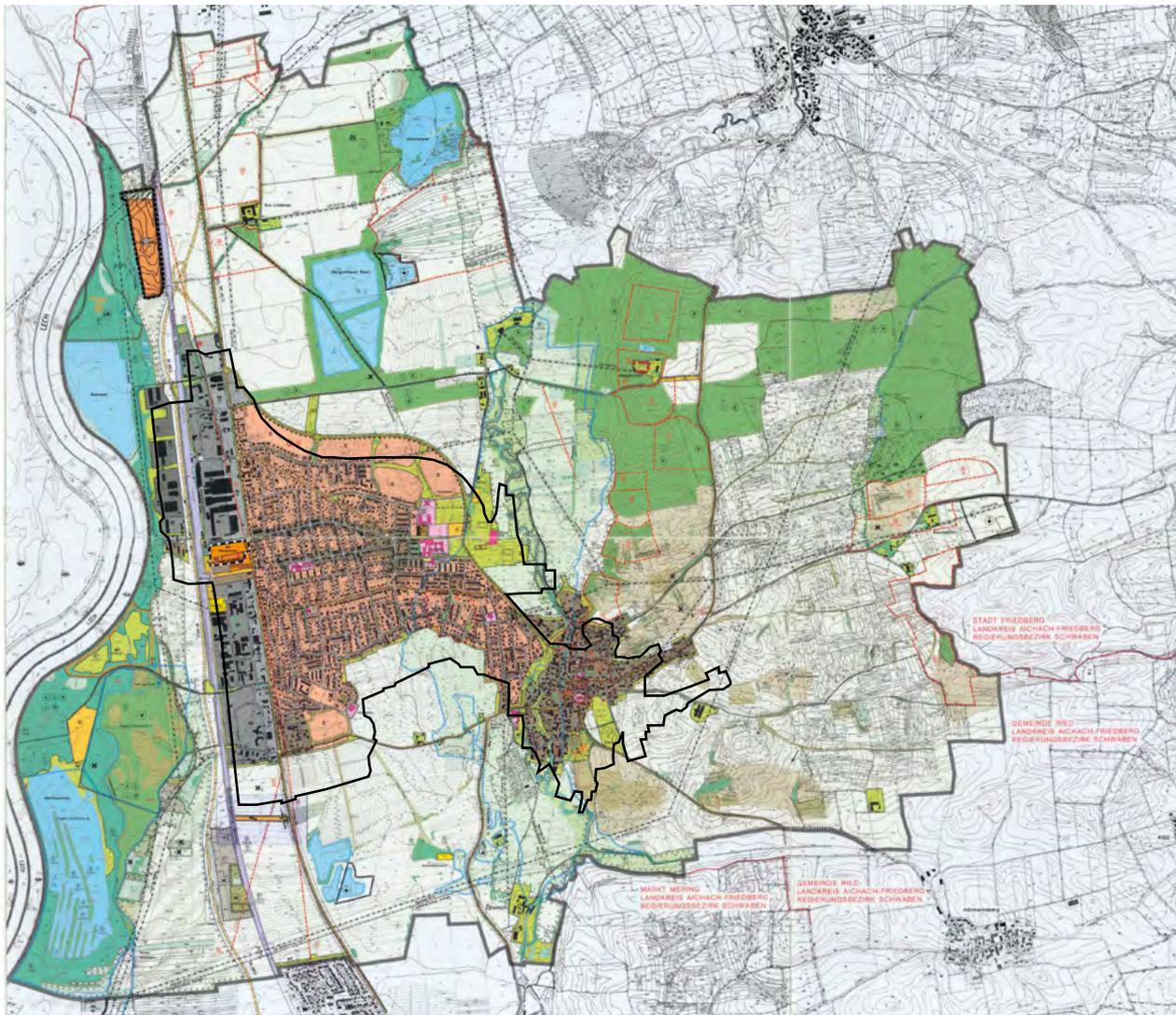


Abb. 022:  
Auensee

Ein großes Potenzial für den Tourismus und die Naherholung liegt in den Gewässern und Forstgebieten im Gemeindegebiet. Der Lech und die Paar sind die beiden prägenden fließenden Gewässer, die teilweise durch begleitende Wegesysteme für den Fuß- und Radverkehr erschlossen sind. Der Weitmannsee und der Auensee sind zwei künstlich angelegte Gewässer, für die unter anderem eine Badenutzung vorgesehen ist. Besonders am Weitmannsee ist hier bereits Infrastruktur vorhanden. Auf eine Ausgleich zwischen Naherholung und Schutzraum für Tiere und Pflanzen sollte geachtet werden.

Von Kissing aus gesehen sind es nur wenige Minuten bis zu den Forstgebieten Augsburger Stadtwald und Mergenthauer Forst. Diese stellen wichtige Naherholungsgebiete dar (s. Kapitel 2.7).

## 1.6 Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing liegt in der Fassung der 16. Änderung vor, zum Erfassungszeitpunkt befindet sich der Prozess für eine 17. Änderung des Plans in Umsetzung.

Mit in den Flächennutzungsplan integriert ist zudem ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet als ökologische Planungsgrundlage. Somit sind auch die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die daraus abgeleiteten Erfordernisse und Maßnahmen abgebildet.

Die ausgewiesenen Siedlungsflächen der Gemeinde sind mit Ausnahme eines Gebietes südlich der Bgm.-Wohlmuth-Straße ausgeschöpft. Auch die Gewerbeflä-

chen sind weitestgehend bebaut, mit ausnahmen kleinerer Flächen im südlichen Teil der Gemeinde. Entlang der Paar wurde ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, in welchem sich auch Teile der Siedlungsstrukturen befinden.

Für das Fachmarktzentrum in der Nähe des Bahnhofs, sowie den EDEKA-Markt im Osten der Gemeinde wurden zudem Sondergebiete ausgewiesen. In letzterem Bereich befindet sich zudem das Schul- und Verwaltungszentrum der Gemeinde, welches entsprechend gekennzeichnet ist.

Wie die nebenstehende Tabelle zeigt, ist ein großer Teil (55 %) der Gemarkung landwirtschaftlich geprägt.

Abb. 023:  
Flächennutzungsplan Gemeinde Kissing. Quelle: Gemeinde Kissing

Flächen (2020)	ha (%)
Siedlungsfläche	346 (15%)
Verkehrsfläche	126 (5%)
Landwirtschaftsfläche	1.268 (55%)
Waldfläche	296 (13%)
Gewässer	119 (5%)
Bodenfläche gesamt	2.312

Quelle: Statistik kommunal 2020, Gemeinde Kissing

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.7 Bebauungspläne

Nr	Name	Nr	Name	Nr	Name
1	Am Südendring	30	Nördlich der Schule	53	Öffentliche Verkehrsfläche als Wegeverbindung zur Schulstraße
4	Südlich der Schulstraße zwischen Schlesier- und Zugspitzstraße	31	Nördlich der Augsburgener Straße	54	Oberland
5	Südlich der Langen Elle	32	Nördlich der Gunzenleestraße	56	Östlich der Münchner Straße
6	Nördlich der Bahnhofstraße	35	Ecke Feldstraße / Schlesierstraße	58	Kornstraße / Eichenstraße
7	Gewerbegebiet Mitte	37	Zwischen der Bahnlinie und der B2 – südlich von O&K	60	Wohnen an der Kornstraße
8	Am Badanger	38	Osterkreuzweg		
10	Nordabrundung	39	Zwischen B2 u. Industriestr. (Ost)		<b>Ortsrandsatzungen</b>
11	Rosen-, Kirschstr. Zwischen Lerch- und Veilchenstraße	40	Entlastungsstraße Nord	1	Bachstraße
12	Südentwicklung I	42	Am Robinienweg	2	Süd Nr. 1
13	Weitmannsee	43	Am Waldweg	3	Hochstraße
14	Sport- und Freizeitgelände	44	Lerchenwiese	4	Am nördlichen Ortsrand an der B2
15	GE West 1. Änderung	45	Freiflächenfotovoltaikanlage Kissing-Nord	5	EBS Oberländerstraße
16	Gewerbegebiet Süd	46	Silberpark	6	Glochstraße
17	Gewerbegebiet Nord	49	Freiflächenfotovoltaik St. Afra Freiflächenfotovoltaikanlage Süd		
25	Feldstraße 1. + 2. BA	51	SO Freizeit und Erholung		
26	Südentwicklung II				

Seit 1969 hat die Gemeinde Kissing über 60 Bebauungspläne inklusive Änderungen aufgestellt und umgesetzt. Wie in Abbildung 24 zu sehen ist, umfassen nur der Altort und die älteren Siedlungsbereiche in Neu-Kissing unbeplante Innebereiche.

Das Alter der Bebauungspläne gibt einen ersten Überblick über die Siedlungsentwicklung. So kann man sehen, dass die Gemeinde von zwei Seiten wuchs: vom Altort Alt-Kissing als relativ eigenständigem Ortsteil und Neu-Kissing, das angefangen von der Bahnlinie rund um den damaligen Kalkofen in Richtung des Altortes wuchs. Als wichtiges Verbindungsglied zwischen dem Altort und dem in den 60ern rasant wachsenden Neu-Kissing wurde das Rathaus- und Schulzentrum an der Bahnhofstraße entwickelt. An diesen sehr

homogenen Siedlungskörper Neu-Kissing schlossen sich im Laufe der Jahre neuere Wohngebiete im Norden und Süden an. Durch die Siedlungsgebiete am Badanger rückte Neu-Kissing näher an den Altort heran, der in seinem Wachstum bisher weitestgehend beschränkt blieb. Kleine Ausnahmen bilden die straßenbegleitenden Siedlungszüge an der Ottmaringer- und Bachernstraße.

Auch das Gewerbeband entlang der Bahnlinie wuchs in erheblichem Maße, mit dem ältesten Gebiet in der Mitte und den jeweiligen Erweiterungen nach Süden und Norden sowie nach Westen über die Bahnlinie in den Jahren 1980-2000.

**Legende**

- 1960er Jahre
- 1970er Jahre
- 1980er Jahre
- 1990er Jahre
- 2000er Jahre
- 2010er Jahre
- 2020er Jahre

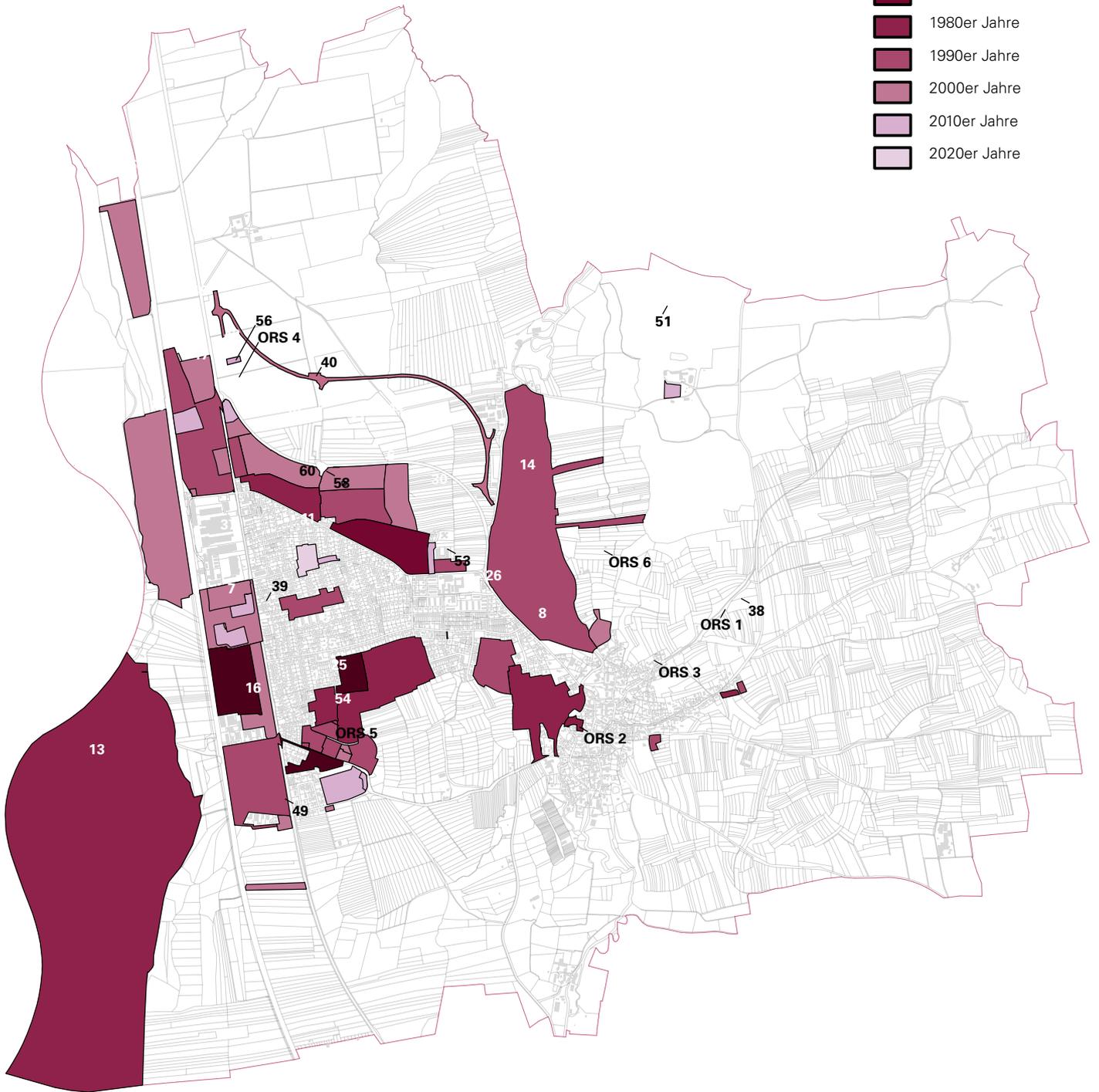
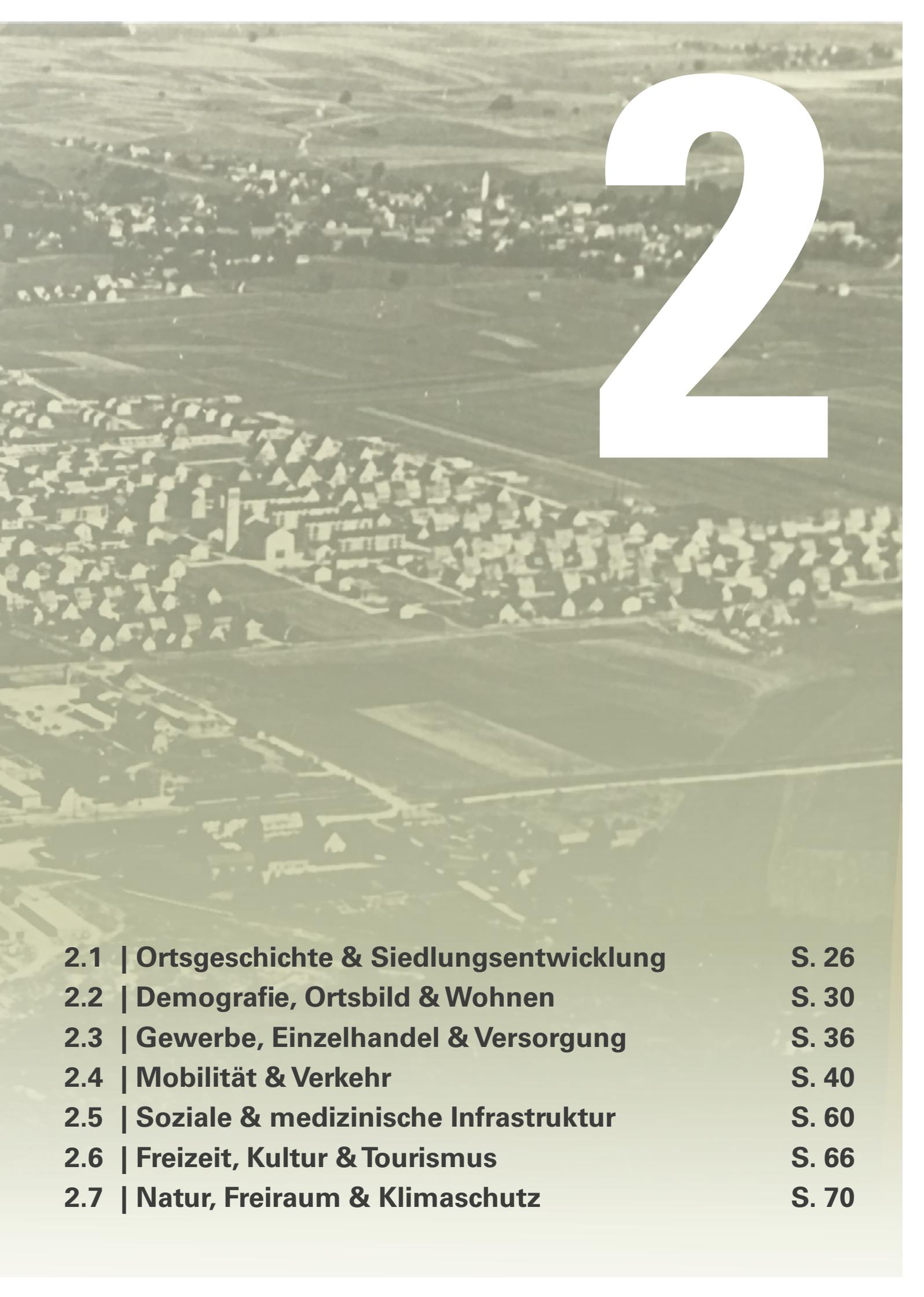


Abb. 024:  
Bebauungspläne



# **BESTANDSANALYSE**



# 2

<b>2.1   Ortsgeschichte &amp; Siedlungsentwicklung</b>	<b>S. 26</b>
<b>2.2   Demografie, Ortsbild &amp; Wohnen</b>	<b>S. 30</b>
<b>2.3   Gewerbe, Einzelhandel &amp; Versorgung</b>	<b>S. 36</b>
<b>2.4   Mobilität &amp; Verkehr</b>	<b>S. 40</b>
<b>2.5   Soziale &amp; medizinische Infrastruktur</b>	<b>S. 60</b>
<b>2.6   Freizeit, Kultur &amp; Tourismus</b>	<b>S. 66</b>
<b>2.7   Natur, Freiraum &amp; Klimaschutz</b>	<b>S. 70</b>

## 2 Bestandsanalyse

### 2.1 Ortsgeschichte & Siedlungsentwicklung | Kissing und seine Geschichte

Abb. 025: (vorherige Seite)  
Kissing um ca. 1900

#### Bis zum 18. Jahrhundert

Bereits vor 10.000 Jahren in der Steinzeit lassen sich im Gebiet des Lechtals Spuren menschlicher Aktivität belegen. Erste Nachweise für einen Siedlungsort auf dem Gebiet des heutigen Kissing wurden von den Kelten gefunden. Deren Sesshaftigkeit dauerte von etwa 800 v. Chr. bis zur Zeitenwende an, bevor sie aus heute unbekanntem Gründen weiterzogen.

In der Zeit des Römischen Reiches wurden in Friedberg-Renderzhausen Kastelle errichtet, die sich zum Teil auf der Kissinger Gemarkung befinden. Eine wichtige Römerstraße führte zur Zeit des Kaisers Augustus (27 v. Chr. - 14 n. Chr.) von Oberitalien über den Brenner nach Augsburg und weiter an die Donau durch das heutige Kissing. Die Trasse entspricht ungefähr der heutigen Münchner Straße (B2).

Die Gründung des Ortes Kissing erfolgt nach vorsichtigen Schätzungen im 11. Jahrhundert, so ist ab 1050 in Aufzeichnungen des Bistums Augsburg erstmals von den „Edlen von Chissingen“ die Rede. Ein Modell der ersten Siedlungsanlage wurde rekonstruiert und kann heute in der Bücherei der Gemeinde besichtigt werden.

Gut Mergenthau im Nordosten des Hauptgebietes der Gemeinde besteht in seiner heutigen Form seit 1714. Zuvor haben dort bereits die Römer und die Welfen Siedlungsspuren hinterlassen, welche in verschiedenen Jahrhunderten immer wieder zerstört wurden. Zuletzt befanden sich an der Stelle des Guts Ökonomiegebäude, die im Dreißigjährigen Krieg zerstört wurden.

#### 19. und 20. Jahrhundert

Zu Anfang des 19. Jahrhunderts kam Kissing unter bayerische Herrschaft. Die Bevormundung durch die Landeshauptstadt München wurde zunächst 1869 gelockert und 1919 mit dem Erlass des „Gesetz über die gemeindliche Selbstverwaltung“ in Richtung kommunaler Eigenständigkeit gelenkt. Bereits ab 1869 konnten in den Gemeinden Bayerns Bürgermeister ernannt werden, die zahlreiche autonome Entscheidungen treffen konnten. So wurde im Gemeinderat seitdem über sämtliche Gemeindebelange entschieden.

Industrielle Strukturen entstanden im vorher landwirtschaftlich geprägten Kissing ab 1861. Dies war besonders der Eröffnung der Bahnlinie zwischen München und Augsburg im Jahre 1840 zu verdanken. In einer „Pappenfabrik“ wurde damals in kleinem Umfang Packpapier hergestellt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Altort Kissing nach Nordwesten erweitert, sodass Neu-Kissing entstand, welches heute in seiner Größe den Altort deutlich übertrifft. Flüchtlingsströme aus den östlichen Gebieten, sowie bereits während des Krieges aus dem nahen Augsburg Vertriebene, wurden auf den Lechfeldern zunächst in Flüchtlingsbaracken untergebracht. Später zogen die Bewohner der Flüchtlingsbaracken in neu errichtete Bauten um die zuvor freistehende Kirche St. Bernhard um und sorgten mit für das Entstehen einer dauerhaften Siedlung. In den 1960er Jahren betrug so der Anteil von Aussiedlern und Vertriebenen an der Bevölkerung in Kissing 33%.

Durch die Verfügbarkeit von zahlreichen Arbeitskräften wurden dann Unternehmen auf Kissing aufmerksam. Diese Unternehmen, etwa aus dem Maschinenbau oder der Betonindustrie, sorgten durch die Ansiedlung von industriellen Produktionsstätten für ein starkes Wachstum von Kissing.

Nun ein Industriestandort, war Kissing weiterhin geprägt von den Baracken, in denen die Vertriebenen bei ihrer Ankunft unterkamen. Diese werteten das Ortsbild ab und waren Unterkünfte von schlechter Wohnqualität. Die Gemeinde erweiterte mithilfe staatlicher Förderung daraufhin den Bestand um zahlreiche kommunale Sozialwohnungen. Durch die Unterstützung beim Bau von Eigenheimen konnte die Wohnungssituation in Kissing letztlich stabilisiert werden.

Nun aufgeteilt in zwei räumlich getrennte Ortsteile erhielt Kissing in den 1960er Jahren ein neues Rathaus, was durch die Lage zwischen den Gemeindeteilen einen Mittelpunkt und Verbindungsglied bilden sollte.

Quellen:  
Gemeinde Kissing  
([www.kissing.de/ortsgeschichte/](http://www.kissing.de/ortsgeschichte/))

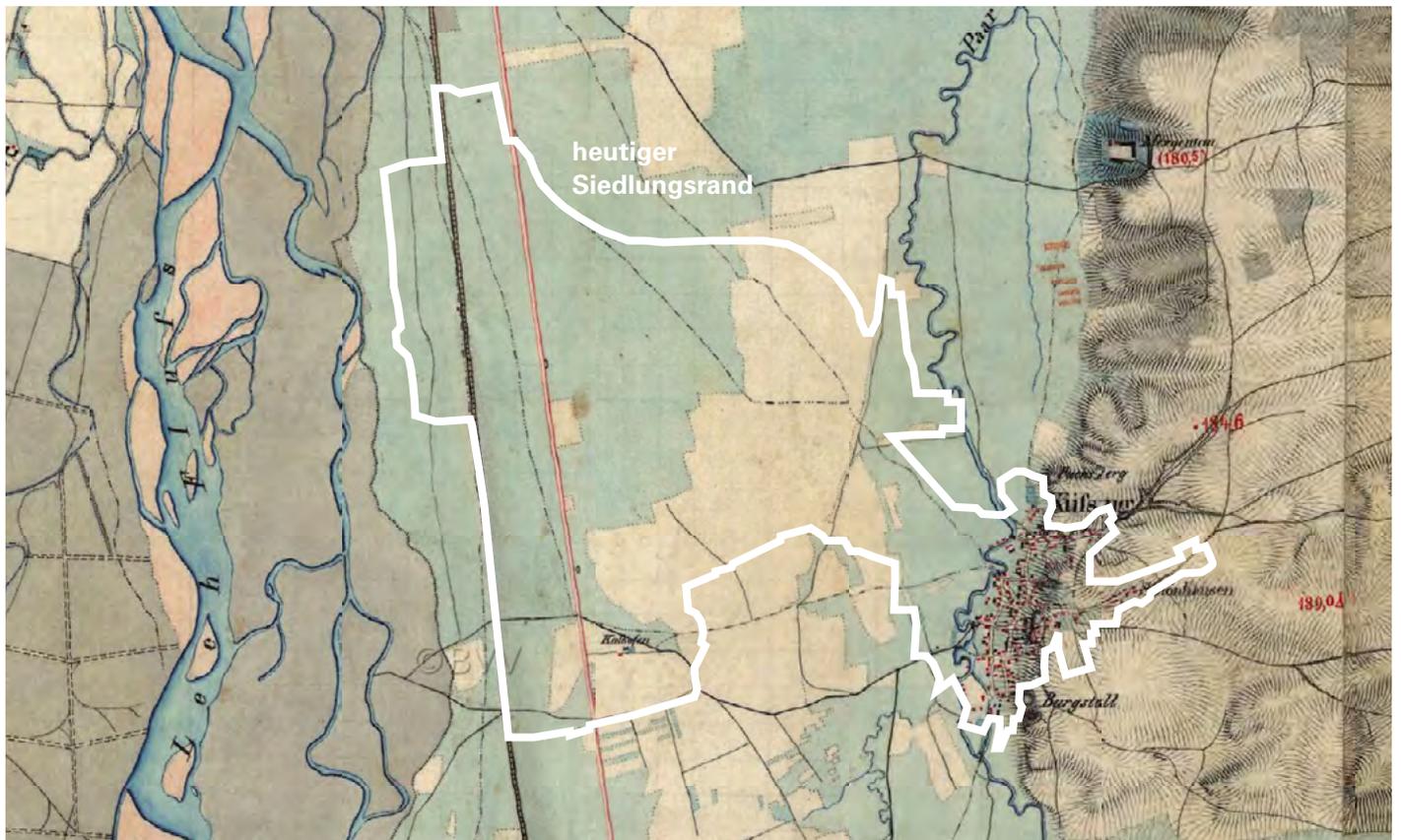


Abb. 026:  
Kissing um ca. 1900.  
Datengrundlage: Bayerische  
Vermessungsverwaltung

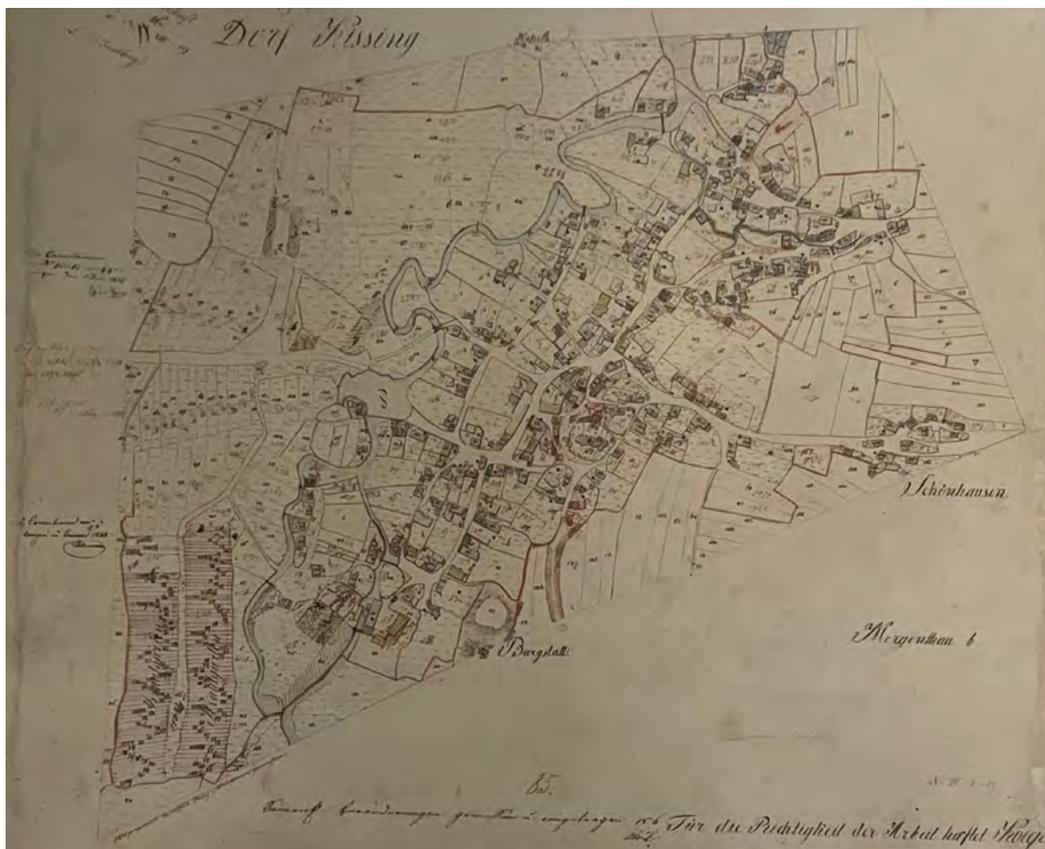


Abb. 027:  
Urkataster Alt-Kissing, ca. 1817

## 2 Bestandsanalyse

### 2.1 Ortsgeschichte & Siedlungsentwicklung | Siedlungsentwicklung

#### Legende

	Vor 1900
	1900-1930
	1930-1960
	1960-1965
	1965-1980
	1980-1990
	2000-2010
	Nach 2010

Im Verlauf der Jahre ist die Gemeinde Kissing vom Altort her in verschiedene Richtungen gewachsen. Das heutige Gemeindegebiet hat sich dadurch stark gewandelt.

In der Abbildung 28 wird das Wachstum der Gemeinde in verschiedenen Zeitabschnitten dargestellt.

#### **Vor 1900:**

Zunächst bestand der Altort im Osten des heutigen Gemeindegebietes. Bereits vor den 1900er Jahren existiert die Siedlung, die sich Räumlich zum Großteil entlang des Paarlaufes verorten lässt.

#### **1900-1930:**

In den Jahren zwischen 1900 und 1930 wuchs der Altort weiter nach außen in alle Himmelsrichtungen an.

#### **1930-1960:**

Bis 1960 wuchs Alt-Kissing vor allem im Nordosten und im Südwesten weiter. Zudem entstanden auch erste Siedlungen entlang der heutigen Bahnhofstraße, dem Bahnhof und im Südwesten an der heutigen Bundesstraße sowie der Feldstraße, die damals jedoch deutlich vom hauptsächlichen Siedlungsgebiet abgetrennt waren.

#### **1960-1965:**

Nach 1960 begann der Altort sich entlang der Bahnhofstraße in Richtung der neu entstanden Siedlungsbereiche hin zu entwickeln. Zudem entstanden entlang der Schulstraße, der Kirchstraße und der Kornstraße große Siedlungsgebiete. Auch westlich der heutigen Bundesstraße entstanden Flächen, die heute überwiegend gewerblich genutzt werden. Die starke Flächenausbreitung dieser Zeit ist mit dem Zugewinn neuer Einwohner\*innen durch Zuwanderung verknüpft.

#### **1965-1980:**

Zwischen 1965 und 1980 fand das wohl flächenmäßig größte Wachstum der Gemeinde statt. Durch die Erschließung des Bereichs rund um das Rathaus wurde ein Verbindungsglied zwischen dem Altort

und Neu-Kissing geschaffen. Außerdem entstanden nördlich der Kornstraße große Siedlungsgebiete. Die zwischen 1960 und 1965 entstandenen Siedlungsbereiche im Zentrum Neu-Kissings verdichteten sich zudem und wurden nach Norden hin erweitert. Außerdem entstanden westlich der Bundesstraße weitere Gewerbeflächen.

#### **1980-1990:**

In den 1980er und 1990er-Jahren wurden Flächen im Norden der Schulstraße sowie im Bereich des heutigen Badangers erweitert, sodass die Gemeindeteile noch ein weiteres Stück zusammenwuchsen.

#### **1990-2010:**

Auch zwischen 1990 und 2010 wuchs Kissing weiter. In dieser Phase kamen vor allem im Westen der Bundesstraße zahlreiche Flächen hinzu. Doch auch im Süden der Bgm.-Wohlmuth-Straße oder der Schulstraße entstanden weitere Wohngebiete.

#### **Nach 2010:**

Seit 2010 entstanden im äußersten Norden und Süden von Neu-Kissing Neubaugebiete. Mitte der 2010er-Jahre kamen zudem die Neubaugebiete Oberland, sowie eine Siedlungserweiterung im Osten der Friedberger Straße hinzu.

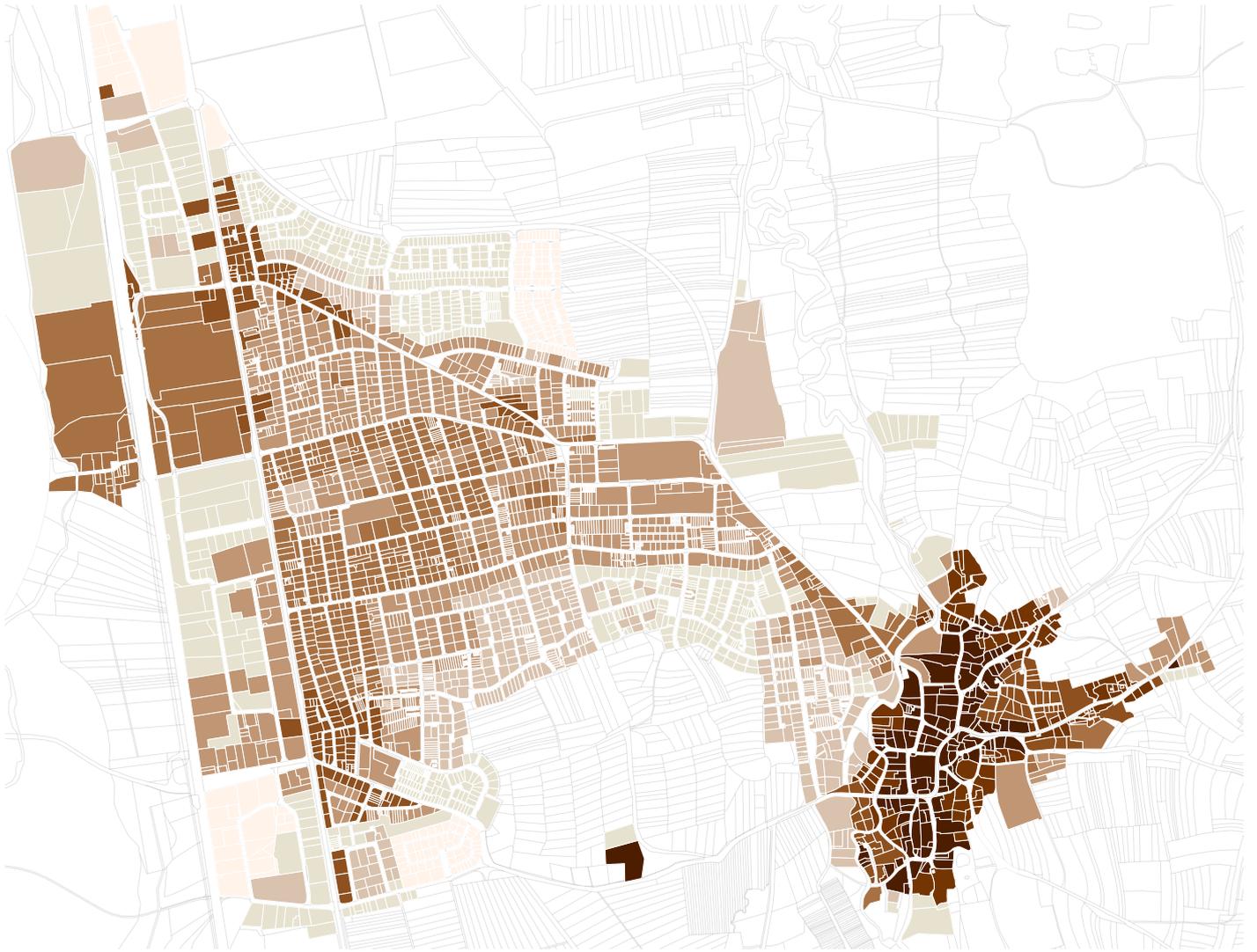


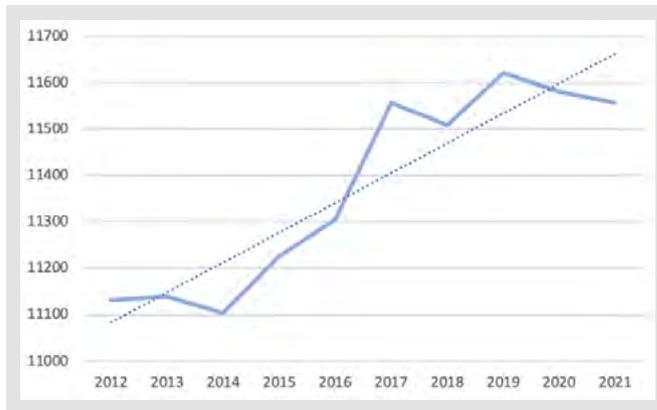
Abb. 028:  
Siedlungsentwicklung

## 2 Bestandsanalyse

### 2.2 Demografie, Ortsbild & Wohnen | Kissing und seine Bewohner\*innen

**Einwohner\*innenentwicklung Gemeinde Kissing**

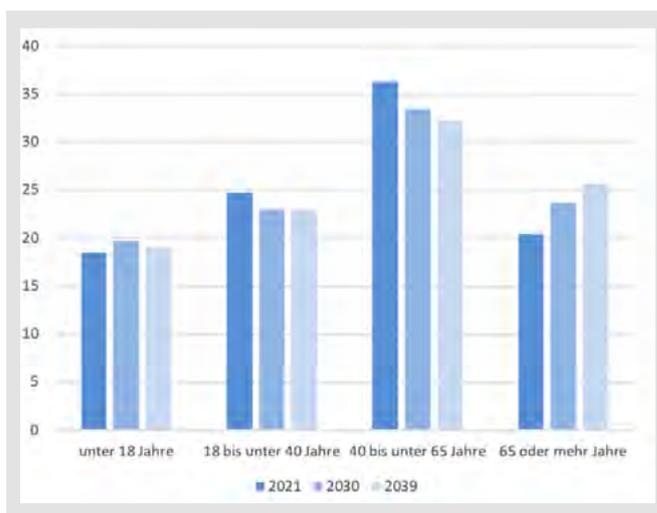
Abb. 029:  
Einwohner\*innenentwicklung  
Gesamort. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik.



Während die Zahl an Einwohner\*innen der Gemeinde Kissing im Jahr 1960 noch bei 4.231 lag, lebten 2020 bereits 11.581 Menschen in der Gemeinde, was einem Wachstum von mehr als 270 % entspricht (s. Abb. 29).

**Altersstruktur der Bevölkerung**

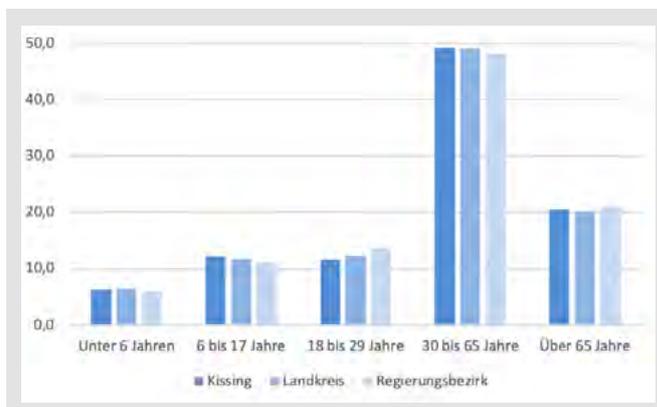
Abb. 030:  
Prognose zur Veränderung  
innerhalb der Altersgruppen der  
Einwohner\*innen von Kissing.  
Datengrundlage: Bayerisches  
Landesamt für Statistik.



Bis 2039 wird eine veränderte Altersstruktur der Bevölkerung der Gemeinde Kissing erwartet. Einem starken Anstieg der über 65-Jährigen, sowie einem moderaten Anstieg von unter 18-Jährigen stehen leichte Verluste von 18- bis unter 65-Jährigen entgegen. Dadurch soll der Altenquotient von 34,6 auf 48,9 steigen. Im Zuge des demographischen Wandels wird Kissing zukünftig somit verstärkt mit Herausforderungen einer alternden Bevölkerung konfrontiert werden (s. Abb. 30).

**Vergleich Altersstruktur mit dem Landkreis**

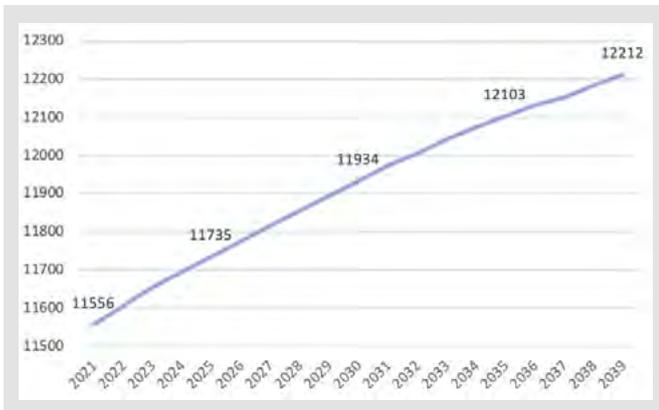
Abb. 031:  
Altersstruktur der Bevölkerung,  
Gemeinde Kissing, Landkreis  
Aichach-Friedberg, RB Schwaben.  
Datengrundlage: Bayerisches  
Landesamt für Statistik.



Die Altersstruktur in Kissing ähnelt jenen im Landkreis Aichach-Friedberg und im Regierungsbezirk Schwaben.

Die prozentual stärksten Altersgruppen sind in allen drei Raumkategorien die 50-bis unter 65-Jährigen, sowie die Einwohner\*innen über 65 Jahre (s. Abb. 031).

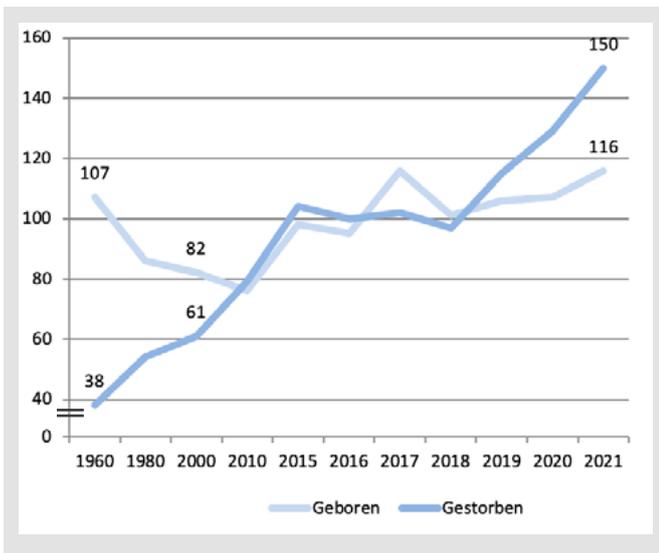
### Bevölkerungsprognose



Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Gemeinde bis 2039 ein weiteres Bevölkerungswachstum auf 12.212 Einwohner\*innen. Die Wachstumsdynamik verringert sich dabei jedoch zunehmend (s. Abb. 32). Dabei wird das Durchschnittsalter von 43,9 auf 45 Jahre steigen.

Abb. 032: Bevölkerungsprognose. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

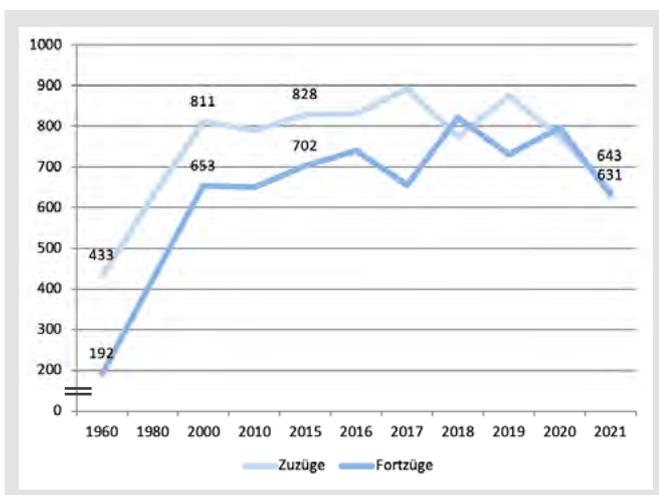
### Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Kissing war bis zur Mitte der 2000er Jahre durchweg von einem Geburtenüberschuss geprägt. Seit dem, mit Ausnahme einer kurzen Phase von 2017 bis 2018, verzeichnet die Gemeinde jedoch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Zuletzt stieg die Zahl der Verstorbenen noch einmal deutlich an (s. Abb. 33).

Abb. 033: Natürliche Bevölkerungsentwicklung. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

### Wanderungsbewegungen



Historisch betrachtet konnte die Gemeinde Kissing kontinuierliche Wanderungsgewinne verzeichnen. Diese Entwicklung nahm zuletzt ab (s. Abb. 34). Aufgrund der attraktiven Lage Kissings zwischen den Metropolregionen Augsburg und München sollte dennoch weiterhin mit einer regen Zuwanderung gerechnet werden.

Abb. 034: Wanderungen. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

## 2 Bestandsanalyse

### 2.2 Demografie, Ortsbild & Wohnen | Wohnbauflächenpotenziale und -bedarf

#### Legende

	Baulücken
	Nachverdichtungsflächen
	Reserveflächen
	Außenentwicklungsflächen
	Gewerbeflächenpotenzial
	Konversionsflächen Gewerbe

Die vorhandenen Flächenreserven reichen rechnerisch nicht aus, um den Wohnflächenbedarf bis zum Jahr 2039 zu decken. Es besteht ein Flächenmehrbedarf von ca. 1,53 ha (siehe graue Box rechts). Eine weitere Schaffung von Wohnraum im Außenbereich ist also notwendig. Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit („Innen statt Außen“), sollte der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen jedoch absolute Priorität gegeben werden.

Eine Aktivierung von Baulücken stellt sich in der Realität oft als langwierige Aufgabe heraus. Schlüssel sind eine aktive Ansprache der Eigentümer sowie eine Sensibilisierung für eine nachhaltige Bodennutzung.

Vorhandene Reserveflächenpotenziale befinden sich zum Großteil im Nordosten der Gemeinde südlich der Bgm.-Wohlmuth-Straße. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vermerkt.

Ansonsten bestehen ebenfalls Potenziale in der Nachverdichtung. Hier sollten die Vor- und Nachteile eine dichteren Bebauung jedoch sorgfältig und gebiets-scharf abgewogen werden. Besonders in den alten Wohngebieten Neu-Kissings aus den 1960er Jahren liegen oftmals noch sehr große Grundstücke vor, auf denen sich theoretisch eine Bebauung in zweiter Reihe vornehmen lässt. Eventuell kann hier ein eigenes Gutachten zur Nachverdichtung belastbare Aussagen liefern.

Im Süden Neu-Kissings ist eine weitere Arrondierung der Siedlungsflächen vorstellbar. Eine mögliche Planung muss hier jedoch vor allem in Hinblick auf die Hochwasser- und Überschwemmungsflächen-Thematik überprüft werden.

Ein Flächenmanagementdatenbank wird nicht unterhalten. Die Einführung eines aktiven Flächenmanagements (viertel bis halbe Stelle), evtl. auch die Nutzung der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt, wird empfohlen.

#### Flächenreserven

Potenzialflächen („Baulücken“):	3,60 ha
davon realistisch aktivierbar <sup>1</sup> :	2,73 ha
Reserveflächen (im FNP):	14,37 ha
davon realistisch aktivierbar:	14,37 ha
Nachverdichtungsflächen:	9,20 ha
davon realistisch aktivierbar <sup>2</sup> :	0,46 ha
<b>Gesamt:</b>	<b>27,17 ha</b>
<b>Bis 2039 realistisch aktivierbar:</b>	<b>17,56 ha</b>



#### Wohnflächenbestand und Prognose

Bevölkerung 31.12.2021:	11.556 EW
Prognose 2039 <sup>3</sup> :	12.212 EW
Wohndichte:	2,20 EW/WE
(11.581 EW / 5.243WE)	

#### Wohnflächenbedarf für 2039

Einwohner*innengewinn:	656 EW
Bedarf durch Auflockerung:	624 EW
Absoluter Einwohner*inneng.	1.280 EW
<b>Wohneinheitenbedarf:</b>	<b>582 WE</b>
(1.280 EW / 2,20 EW/WE)	

**Flächenbedarf: 19,09 ha**  
(582 WE / 30,48 WE/ha<sup>4</sup>)

EW: Einwohner\*innen; WE: Wohneinheiten

#### Absoluter Wohnflächenbedarf

Realistisch aktivierbare	
Flächenreserven bis 2039:	17,56 ha
Wohnflächenbedarf bis 2039:	19,09 ha
<b>Absoluter Bedarf bis 2039:</b>	<b>1,53 ha</b>

<sup>1</sup> Annahme durch Analyse der Baulücken

<sup>2</sup> Annahme: 5% der Flächen können aktiviert werden

<sup>3</sup> Prognose des Statistischen Landesamts, nach aktuellen Zahlen korrigiert

<sup>4</sup> kommunenspezifische Wohneinheitendichte, Anzahl der Wohneinheiten durch Wohnbaufläche

Berechnung auf Datengrundlagen des Bayerischen Landesamts für Statistik. Berechnung angelehnt an die Vorgaben zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbaus Baden-Württemberg (2017)



Abb. 035:  
Baulücken und Innenentwicklung.  
Stichtag: 07.12.2022

## 2 Bestandsanalyse

### 2.2 Demografie, Ortsbild & Wohnen | Wohnbaudichte

#### Legende

##### GRZ

0,0 - 0,15
0,16 - 0,2
0,21 - 0,25
0,26 - 0,3
0,31 - 0,35
0,36 - 0,4
0,41 - 0,45
0,46 - 0,5

Die Wohndichte hat einen wesentlichen Einfluss auf die Gestalt und auch auf die Qualität eines Quartiers. Für letzteres ist jedoch auch die Qualität der Planung von Bedeutung. Zwei Faktoren setzen die Dichte eines Quartiers fest: das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, bestehend aus Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die zugelassene Zahl an Geschossen. Die erforderlichen Abstandsflächen sind in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Nach der Novellierung der BayBO 2021 gelten für Gemeinden bis zu 250.000 EW Abstandsflächen von 0,4 H in Wohngebieten und 0,2 H in Gewerbegebieten. Der Abstand muss in jedem Fall jedoch 3m betragen.

In Kissing sind für Wohngebiete in der Regel eine GRZ von 0,35 bis 0,4 und für Mischgebiete bis max. 0,6 vorgesehen. Dies ist auch das richtige Maß. Abbildung 37 zeigt die durchschnittliche GRZ für einzelne Wohnblöcke in Kissing auf. Wie zu sehen ist, sind einzelne Blöcke wesentlich lockerer bebaut. Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, sollten Möglichkeiten der Nachverdichtung, insbesondere des Anbaus, der Aufstockung oder des Bauens in zweiter Reihe geprüft werden. Dabei sollte jedoch der Gebietscharakter im Auge behalten werden.

Eine höhergeschossige Bebauung hat nicht zuletzt auch durch den Zugewinn an Freifläche einen großen Vorteil (s. Abb. 36).

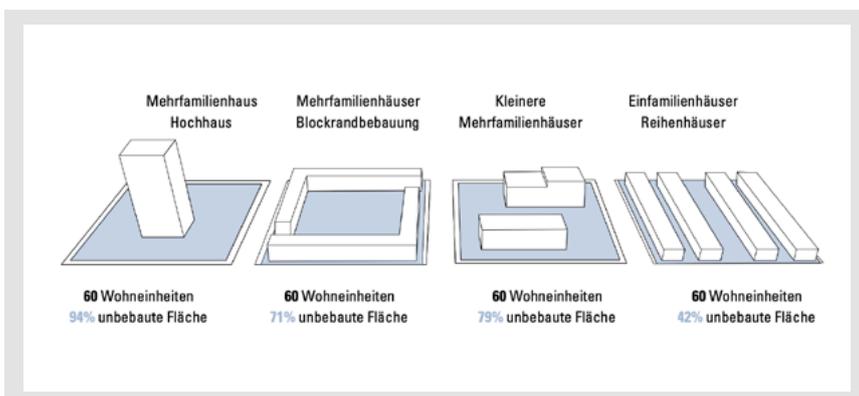


Abb. 036: Flächennutzung durch verschiedene Bebauungstypen

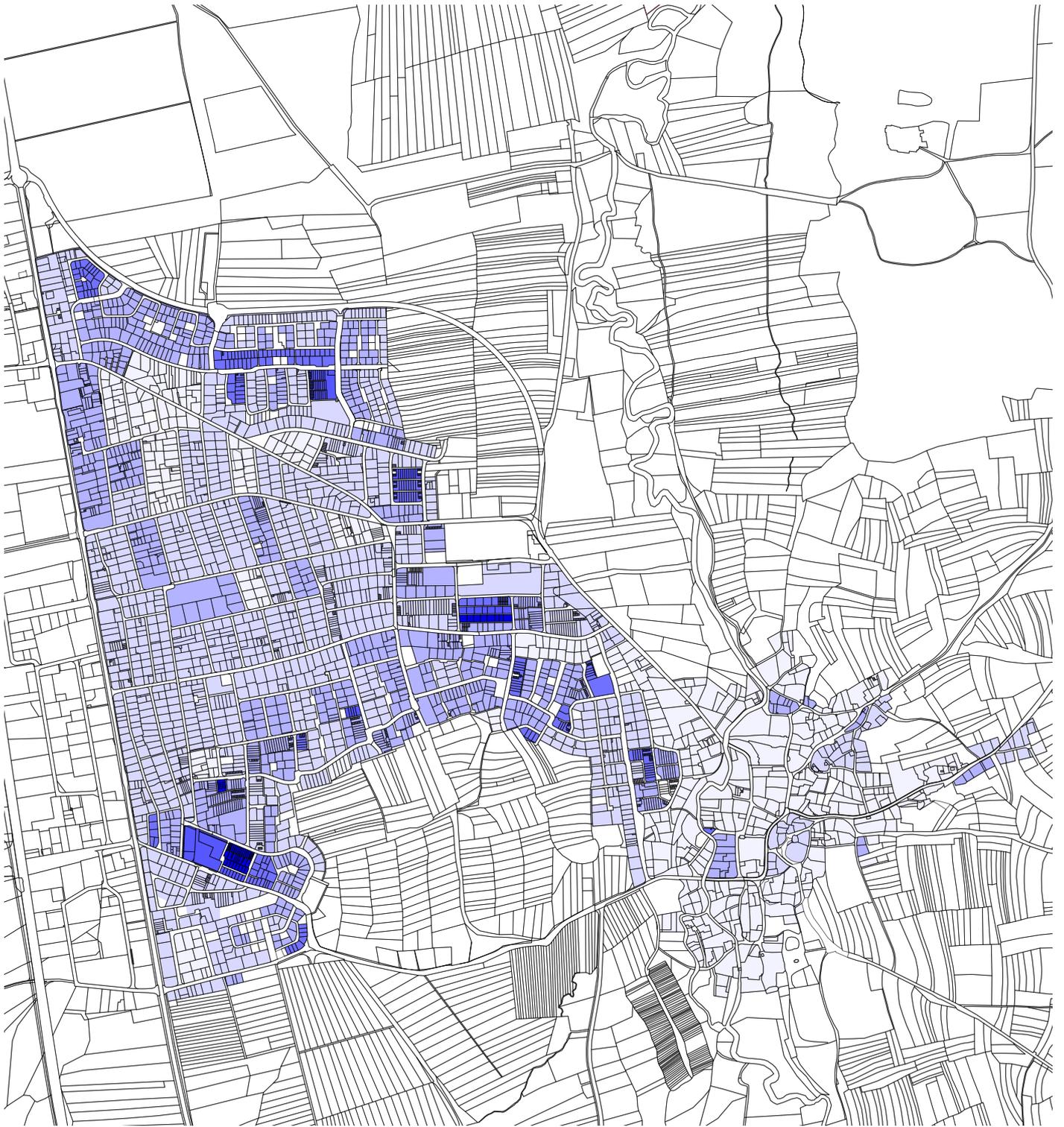
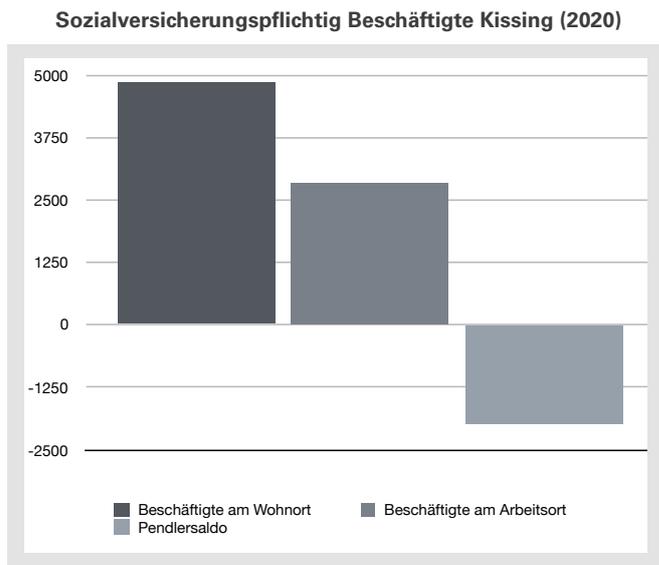


Abb. 037:  
Wohnbaudichte der einzelnen  
Quartiere.

## 2 Bestandsanalyse

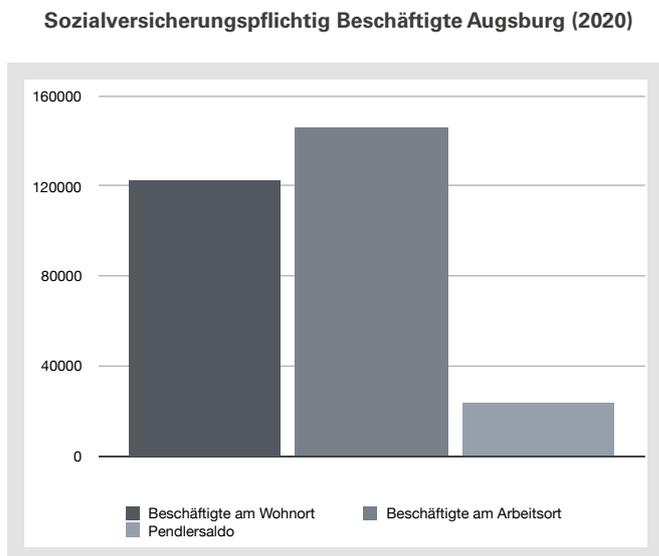
### 2.3 Gewerbe, Einzelhandel & Versorgung | Wirtschaft und Arbeit

Abb. 038:  
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Gemeinde Kissing (2020).  
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik



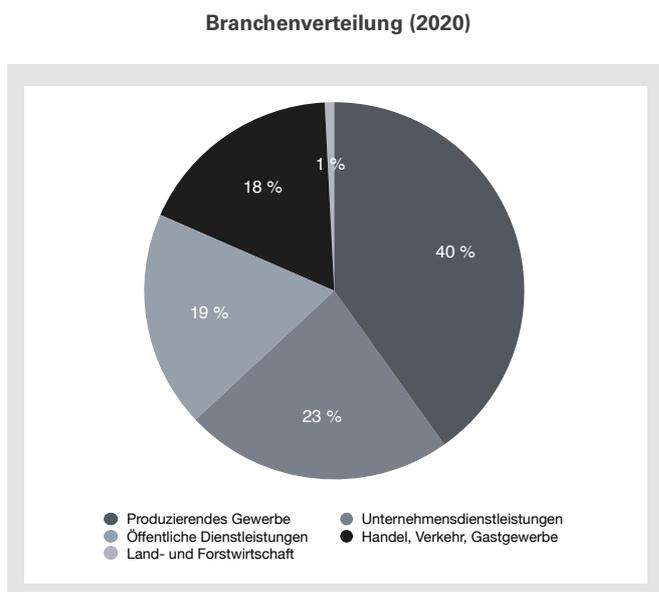
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig-Beschäftigten am Wohnort liegt in Kissing um ca. 2000 Personen über der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort. Diese Differenz äußert sich in einem negativen Pendlersaldo.

Abb. 039:  
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Stadt Augsburg (2020).  
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

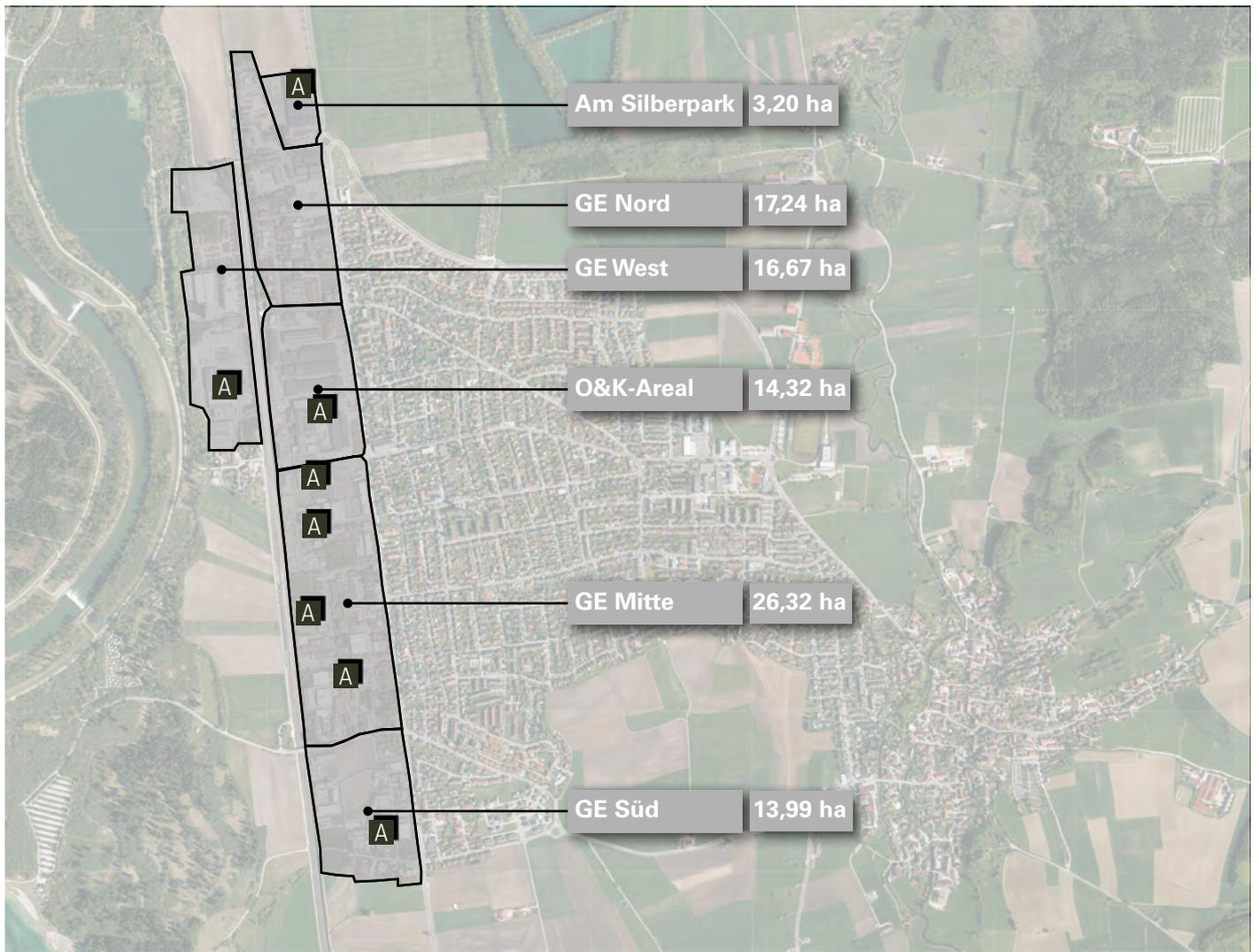


Der Blick auf die Metropole Augsburg zeigt, dass dort ein positiver Pendlersaldo gemessen wird. Dieser steht für einen Bedeutungsüberschuss der Metropole als Wohn- und Arbeitsort gegenüber ihrem Umland. Der Vergleich lässt schließen, dass Augsburg auch für Kissing als Arbeitsort relevant ist, was als positiver Standortfaktor eingestuft werden kann.

Abb. 040:  
Branchenverteilung Gemeinde Kissing (2020).  
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik



Hinsichtlich der Branchenstruktur zeigt sich in Kissing eine Dominanz des verarbeitenden Gewerbes. Handel, Verkehr und Gastgewerbe, Unternehmensdienstleistungen und öffentliche und private Dienstleistungen nehmen einen ähnlichen Stellenwert ein. Die Land- und Forstwirtschaft spielt für die Gemeinde nur noch eine untergeordnete Rolle.



Die Gemeinde Kissing besitzt im Westen des Gemeindegebiets ein großes Gewerbegebiet. Der Bereich wird durch die Bundesstraße 2 räumlich vom Rest der Gemeinde getrennt, ist über diese dadurch jedoch gut verkehrlich erschlossen.

Das ca. 3,2 ha große Gebiet **Am Silberpark** beherbergt u.a. das Maschinenbauunternehmens Columbus McKinnon. Das **GE-Nord** ist ca. 17,24 ha groß und liegt ebenfalls am nördlichen Ortsrand neben der Bundesstraße. Auf dem Areal liegen kleinere Betriebe wie der Baywa Baustoffhandel. **Das GE-West** liegt westlich der Bahngleise, im Norden der Gemeinde. Das Gebiet ist 16,67 ha groß und wird geprägt durch das Hoch- und Tiefbau Unterneh-

men Klaus GmbH. Auf dem 14,32 ha großen **O&K Areal** fertigte bis 1999 die Firma Frisch, später dann von FAUN und schließlich von O&K übernommen, Baumaschinen. Heute ist noch das Unternehmen Kissinger Betonstahlbiegerei und Stahlhandel tätig. Die leeren Hallen wurden an Unternehmen vermietet. Aufgrund seines schlechten Allgemeinzustands soll das Areal konvertiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Bereich **GE-Mitte** ist mit 26,32 ha der größte Abschnitt des Gewerbegebietes. Dort befinden sich prägende Arbeitgeber wie die Diewe GmbH oder ZNQ Kissing. Am südlichen Ortsrand von Kissing liegt das etwa 14 ha große **GE-Süd**. Der Gewerbebereich wird unter anderem geprägt durch die WEKA Media GmbH & Co.

**A** Große Arbeitgeber

Abb. 041:  
Industrie- und Gewerbegebiete.  
Datengrundlage: Bayerische  
Vermessungsverwaltung.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.3 Gewerbe, Einzelhandel & Versorgung | Lebensmittel & Einzelhandel

#### Legende

-  Supermarkt
-  Discounter
-  Getränkemarkt
-  Metzgerei
-  Bäckerei
-  Drogeriemarkt
-  Apotheke
-  Baumarkt/  
Haushaltswaren
-  Einzelhandel
-  Versorgungsradius  
400m

#### Sortiment

Heimtextilien	(✓)
Haushaltswaren	✓
Bekleidung	(✓)
Schuhe / Lederwaren	x
Möbel / Einrichtungs- gegenstände	(✓)
Elektrowaren	(✓)
Schreibwaren	✓
Bücher/ Zeitschriften	(✓)
Blumen/Pflan- zen/ Zoobedarf	✓
Foto	✓
Optik	✓
Uhren/Schmuck	✓
Spielwaren/ Freizeitartikel	(✓)
Sportartikel/ Fahrräder	(✓)
Heimwerken/ Farben/ Bodenbeläge	(✓)
Vorhanden	✓
Eingeschr. vorh.	(✓)
Nicht vorhanden	x

Es besteht ein Angebot für Waren des kurzfristigen Bedarfs wie Nahrungs- und Genussmittel, Medikamente und medizinische Artikel sowie Drogerieartikel.

In Kissing existieren zwei Zentren für die Versorgung mit Lebensmitteln. Das eine befindet sich im Gewerbeband im Westen. Dort befindet sich ein großer Vollsortimenter sowie zwei Discounter. Außerdem liegt noch ein großer Getränkemarkt am westlichen Ende der Kornstraße. Alle Märkte besitzen durch den Anschluss an die Münchner Straße/B2 eine gute Erreichbarkeit. Die Parkmöglichkeiten vor Ort liegen ausreichend vor. Für die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß muss allerdings die große Verkehrsachse der B2 überquert werden.

In unmittelbarer Nähe der Lebensmittelversorger im Westen befindet sich noch ein Drogerie-Markt. Ebenfalls liegt eine Apotheke in der Bahnhofsallee.

An der Bahnhofstraße im zentralen Teil Kissings, in der Nähe des Verwaltungs- und Schulzentrums sowie der Pflegeheime, befindet sich ein Lebensmittel-Markt. Er hat eine strategisch gute Lage als Versorger der östlichen Gemeindeteile. Vor Ort stehen ausreichen Parkplätze zur Verfügung. Die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad ist gut. In der Filiale ist außerdem eine Bäckerei angesiedelt.

Zu den Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zählen die links stehenden Sortimente. Hier zeigt sich, dass teilweise ein (begrenztes) Angebot besteht. Um eine optimale Angebotslage zu erreichen, sollten nach Möglichkeit die Sortimente Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren sowie Bücher/ Zeitschriften ausgebaut werden. Da Kissing keine höhere zentralörtliche Funktion besitzt, ist für alle weiteren Sortimente eine Fahrt in die näher gelegenen Zentren Mering, Friedberg oder gar Augsburg zumutbar.

Ein großer leerer Fleck ist der Altort. Hier könnte über eine Grundversorgung mit einem Dorfladen, evtl. kombiniert mit einem besonderen Ladenkonzept (Bio-, Unverpackt Laden etc.), nachgedacht werden.



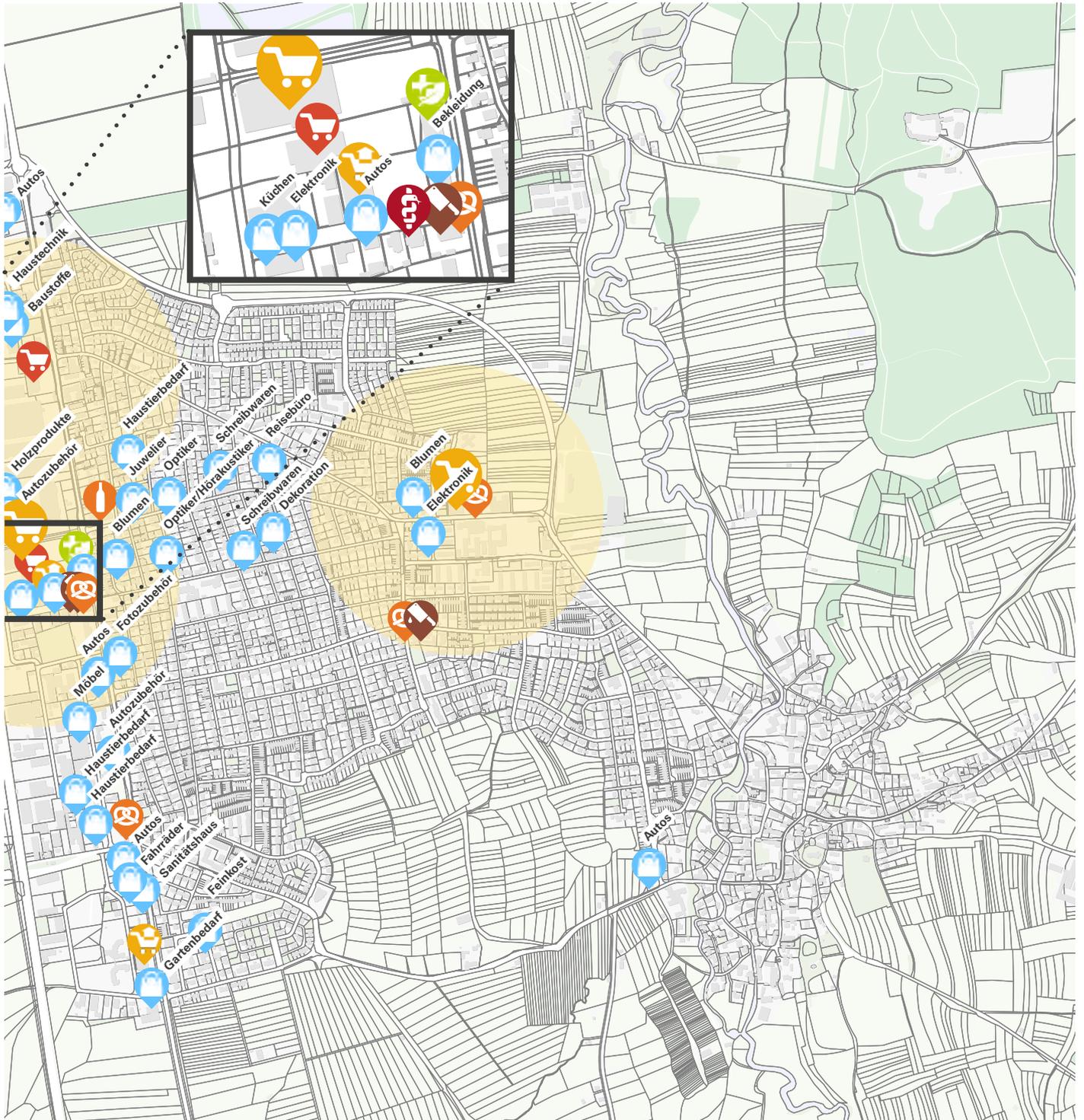


Abb. 042:  
 Versorgung mit Lebensmitteln  
 und Waren des täglichen  
 und mittleren Bedarfs.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.4 Mobilität & Verkehr | Gesamtverkehrsplan (1998)

Der Gesamtverkehrsplan wurde 1998 vom Büro Arnold verfasst. Aufgrund seines Alters und des grundsätzlich veränderten Mobilitätsverhaltens als auch Verkehrsaufkommens sollten dessen Aussagen heutzutage kritisch betrachtet werden.

Die wichtigen Aussagen der Bestandsanalyse sind:

- Die B2 ist aufgrund bereits erreichter Leistungsfähigkeitsgrenzen nur noch beschränkt aufnahmefähig.
- Die nördliche Bahnhofstraße, die Kornstraße, die Fliederstraße sowie die Schulstraße/Mittlerer Weg sind als Wohnstraßen stark von gewerblichem und durchgehendem Verkehr belastet und sind entlastungs- und verkehrsentlastungsbedürftig.
- Im Bereich des Rathauses und Schulzentrums besteht ein hoher Parkdruck, der nur durch den Schulhof als Ausweichparkplatz, eine Neuordnung des Stellplatzangebots oder einen Ergänzungsneubau verringert werden kann,
- In der Kirchstraße sollen im Rahmen einer Neukonzipierung nutzergruppenspezifische Verbesserung im Stellplatzangebot angestrebt werden.
- In Straßen mit Linienbusverkehr soll zur Entschärfung des Parkdrucks Halteverbotszonen zeitlich beschränkt werden.
- Problemzonen im Radverkehr bestehen dort, wo der Radverkehr auf stark befahrene Hauptverkehrsstraßen und Wohn- und Sammelstraßen verlagert wird, unter anderem in der Rosen- und Kirchstraße mit dem Knotenpunkt Bahnhof-, Flieder- und Kornstraße sowie im Altort in der Meringer Straße, Bachgasse, Hauptstraße und Bachernstraße.
- Die Querungsstellen entlang der B2 müssen für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen entschärft werden
- Ein weiterer Problembereich ist der Alt-Kissinger Abschnitt der AIC12, der zwar bereits mit Tempo 40 verkehrsbe-

ruhigt wurde, jedoch aufgrund seiner Verkehrsbelastung und des dörflichen Ausbaucharakters mit hoher Kurvigkeit und schlechten Sichtverhältnissen nur lückenhaften Schutz für Fußgänger\*innen bietet. Die Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 40 verpufft ohne bauliche Veränderungen im Straßenraum.

- Die Bahnhofstraße kann durch den Bau der Nordumfahrung (heutige Bgm-Wohlmuth-Straße) vom LKW-Verkehr entlastet werden. Die Schulstraße wird auch dauerhaft eine Erschließungsfunktion für LKW besitzen.
- Für die Wohngebiete rund um die Kalkofen- und Oberländerstraße sowie in Alt-Kissing fehlen attraktive Radwegeverbindungen ins Neu-Kissinger Zentrum. Nur so kann der PKW-Verkehr z.B. für Einkäufe reduziert werden.
- Im Busverkehr müssen Komfortsteigerungen getätigt werden. Dies beinhaltet eine bessere Bedienung der Gemeindeteile mit hoher Einwohner\*innendichte einschließlich der Neubaugebiete (zwischen Frühlings, Garmischer und Schlesierstraße, zwischen Schul-, Bahnhof, Flurstraße und Mecklenburger Weg sowie um die Bachernstraße)
- Unfallschwerpunkte sind Schulstraße/Mittlerer Weg, Bahnhofstraße, Kirchstraße und Kornstraße.

Das Konzept empfiehlt die in Abbildung 43 (S. 47) dargestellten Maßnahmen. Fett gedruckt sind die Maßnahmen mit höherer Priorität. Dadurch ließen sich vor allem auf der B2, aber auch auf der Fliederstraße und der AIC12-Ortsdurchfahrt bedeutende Verkehrsentlastungen erzielen. Aussagen des Landratsamts zufolge verbliebe auf der B3 noch ein Rest-Verkehr von 12.000 Kraftfahrzeugen. Zusätzlich würde das Radverkehrs- sowie ÖPNV Netz an Attraktivität gewinnen.

**Fazit:**

Das verkehrliche Gesamtbild wird von den Berufspendlerverkehren und den Verkehrsabwicklungen von B2, AIC12 und der Bahnstrecke bestimmt. Folgende Problemfelder treten auf:

- Verkehrssicherheitsmängel im Altort
- unerwünschte Verkehre im Neuort
- Erschließungsbedürfnisse rund um die Gewerbegebiete

Als kritisch angesehen wird der verkehrliche Zustand auf der B2-Ortsdurchfahrt, der AIC12-Ortsdurchfahrt, auf Abschnitten der Bahnhofstraße und der gesamten Kornstraße, Schulstraße/Mittlerer Weg und Fliederstraße. Besonders betroffen sind Schul- und Radverkehre. Der Schulverkehr muss in ein schlüssiges Bahn- und Bussystem eingegliedert werden. Der Radverkehr profitiert enorm von einem zeitgemäßen, geschlossenen Radverkehrsnetz mit Verbindungen zwischen Altort und Neuort, zwischen den Infrastrukturzentren, den Neubaugebieten sowie in die Naherholungsgebiete.

Der Altort kann mit der AIC12 nur durch Verkehrsberuhigungen in Bachern- und Hauptstraßen attraktiver gemacht werden.

Die Westumfahrung wird in Verbindung mit der verkehrlichen Gesamtentwicklung als wichtig erachtet, kann jedoch aus Kosten- und Organisationsgründen nur nachhaltig und geduldig verfolgt werden.

Die Kirchstraße bietet das Potenzial, zu einem zentralen Bindeglied zwischen Bahnhof und Rathaus-Schule zu werden mit Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten und eine attraktive Verbindung für den Fuß- und Radverkehr, wenn die Umgestaltung zu einer verkehrsberuhigten Geschäftsstraße glückt.

Flächendeckendes Tempo 30 sollte bis auf die wichtigen Hauptverkehrsachsen durchgeführt werden.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.4 Mobilität & Verkehr | Gesamtverkehrsplan (1998)

#### Legende

-  Verlagerung B2
-  Neuer Streckenzug
-  Aufweitung Geschäftsbereich
-  Umbau Kirchstraße
-  Verkehrsberuhigung
-  Beruhig. u. Sicherung Bachernstr.
-  Restriktion Bahngäßlein
-  Rückbau B2
-  Ausgenommen Tempo 30
-  Radachsen/ Radnetz
-  Buslinien
-  Erweiterung Buslinien
-  Halt entfällt
-  Zusatzhalt

1. Verlagerung der B2 auf die Westseite der Bahntrasse (Westumfahrung, anderer Verlauf), siehe S.40.
2. Verzicht auf die Ampelsteuerungen in der Münchner Str.
3. **Begradigung Streckenzug Oberländer-, Kalkofenstraße (erfolgt) mit Einmündung in die Westumfahrung**
4. **Verlegung des Knotenpunkts Kalkofenstr. - Meringer Str. nach Westen**
5. **Kreisverkehrsplätze an den Knotenpunkten B2 - Nordumfahrung (erfolgt) und. -Oberländer Str. - Bahnhofstr. - Nordumfahrung**
6. P&R-Angebot für Bahnpendler auf der West- und Ost-Seite (erfolgt) der Bahntrasse
7. Kurzparkplätze auf dem künftigen Bahnhofsvorplatz und Ausweitung des Geschäftsbereiches auf das Umfeld mit B2
8. **Schaffung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs in der Kirchstr. mit Anbindung des Rad- und Fußverkehrs an der B2**
9. **Verkehrsberuhigung rund um Schulzentrum und Rathaus**
10. **Verkehrsberuhigung und -sicherung für Fuß- und Radverkehr in der Bachernstr.**
11. **Verkehrsberuhigung Bahngäßchen**
12. **Flächendeckendes Tempo 30 mit Ausnahme der Hauptverkehrsachsen (grau)**
13. Verlängerung der Nordumfahrung über die nördliche Bahnbrücke an die Westumfahrung
14. Umwidmung der heutigen B2-Abschnitte nördlich und südlich der Gemeinde in Geh-, Rad- und Landwirtschaftswege (verworfen)
15. **Ost-West Radachse Pestalozzi-str. - Bahnhof - Auenstraße - Naherholungsgebiete**
16. **Nord-Süd Radachse Nordumfahrung - Schulzentrum - Meringer Straße**
17. **Ost-West Radachse Altort - Kalkofenstr. - Lechauenstr. - Weitmannsee**
18. Anbindung der nördl. Wohngebiete an die Radverkehrsführung
19. Ausgebauter Rad-Verbindungsweg zwischen Bahnhof und Lechauenstraße
20. Verlängerung des Radwegs an der Nordumfahrung über die B2 zum Auensee
21. **Verlängerung der Radverkehrsführung nördlich der Bahnhofstr. über Bahngäßchen nach Ottmaring.**
22. **Anpassung der Buslinienführung (erfolgt)**
23. Erweiterung der Buslinie über Schulstraße
24. Entfall der Haltestellen Rosenstraße, B2 Mitte und B2 Süd
25. Zusätzliche Haltestellen Sudetenstr., Lechauenstraße und Badangerstraße

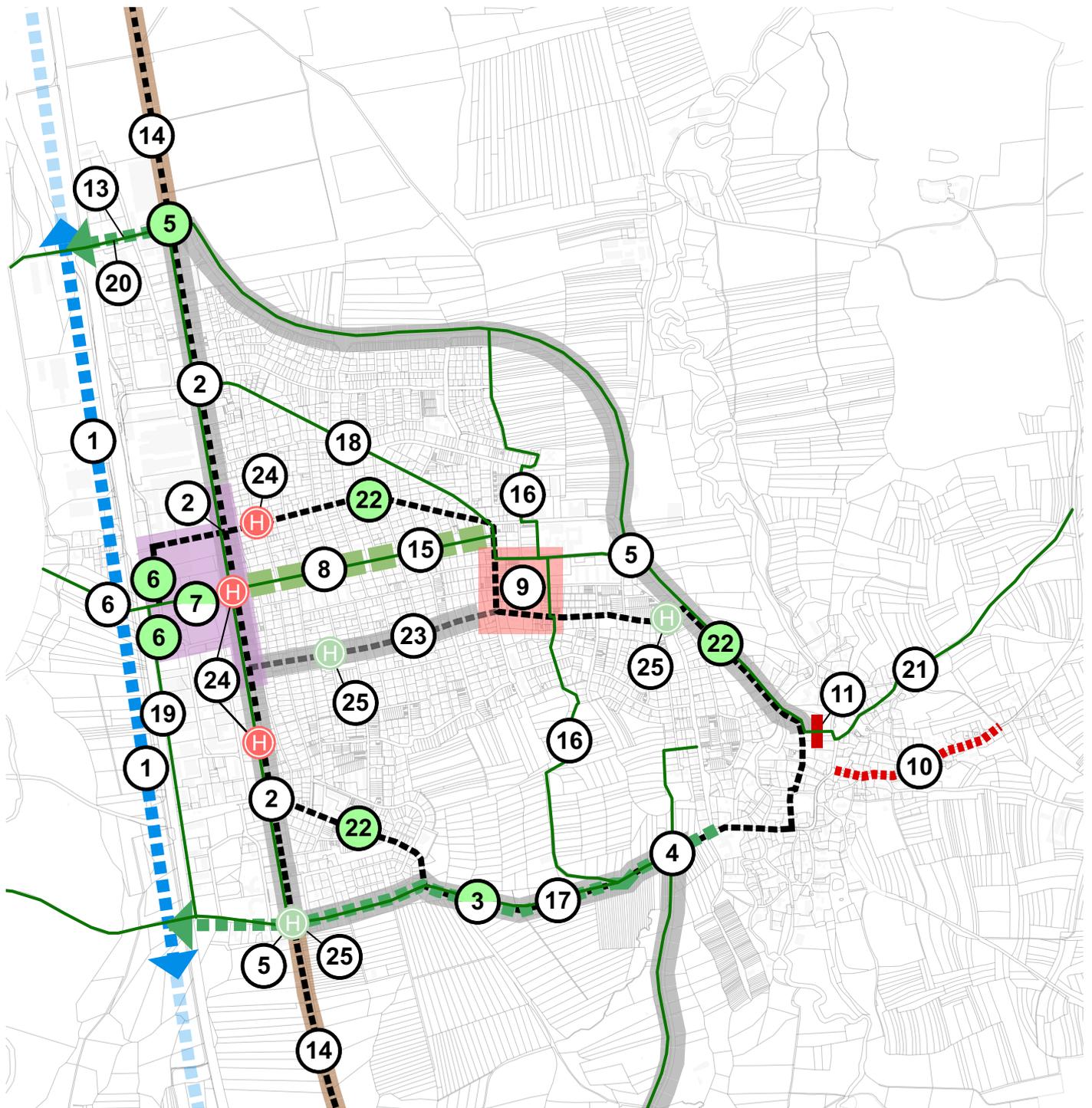
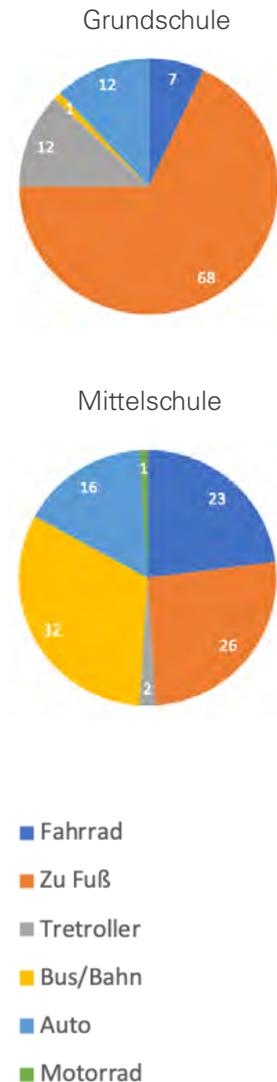


Abb. 043:  
Empfohlene Maßnahmen.  
Datengrundlage: Gesamtverkehr-  
splan Kissing 1998

## 2 Bestandsanalyse

### 2.4 Mobilität & Verkehr | Schulverkehrsplanung (2022)

#### Verkehrsmittelnutzung



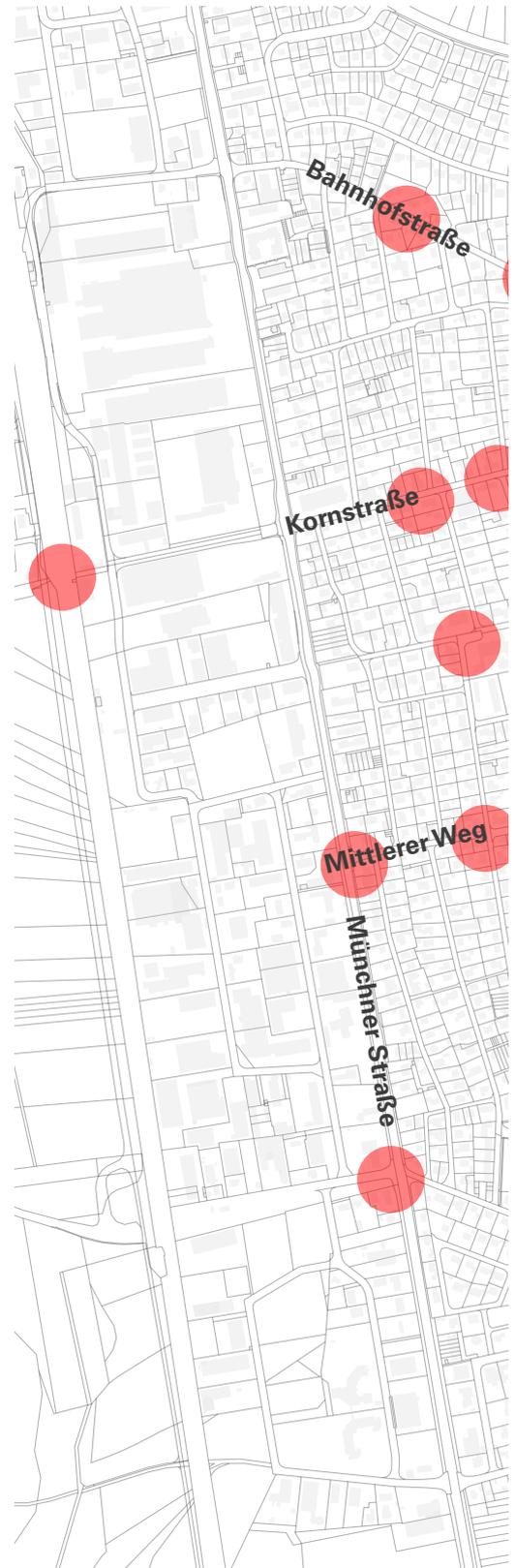
2021 wurde ein Mobilitätskonzept für die Schul- und Kitawege in Auftrag gegeben. Dieses wird vom Büro Bueffee ausgefertigt. Folgende Mängel wurden ausgemacht:

- Wenig ausgebaute Radinfrastruktur wie Radwege, Schutzstreifen etc. Radfahrer\*innen müssen auf Mischverkehr ausweichen.
- Gehwege im Bestand entsprechen nicht der Regelbreite von 2,50m
- Querungsstellen sind oft nicht barrierefrei
- Im Umfeld von Querungen bestehen Sichtbehinderungen
- Instrumente wie Zebrastreifen und Fahrradstraßen werden bisher noch nicht genutzt
- Auf den Hauptschulwegen besteht oft Tempo 50. Untergeordnete Straßen sind in geringem Umfang verkehrsberuhigt.
- Vorherrschende Querungshilfen sind Mittelinseln. Temporär werden Verkehrshelfer eingesetzt. Gehweg-Verzweigungen kommen kaum zum Einsatz.
- **Fazit: Die Schulwege müssen Fußgänger\*innen- und radfreundlicher werden!**

Insgesamt wurden von den Kindern und Jugendlichen 458 Hinweise auf Konfliktbereiche gegeben. Es wurden 1.010 Kinder und Jugendliche befragt. Bereiche mit einer Häufung von Konfliktpunkten werden in Abbildung 45 dargestellt.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen, die von Ihren Eltern mit dem Auto zur Einrichtung gefahren werden, war in den Kitas am höchsten. Bei den Schulen beträgt die Rate dieser „Elterntaxis“ 14,5% (Grundschule) bzw. 18% (Mittelschule). Täglich werden ca. 300 Bringverkehre getätigt!

Abb. 044:  
Verkehrsmittelnutzung an der Grund- und Mittelschule. Eigene Darstellung. Quelle: Büro für Forschung, Entwicklung und Evaluation. Wuppertal. 2022.



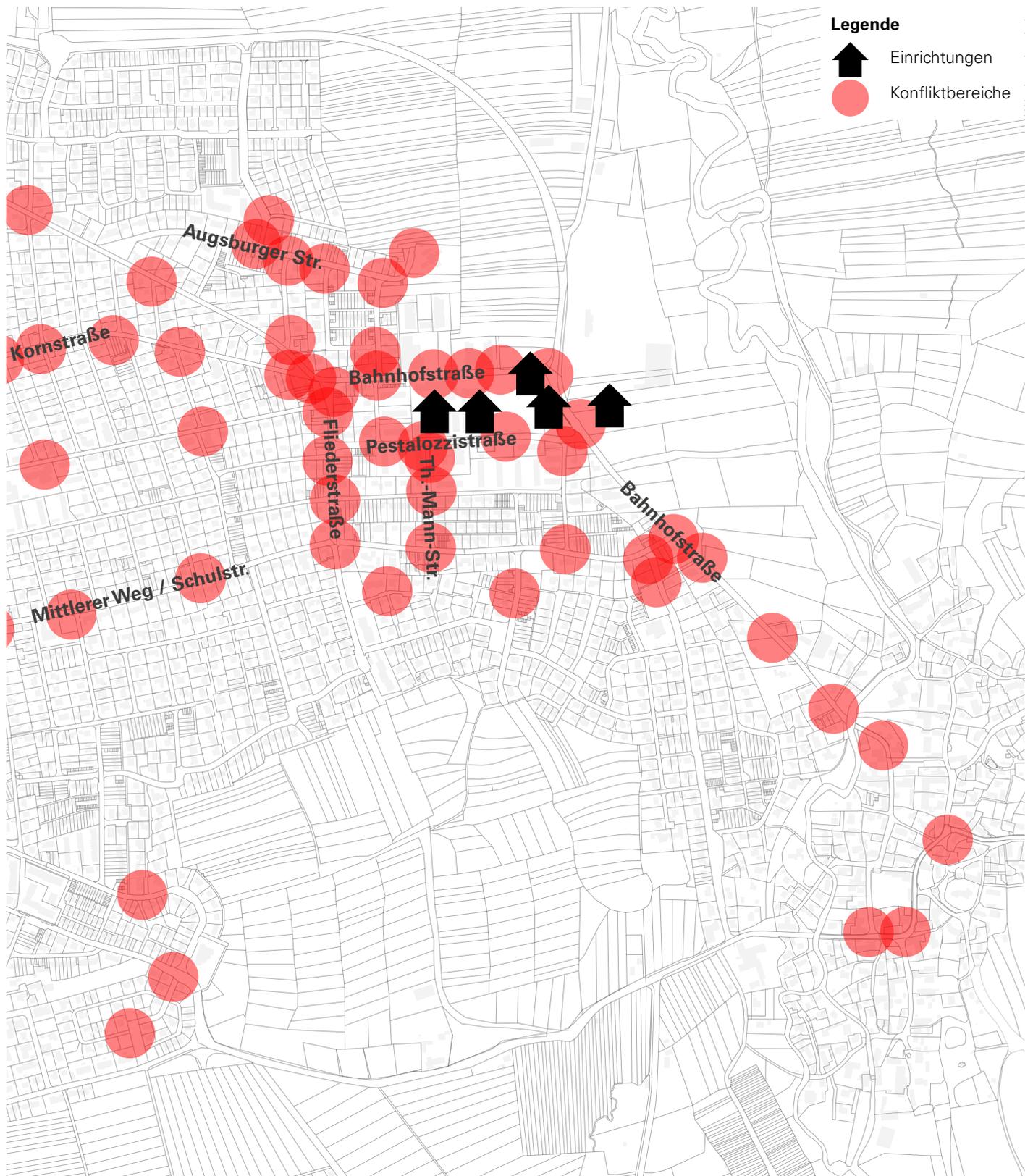


Abb. 045:  
Konfliktbereiche auf Schulwegen.  
Datengrundlage: Büro für  
Forschung, Entwicklung und  
Evaluation. Wuppertal. 2022.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.4 Mobilität & Verkehr | Straßensystem & Verkehrsstärke

#### Legende

-  Bundesstraße
-  Kreisstraße
-  Hauptverkehrsachse kommunal
-  Erschließungsstraße Wohngebiet
-  Nebenstraßen
  
-  Verkehrsstärke B2
-  Verkehrsstärke AIC12

Die Gemeinde Kissing wird auf einer Nord-Süd-Achse von der Bundesstraße 2 durchzogen, welche stark vom motorisiertem Verkehr frequentiert ist. Verkehrszählungen nördlich und südlich der Gemeinde zeigen dabei ähnliche Ergebnisse, sodass darauf geschlossen werden kann, dass die Zahlen auch den Durchgangsverkehr abbilden. Insgesamt wurden an den beiden Messstellen 18.486 bzw. 16.116 Kfz. pro 24h ermittelt, wovon 763 bzw. 772 Kfz dem Schwerverkehr zugeordnet wurden. Besonders letzterer sorgt für starke Lärm- und Schadstoffemissionen, sowie für eine schnellere Abnutzung der Straßeninfrastruktur.

Innerhalb der Gemeinde führt dies zu einer durchschnittlichen Lärmbelastung zwischen 70 und 75 dB direkt an der Straße, sowie stellenweise mehr als 55 dB im erweiterten Umfeld. Die zulässigen Geräuschspitzen von 55 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten und 60 dB(A) in Mischgebieten werden durch den Straßenverkehr im Regelfall demnach nicht überschritten.

Entlang der Bundesstraße bestehen an einigen Stellen Lärmschutzbarrieren, um der Belastung der Bundesstraße entgegenzuwirken. Gemäß der Messungen des Bayerischen Landesamt für Umwelt ist diese Maßnahme jedoch nur an einzelnen Stellen wirkungsvoll.

Auch für die Kreisstraße AIC 12 durch Alt-Kissing, die nach Mering führt, wurden Daten erhoben. Dort wurden 3.689 Kfz außerorts und 1856 Kfz pro 24h innerorts gezählt.

Das Siedlungsgebiet wird durch ein schlüssiges Netz an kommunalen Hauptverkehrsachsen erschlossen (s. Abb. 46). Diese werden in der Regel stark beansprucht und weisen dementsprechend einen Sanierungs- bzw. Umbaubedarf auf (s. Kapitel „Gesamtverkehrsplan (1998)“).

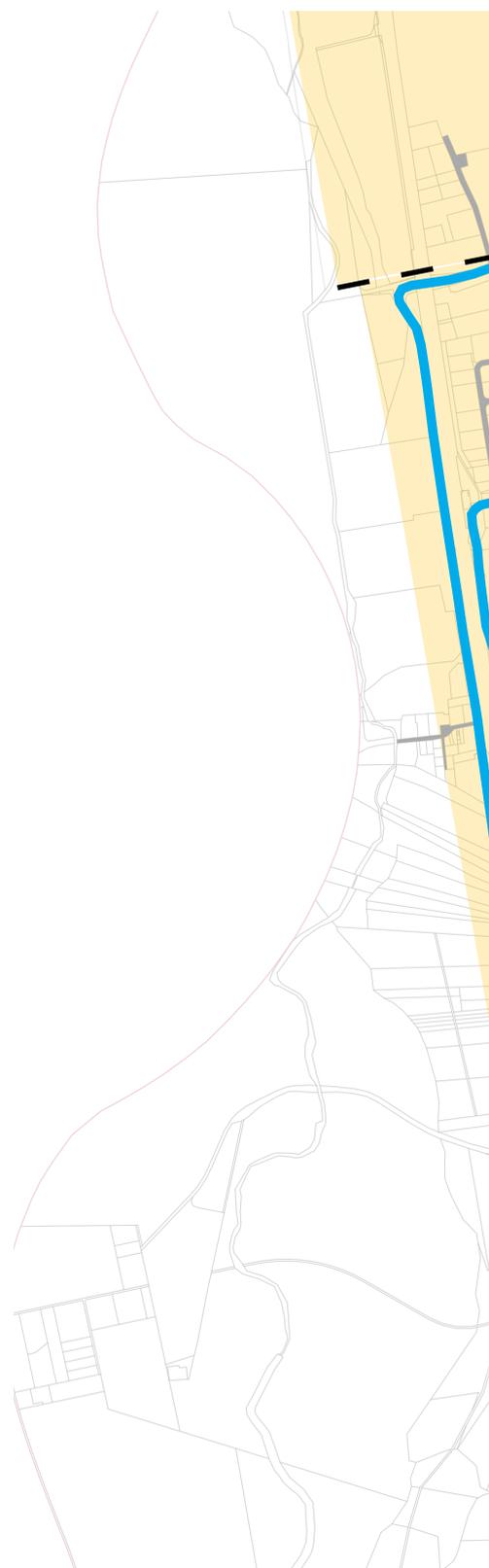




Abb. 046:  
 Straßensystem und Verkehrsstärken.  
 Datengrundlage: Landesbaudirektion Bayern

## 2 Bestandsanalyse

### 2.4 Mobilität & Verkehr | Verkehrsberuhigung

#### Legende

-  Tempo 30
-  30er Zone
-  Spielstraße
-  Keine Beschränkung
-  Spiel-/Sportplätze
-  Pot. Risikobereiche

Entlang der gesamten Bundesstraße 2 gilt Tempo 50. Auch die AIC12 ist, bis auf den Abschnitt Kreuzung Hörmannsberger Straße bis Kreuzung Petersberg, nicht verkehrsberuhigt. Hier würde eine Verkehrsberuhigung im Bereich Meringer Straße und Bachgasse eine erhebliche Erhöhung der Sicherheit von Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen mit sich bringen. Ansonsten gilt in großen Teilen des Altorts Tempo 30, was der verwinkelten Siedlungsstruktur angemessen ist.

In den Neubaugebieten im Norden der Gemeinde liegt ein System aus 30er-Zonen in den Erschließungsachsen und Spielstraßen in den Wohnstraßen vor. Durch die große Anzahl an jungen Familien mit Kindern, die solche Gebiete typischerweise bewohnen, liegt hier ein besonders sensibler Bereich vor. Im Bereich des Kreisverkehrs an der Bgm.-Wohlmuth-Str. bzw. der angrenzenden Kleingartenanlage mit Spielplatz liegt ein potenzieller Risikobereich vor. Hier sollte über ein temporäres Tempo 30 nachgedacht werden. Selbiges gilt für die Kreuzung Bgm.-Wohlmuth-Str. - Mergenthauer Weg, die von vielen Kindern und Jugendlichen auf dem Weg zu den Sportanlagen gekreuzt wird.

Der Bereich rund um die Pestalozzistraße ist durch die anliegenden Schulen und Kindertagesstätten besonders sensibel. Diesem Umstand trägt der Tempo 30-Ring Rechnung, und auch die Spielstraße in der Thomas Mann-Straße ist wichtig für die Sicherheit der Schulkinder. Potenzielle Risiken bestehen durch eine fehlende Beruhigung bzw. Hinweisbeschilderung im Bereich Kita Regenbogenkinder in der A Sternstraße, beim Spielplatz in der Schulstraße bzw. Schlesierstraße (alle Tempo 50!) und beim Spielplatz am Ende der Fliederstraße. Hier wäre ein einfaches Hinweisschild angebracht. Generell wird für die Wohngebiete in Neu-Kissing außerhalb der Erschließungsachsen Tempo 30 empfohlen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse durch parkende PKW wird diese Geschwindigkeit jedoch in den meisten Fällen eingehalten.



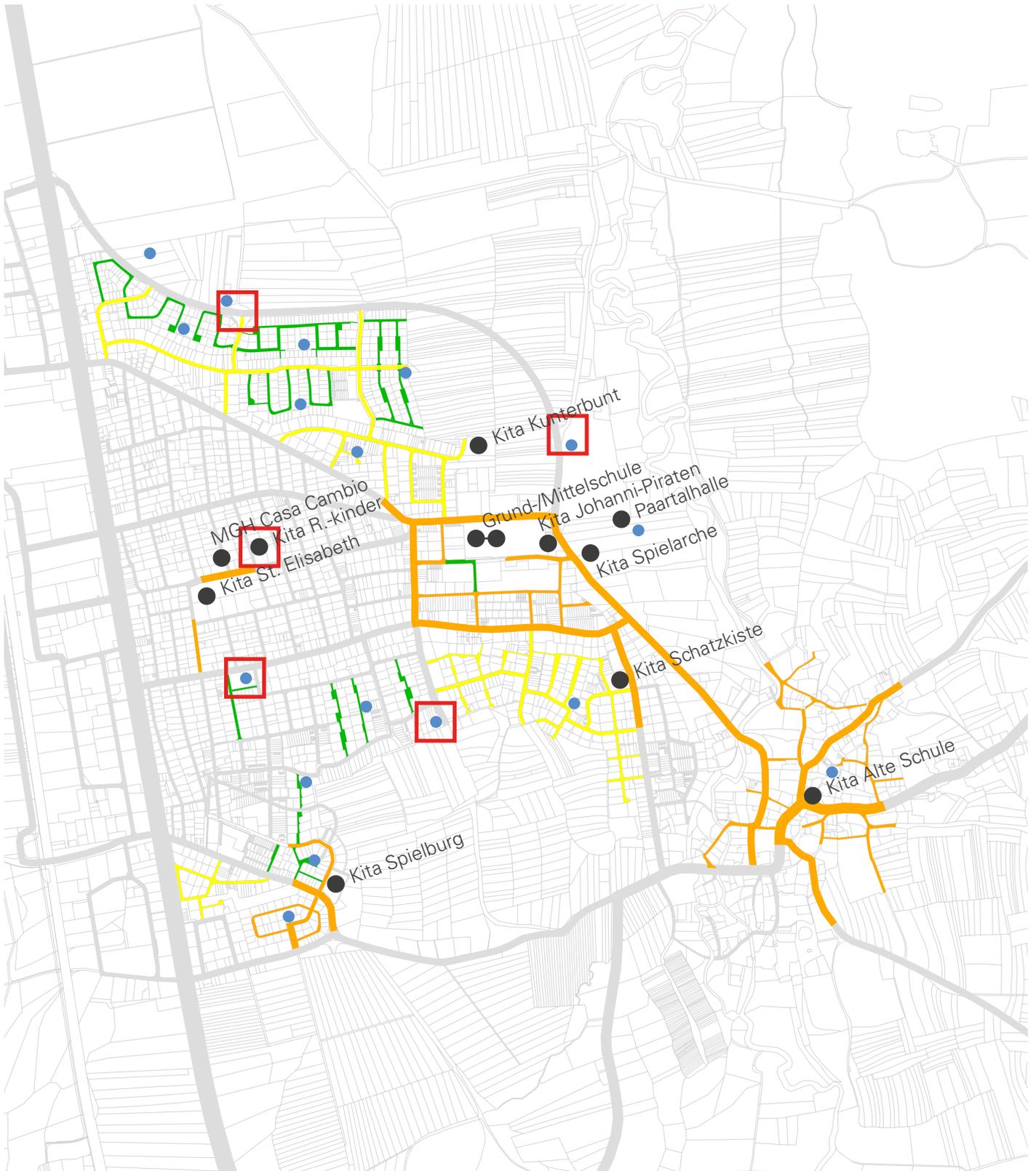


Abb. 047:  
Verkehrsberuhigung und Risiko-  
bereiche

## 2 Bestandsanalyse

### 2.4 Mobilität & Verkehr | Konflikte

#### Legende

-  Unfälle mit Personenschaden
- (X) Anzahl der Unfälle 2016-2021
-  Unfallhäufung PKW
-  Unfallhäufung Fahrräder

Mit Blick auf die Kartierung der Unfälle mit Personenschaden (Abb. 51) wird die prominente Rolle der B2 deutlich: 10 der 14 Unfallschwerpunkte (mehr als 4 Unfälle von 2016-2021) liegen entlang der Ortsdurchfahrt der B2. Dabei sind vor allem die Kreuzungsbereiche betroffen. Die größten Unfallschwerpunkte liegt hier an den Kreuzungen mit der Bahnhofstraße, der Grünzweigstraße sowie der Rosenstraße. Zudem ist der Kreisverkehr im Norden mit 9 Unfällen betroffen.

PKW und Fahrräder sind in gleichem Maße betroffen. Eine Ausnahme bildet hier der Kreuzungsbereich B2-Kornstraße-Grünzweigstraße, wo vor allem PKW betroffen waren.

Mit Blick auf die täglichen Verkehrsströme auf der B2 sind diese Zahlen nicht verwunderlich. Jedoch machen sie trotzdem deutlich: die B2 stellt eine große Barriere innerhalb des Siedlungsverbunds dar, die Querung ist aufgrund der unübersichtlichen Verhältnisse oft mit Gefahren (vor allem für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen) verbunden. Ein Ziel sollte daher sein, diese Barrierewirkung so weit es geht zu reduzieren. Eine Möglichkeit wäre die Schaffung einer Ortsumfahrung im Westen über die Auenstraße, um das Gros des täglichen Verkehrs zu verlagern.

Weitere Unfallschwerpunkte abseits der B2 liegen in der Kornstraße sowie an der Kreuzung Fliederstraße-Schulstraße. Letztere ist besonders im Hinblick auf die Schulwegeplanung relevant. Ein weiterer Unfallschwerpunkt liegt an der Kreuzung Auenstraße-Lechauenstraße. In diesem Bereich liegt auch ein ungesicherter Radweg vor, der zum beliebten Weitmannsee führt. Hier besteht also in erhöhtem Maße eine Gefahr für Radfahrer\*innen.



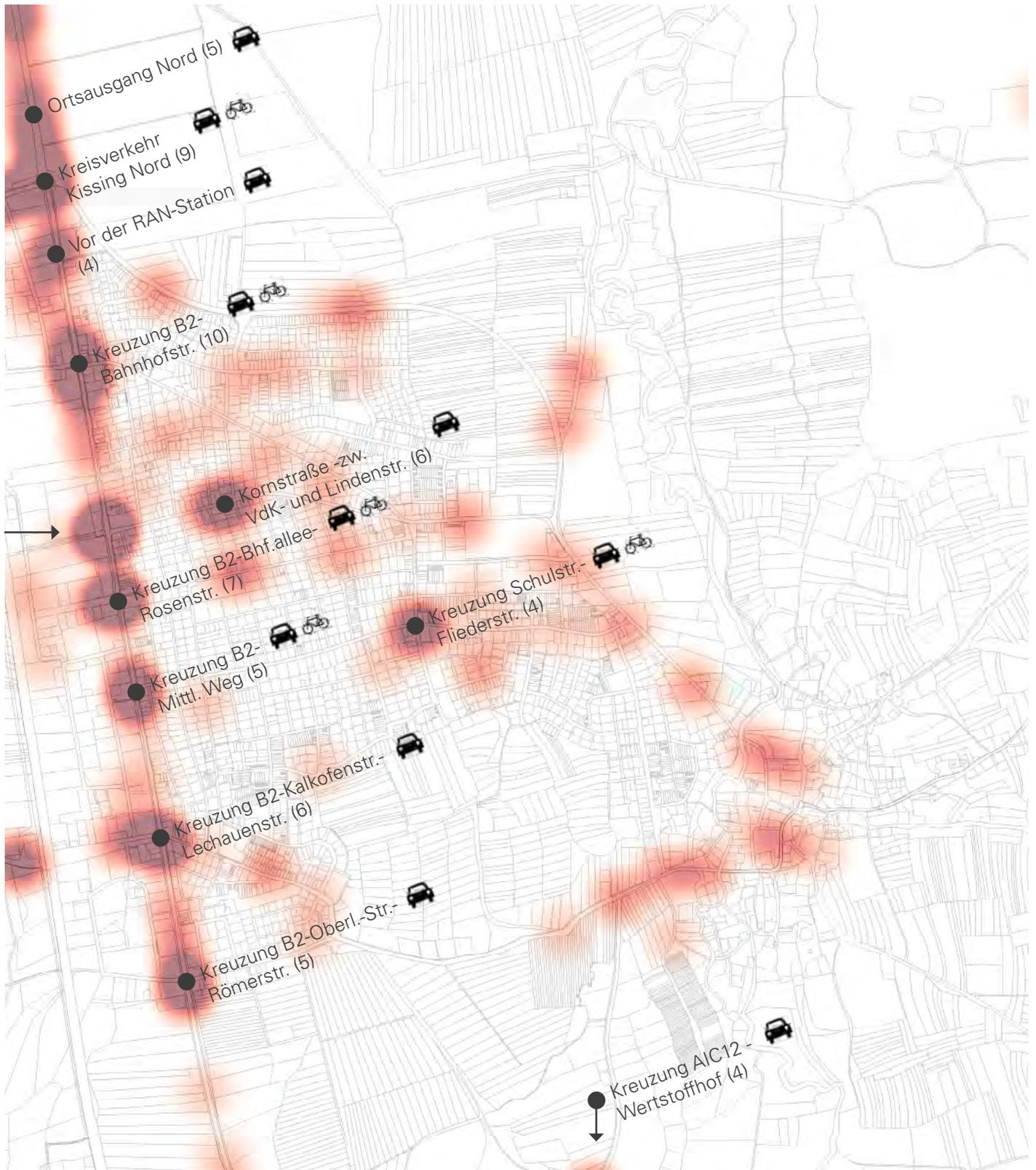


Abb. 048:  
 Unfallschwerpunkte mit  
 Personenschaden 2016-2021.  
 Datengrundlage: Statistisches  
 Landesamt (dl-de/by-2-0)

## 2 Bestandsanalyse

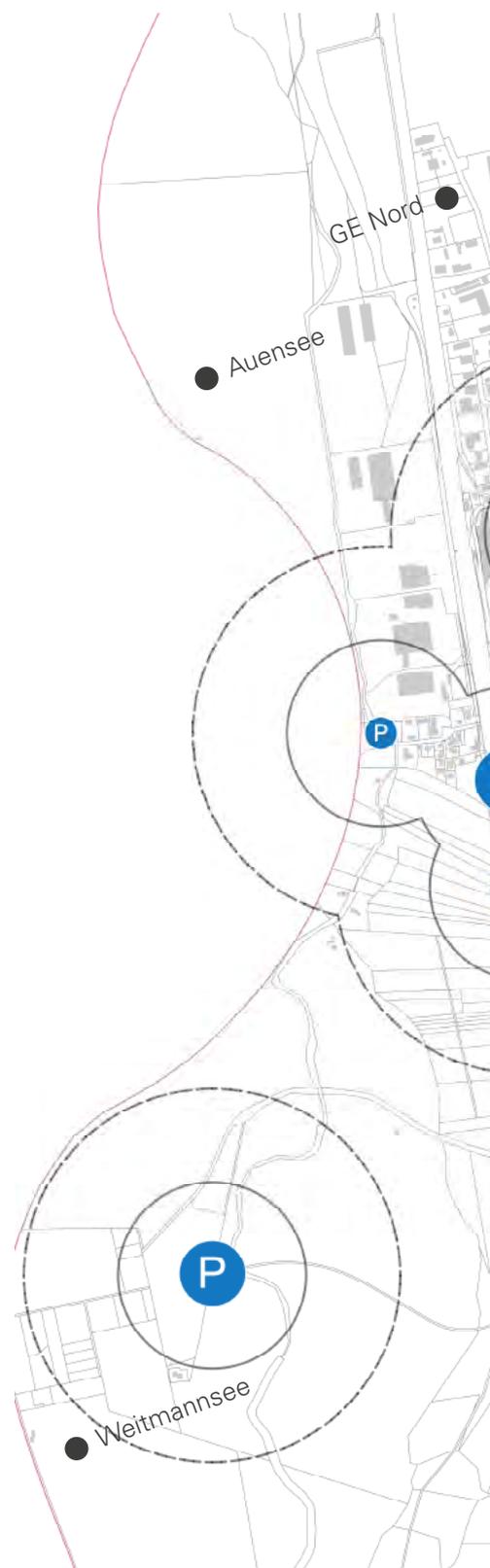
### 2.4 Mobilität & Verkehr | Parken

#### Legende

-  Parkplatz >50 Plätze
-  Parkplatz 20 - 50 Plätze
-  Parkplatz <20 Plätze
-  Privater Parkplatz > 50 Plätze
-  Sehr hoher Parkierungsdruck
-  Hoher Parkierungsdruck
-  Fußläufiger Radius 200m / 400m

Eine ausreichende Anzahl an ausgewiesenen Parkplätzen ist besonders in der Nähe wichtiger Infrastruktureinrichtungen wichtig. Mit Blick auf Abbildung 48 liegen diese vor: rund um das Zentrum Neu-Kissing mit dem Rathaus, den Schulen, dem Lebensmittel-Versorger sowie den Pflegezentren werden einige Parkplätze angeboten. Einige Parkierungsflächen weisen eine Kapazität von 50 Parkplätzen und mehr auf. Unmittelbar vor dem Rathaus befindet sich auch noch eine kleinere Parkierungsfläche. Ebenfalls können die Parkplätze an der Paartalhalle genutzt werden. Für Kund\*innen des Supermarkts besteht ein großer, privater Parkplatz. Weiterhin existieren rund um den Bahnhof Parkierungskapazitäten. Ob diese ausreichend sind, sollte mittels einer Verkehrszählung geprüft werden. Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in diesem Bereich ist elementar um den Umstieg auf Bus und Bahn möglichst attraktiv zu gestalten. Im Sinne eines übergeordneten Mobilitätsknotens wären hier auch der Ausbau von Ladesäulen und Sharing-Angeboten sinnvoll (s. Kapitel „ÖPNV und Sharing-Angebote“). Für Besucher des Versorgungszentrums nördlich der Bahnhofsallee sind die Parkmöglichkeiten ausreichend, ebenso für den Friedhof Alt-Kissing. Im Falle einer Umgestaltung der Ortsmitte Alt-Kissing und einer möglichen Ansiedlung von Senior\*innenwohnen und Gastronomie sollten weitere Kapazitäten geschaffen werden.

Ein größeres Problem in der Gemeinde stellt der hohe Parkierungsdruck in den Straßen, und hier besonders rund um das Zentrum Neu-Kissing und in den zentralen, dichten Bereichen dar. Er hat erheblichen Einfluss auf die Verkehrssicherheit, den Verkehrsfluss (auch des ÖPNVs) und zuletzt auch auf das Ortsbild. Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung könnte sanften Druck auf die Eigentümer ausüben, ihre PKW wieder auf dem eigenen Grundstück zu parken. Zusätzlich könnten gezielt platzierte Quartiersgaragen den Parkdruck verringern. Die Erstellung eines speziellen Gutachtens zum Thema Parken stellt auf jeden Fall eine sinnvolle Maßnahme dar.



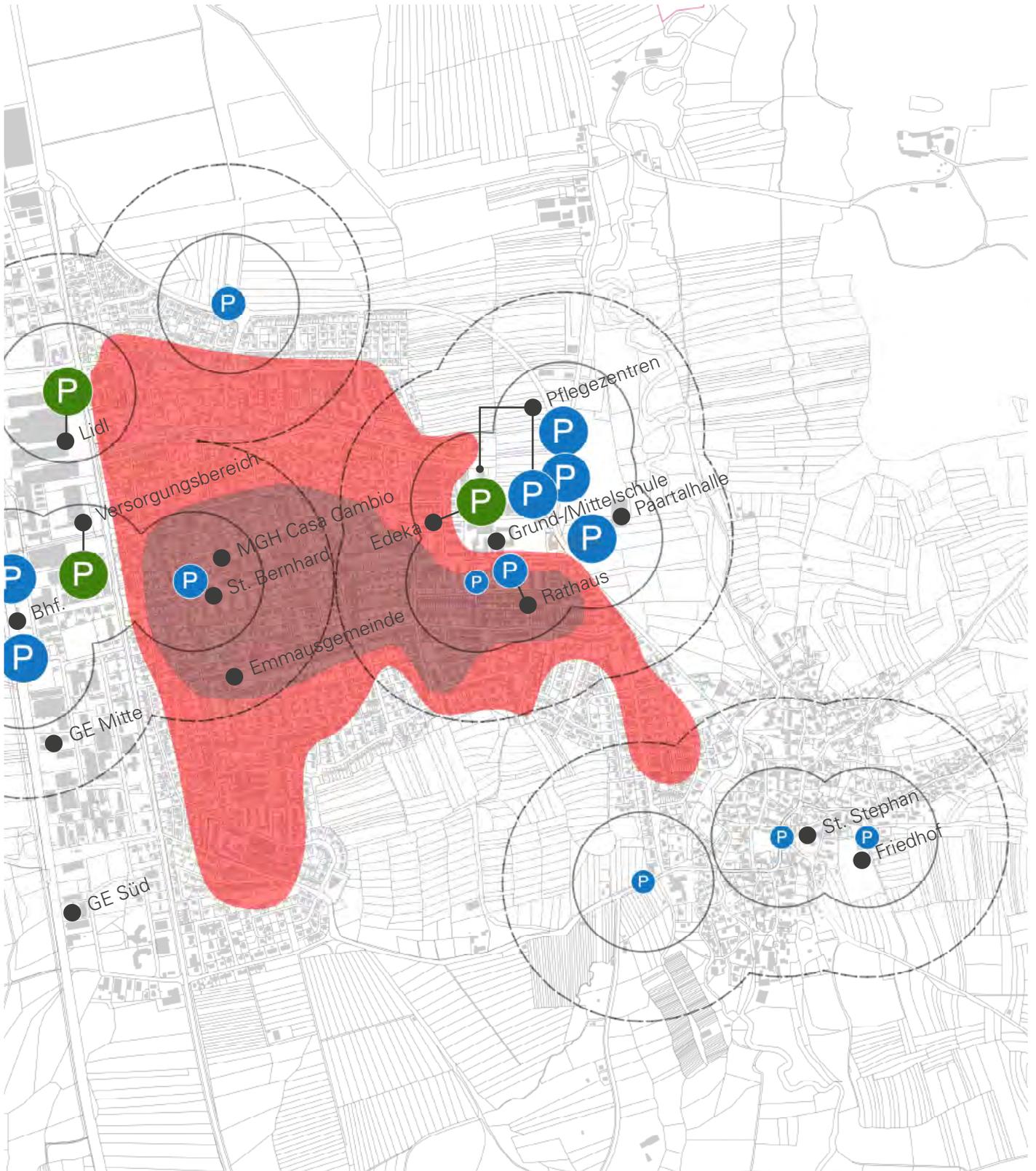


Abb. 049:  
Parken und Erreichbarkeit

## 2 Bestandsanalyse

### 2.4 Mobilität & Verkehr | Radwege

#### Legende

innerorts

-  Gemeinsamer Fuß- & Radweg gesichert
-  Radweg ungesichert
-  Fußweg/ Rad frei

außerorts

-  Gemeinsamer Fuß- & Radweg gesichert
-  Radweg ungesichert
-  Radweg nicht asphaltiert

Kissing ist von einem Radwege-Ring umgeben, der entlang der B2 (westlich ein gesicherter Fuß- und Radweg, östlich ein Fußweg für Fahrräder frei), entlang der Bgm.-Wohlmuth-Str. (gesichert) und südlich entlang der Kalkofenstraße (innerorts ungesichert, außerorts gesichert) verläuft. Durch den Altort verläuft er ungesichert über die Bahnhofstraße sowie die Meringer Straße. Über diesen Ring gelangen Radfahrer\*innen relativ zügig zum Bahnhof, zum Zentrum Neu-Kissing und den dortigen Einrichtungen, dem Freizeit-Zentrum an der Paartalhalle sowie den Altort. Eine größere Barriere stellt hier der Übergang der B2 dar.

Ein Mangel stellt die innere Erschließung von Neu-Kissing dar. Die einzige Radwegeachse über die Kirch- und Bahnhofstraße ist nicht gesichert, was insbesondere für Schulkinder eine Verkehrsgefahr darstellt. Zudem sind die großen Wohngebiete im Norden und Süden nicht erschlossen. Denkbar wären hier Radwege entlang der großen Erschließungsachsen Bahnhofstraße, Fliederstraße, Ehgartenstraße und Waldweg. Um die Kirchstraße noch sicherer zu gestalten, könnte hier eine Fahrradstraße ausgewiesen werden. Wenn die Engstelle zwischen B2 und Rosenstraße noch radfreundlich ausgebaut wird, läge hier eine attraktive, zentrale Ost-West-Achse zwischen Bahnhof und dem Zentrum Neu-Kissing vor. Der Altort ist sinnvoll mit Radwegen erschlossen, die engen Raumverhältnisse lassen nur schwer eine weitere Sicherung der Radwege zu. Vom Altort führen Radwege nach Ottmaring, zum Gut Mergenthau sowie nach Bachern. Ein Radweg nach Hörmannsberg befindet sich momentan in der Umsetzung. Der Radweg nach Mering verläuft entlang der AIC12. Über den Radweg entlang der B2 lassen sich Augsburg-Hochzoll sowie Mering im Süden schnell erreichen. Zudem verläuft ein Radweg entlang des Lechs. Eine weitere sinnvolle Verbindung in den Augsburger Süden verlief über den Stadtwald. Hier wäre allerdings die Schaffung einer Lechquerung vonnöten.





Abb. 050:  
Inner- und außerörtliche Radwege

## 2 Bestandsanalyse

### 2.4 Mobilität & Verkehr | ÖPNV und Sharing-Angebote

#### Legende

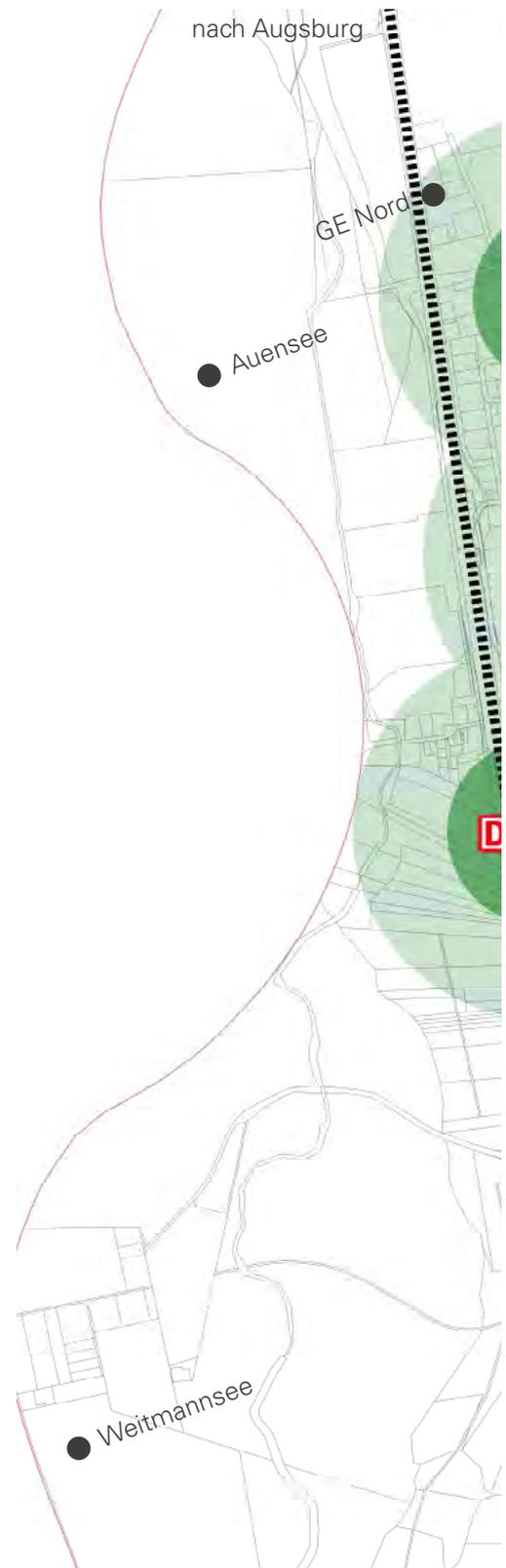
-  Bahnlinie
-  Bahnhof
-  Buslinie
-  Bushaltestelle
-  Haltestelle Schule
-  Fußläufiger Radius  
200m / 400m
-  Fußläufiger Radius  
200m / 400m Schule
-  Car-Sharing Station
-  E-Auto Ladestation

Das Gemeindegebiet wird durch die Buslinien 102 und 103 bedient. Beide Linien halten am Kissinger Bahnhof und verbinden die Gemeinde mit der Stadt Friedberg und der Gemeinde Mering. Außerdem verkehrt eine Schulbuslinie.

Mit Blick auf die Haltestellen fällt auf, dass die Siedlungsgebiete im Norden und Süden unterversorgt sind (Lage außerhalb des grünen Bereichs). Außerdem fehlt eine Haltestelle an der Bahnhofstraße zwischen Alt-Kissing und Neu-Kissing. Auch der Friedhof ist nicht an das ÖPNV-Netz angebunden. Hier sollte über eine Verlagerung oder die Schaffung neuer Haltestellen nachgedacht werden.

Kissing besitzt einen Bahnhof. Von dort aus verkehren in teils halb-,teils stündlichem Abstand Regionalbahnen nach Augsburg und München. Vor Ort bestehen Parkmöglichkeiten für Autos und Räder sowie eine Bushaltestelle, sodass ein Umstieg bequem möglich ist. Außerdem existiert eine Station für Car-Sharing sowie Ladestationen für E-Fahrzeuge. Ein Ausbau der Kapazitäten wäre allerdings sinnvoll. Ebenfalls sollten weitere Orte im Gemeindegebiet mit kleineren Mobilitätsstationen (Ladesäulen, Sharing) bedacht werden, bspw. das Zentrum Neu-Kissing oder der Altort.

Über eine Unterführung können die Bahngleise erreicht werden. Der Zugang dazu ist über eine Rampe erreichbar und damit barrierefrei. Über die Unterführung kann außerdem die Auenstraße erreicht werden, von der aus theoretisch eine Weiterfahrt mit dem Rad zu den Naherholungsangeboten im Westen möglich ist. Allerdings fehlt hier eine gesicherte Radwegeverbindung zu den Radwegen am Lech und in Richtung Weitmannsee.



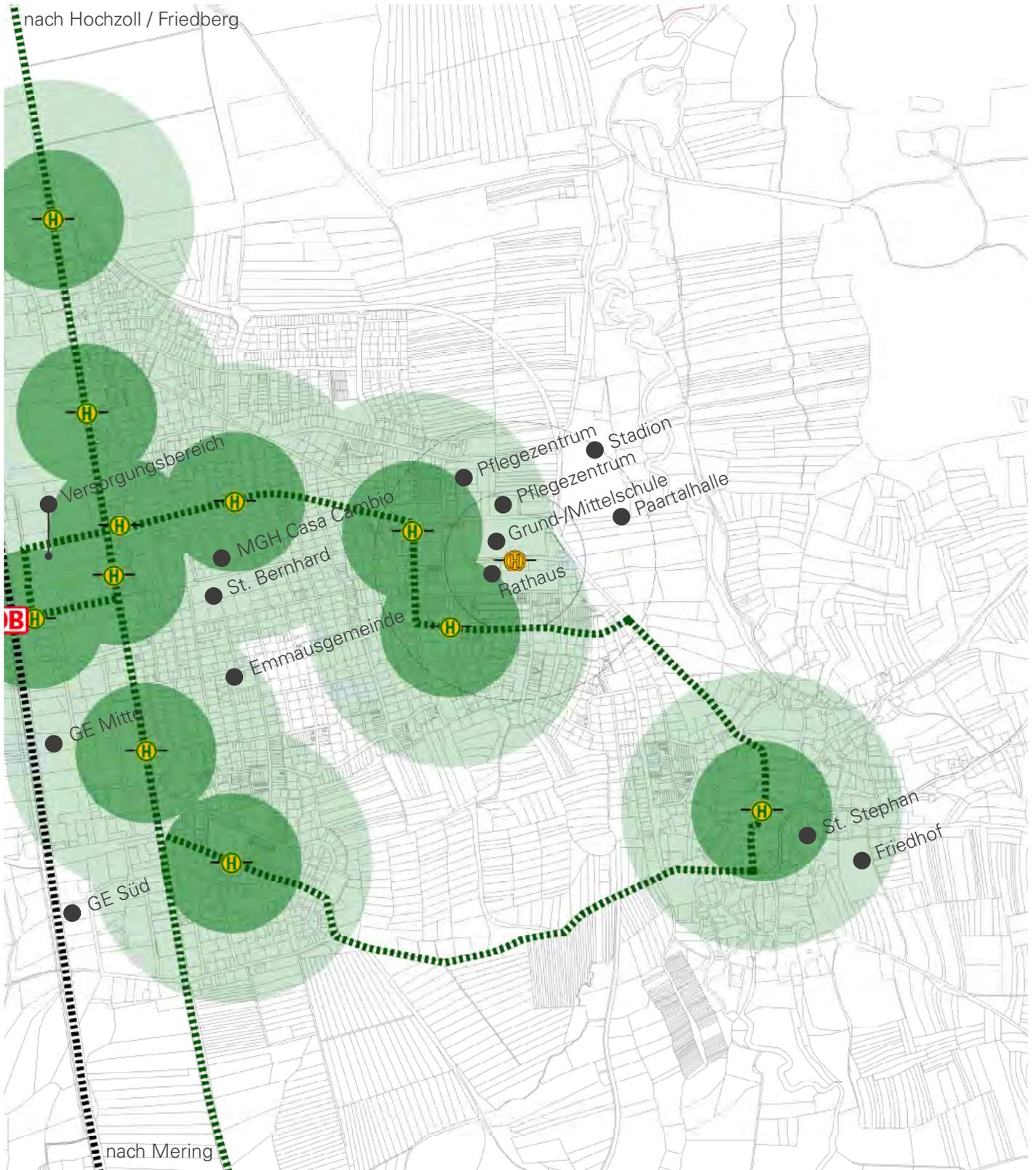


Abb. 051:  
ÖPNV und Sharing-Angebote

## 2 Bestandsanalyse

### 2.4 Mobilität & Verkehr | Zusammenfassung

Die B2 stellt nach wie vor eine große Barriere im Siedlungsgefüge dar, die zudem mit über 18.000 Kfz/24 h erhebliche Emissionen verursacht, welche die westlichen Wohngebiete belasten. An den Kreuzungsbereichen sowie am nördlichen Kreisverkehr bestehen Unfallschwerpunkte, die zu einem Teil wohl auch kreuzenden Radfahrer\*innen zuzuschreiben sind. Ein Ziel muss also sein, diese Verkehrsachse auf eine mögliche Umfahrung über die Auenstraße im Westen zu verlagern, ohne jedoch die Erschließung der Gewerbegebiete zu schwächen. Die bestehende Verkehrsstraße könnte verschmälert und städtebaulich attraktiv umgestaltet werden, mit einem grünen Band und einem durchgängig getrennten Fuß- und Radweg. Die Kreuzungsbereiche müssen verkleinert werden, um die Barrierewirkung abzumildern. Ein besonderer Hauptaugenmerk sollte hier auf der Kreuzung mit dem zentralen Radweg Kirchstraße-Bahnhof liegen.

Um diese Achse zu stärken ist besonders ein Umbau der Kirchstraße zu einer verkehrsberuhigten Fahrradstraße oder gar zu einem Shared-Space vonnöten. Auch die weiteren Hauptverkehrsachsen sind verkehrlich überlastet, und bieten aufgrund ungeordneter Parkungsverhältnisse Gefahren für die Verkehrsteilnehmer. Besonders rund um das Schulzentrum herrscht ein großer Parkierungsdruck. Auch entsprechen die Gehwege nicht den gängigen Normen, sind zugeparkt oder durch privates Grün zugewachsen. Besonders für die Schulstraße/Mittlerer Weg, die Kornstraße, Teile der Bahnhofstraße sowie die Fliederstraße sollten hier Umbaumaßnahmen erwägt werden.

Die Parkraumproblematik könnte durch die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung oder die Schaffung von Quartiersgaragen in den problematischen Teilen gemindert werden. Hier bedarf es allerdings zuerst einer detaillierten verkehrlichen Analyse.

Ein generelles Verkehrsgutachten könnte die Problemlagen im Gemeindegebiet identifizieren und Vorschläge zum Umbau von Straßen oder Anlage neuer Radwegeverbindungen leisten. Auch könnten die Auswirkungen der Ausweitung von Tempo 30 in den Wohngebieten auf den Gesamtverkehr untersucht werden.

Das Radwegenetz ist lückenhaft, es fehlt hier an einer gut ausgebauten Ost-West-Verbindung über die Kirchstraße und generell an einer Nord-Süd-Verbindung zwischen den Neubaugebieten über das Zentrum Neu-Kissing. Auch die beiden Ortsteile sind mit dem Rad schlecht verbunden. Der Radweg entlang der Bahnhofstraße ist zu schmal und sollte ausgebaut werden.

Der ÖPNV in Kissing ist im Allgemeinen gut ausgebaut, der Bahnhof ist funktional gut, bietet jedoch gestalterische Mängel. Ein Parkdeck könnte die bestehenden Parkierungsflächen flächensparend erweitern. Der ZOB ist nicht barrierefrei. Ein „Bahnhofsgebäude“ könnte das Umfeld aufwerten und den Bahnhof um ein gastronomisches Angebot erweitern.

Der Busverkehr ist Berichten zufolge nur schlecht ausgelastet. Verbessern könnte man dies evtl. durch eine Evaluierung der Haltestellen-Standort, eine generelle Aufwertung der Haltestellen und eine Taktung mit dem Bahnverkehr. An wichtigen Stellen im Siedlungsgebiet wie am Friedhof oder in der Nähe des möglichen Paar-Parks fehlen Haltestellen.

Um die zukünftige, individuelle Mobilität weiter zu sichern, sollten Ladesäulen und Sharing-Angebote im Gemeindegebiet ausgeweitet werden. Geeignete Stellen sind hier das Zentrum Neu-Kissing, der Bahnhof sowie die Mitte des Altorts.



## 2 Bestandsanalyse

### 2.5 Soziale & medizinische Infrastruktur | Seniorenpolit. Gesamtkonzept (2020)

Das seniorenpolitische Gesamtkonzept wurde 2020 im Auftrag des Landratsamts Aichach-Friedberg unter Mitwirkung eines Planungsbeirats und weiteren öffentlichen Akteuren und Organisationen erarbeitet. Es enthält eine Pflegebedarfsplanung, die nach Art. 69 AGSG für die Landkreise verpflichtend ist. Datenbasis war eine Bevölkerungsprognose, die vom Institut SAGS erstellt wurde. Die Kommunen wurden detailliert zu den sozialräumlich relevanten Themen befragt. Zusätzlich wurden Expertenrunden mit Mitarbeitern der öffentlichen und freien Wohlfahrtspflege, Behördenvertretern sowie anderen sozialen Akteuren durchgeführt. All diese Informationen wurden schließlich in Handlungsempfehlungen übersetzt.

Generell wird festgehalten, dass auch im Landkreis die Gesellschaft immer älter wird. So nimmt die Anzahl aller Senior\*innen bis 2040 um 53% auf 40.406 Personen zu. Die einzelnen Altersgruppen entwickeln sich jedoch ganz unterschiedlich. Beispielsweise steigt die Anzahl der jungen Senior\*innen mit nur 25% am geringsten. Dies hat mit der Verteilung der geburtenstarken Jahrgänge zu tun (sogenannte „Baby-Boomer“).

Insgesamt steigt der Pflegebedarf im Landkreis seit 1999 an. Waren es 1999 noch 2.481 Leistungsempfänger von teil- oder vollstationären Dienstleistungen sowie Pflegegeld, waren es 2017 bereits 3.200 Personen. Dies entspricht einem Anstieg von 29%. Es ist im Hinblick auf die Demographie anzunehmen, dass sich dieser Trend noch fortsetzen wird, weshalb u.a. unbedingt mehr Pflegeplätze geschaffen werden müssen. Aktuell werden im Landkreis 991 Plätze vorgehalten. Bis 2029 soll der Bedarf auf 1.105 Plätze ansteigen (+36%). Laut Kreis sollen in den nächsten 10 Jahren (Beschluss 2019) also 114 zusätzliche Pflegeplätze geschaffen werden. Mit der Einführung des Angehörigen-Entlastungsgesetzes vom 01.01.2020 könnte die Nachfrage nach Plätzen jedoch noch weiter zunehmen.

Ein wichtiger Faktor beim Ausbau der Pflegekapazitäten sind die Fachkräfte. Diese begrenzen die professionelle Pflege insgesamt nach oben. Die Pflegebedarfsplanung muss also stets unter dieser Prämisse betrachtet werden. Im Landkreis waren 2019 33 Pflegeplätze aufgrund von u.a. Fachkräftemangel nicht verfügbar. Weiterhin gilt es, den Grundsatz „Ambulant vor Stationär“ zu verfolgen und einen Fokus auf den Ausbau ambulanter Angebote zu legen.

In Kissing stehen insgesamt 104 Pflegeplätze im „Haus Gabriel“ zur Verfügung. Weiterhin sind in unmittelbarer Nähe noch Plätze im Altenzentrum St. Theresia (58 Plätze), St. Agnes (89 Plätze) und dem Pflegezentrum Ederer (30 Plätze) in Mering verfügbar. Außerdem steht in Kissing noch eine Anlage für Betreutes Wohnen. Weiterhin bestehen Angebote zur Ambulanten Betreuung.

Zusammenfassend sind die wichtigsten, kurzfristig zu erreichenden Ziele für die Gemeinde Kissing:

- Schaffung weiterer Pflegeplätze, eventuell durch den Bau eines neuen Pflegeheims, auch Kurzzeitpflege und Tagespflege
- Förderung der ambulanten Pflegedienste
- Ausbau des ÖPNV speziell für Senior\*innen
- Schaffung weiterer Mobilitätsangebote für Senior\*innen (Mitfahrbänke, Schaffung von digitalen Gruppen für Mitfahrgelegenheiten)
- Schaffung von Barrierefreiheit am Bahnhof
- Senior\*innengerechte Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ausbau des barrierefreien Wohnangebots
- Schaffung von Bildungsangeboten für Senior\*innen (z.B. Internetnutzung)
- Schaffung von sozialen Angeboten
- Stärkung des ehrenamtlichen Engagements
- Schaffung von Treffpunkten
- Initiierung eines Senior\*innenbeauftragten
- Unterstützung pflegender Angehöriger

## 2.5 Soziale & medizinische Infrastruktur | Seniorenbefragung (2020)

Als Grundlage für die künftige Gestaltung der Senior\*innenarbeit der Gemeinde Kissing, und um eine fundierte Kenntnis über die Belange und Bedarfe der Senior\*innen in Kissing zu erlangen, wurde im August 2020 eine Befragung aller Bürgerinnen und Bürger ab 65 Jahren durchgeführt. Die Ergebnisse sollten auch als Arbeitsgrundlage für das neu gegründete Senior\*innenbüro dienen.

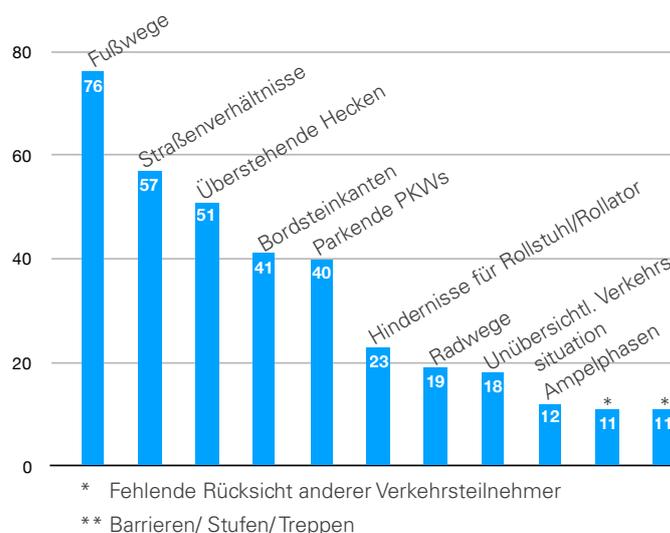
Ca. 1100 Bürger\*innen erhielten einen Fragebogen zu Themen wie Wohnumfeld, Mobilität, Soziales und Teilhabe etc. Die Beteiligung war mit einer Rücklaufquote von 54% sehr hoch.

Wichtige Erkenntnisse liefern die Frage zur Wohnsituation: Ca. 22% der Befragten wohnen alleine, die Eigentümerquote ist mit 81% sehr hoch. Nur ein geringer Anteil von 10 Befragten gibt an, in einer betreuten Einrichtung zu leben.

Es besteht bei älteren Menschen nach wie vor der Wunsch, so lange wie möglich zu Hause wohnen zu bleiben. Dabei stoßen viele jedoch auf bauliche Barrieren. Ein betreutes Wohnangebot wird also mit zunehmendem Alter attraktiver. Dies zeigt auch Abbildung 52. 50% der Befragten geben an, mehr betreute Wohnangebote in Kissing zu wünschen.

Bei der Mobilität stoßen viele Senior\*innen auf Hindernisse. 50% der Senior\*innen fahren noch mit dem Fahrrad und 38% gehen noch zu Fuß. Eine möglichst barrierefreier und fahrrad- bzw. fußgänger\*innenfreundlicher öffentlicher Raum ist daher für die Mobilität von älteren Menschen elementar. Abbildung 53 listet die meistgenannten Hürden auf. Dabei stehen zu schmale Fußwege und schlechte/unübersichtliche Straßenverhältnisse ganz oben.

Die sozialen Angebote in Kissing sind größtenteils bekannt, werden aber in nur geringem Maße genutzt. Eine Lösung zur besseren Akzeptanz der Angebote besteht evtl in einer anderen Bewerbung oder in einem anderen Angebot. Abb. 54 zeigt, dass vor allem solche Angebote gewünscht werden,



die eine soziale Komponente enthalten. Als mögliche Maßnahmen werden bspw. die Durchführung einer Ortsbegehung zur Beseitigung von Barrieren, der Aufbau eines Netzwerks, die Schaffung von Treffpunkten im öffentlichen Raum und Begegnungsstätten, die Bereitstellung von barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen mitsamt Wohnraumberatung und die Schaffung von niederschweligen Hilfsangeboten sowie Angeboten zur gesellschaftlichen Teilhabe genannt.

Abb. 052: Gewünschte Wohnangebote. Quelle: Seniorenbefragung Kissing 2020.

Abb. 053: Barrieren im öffentlichen Raum. Eigene Darstellung. Datenquelle: Seniorenbefragung Kissing 2020.

Abb. 054: Gewünschte soziale Angebote. Quelle: Seniorenbefragung Kissing 2020.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.5 Soziale & medizinische Infrastruktur | Soziale Einrichtungen

#### Legende

-  Krippe
-  Kindergarten
-  Grundschule
-  Mittelschule
-  Seniorenzentrum
-  Betreutes Wohnen
-  Ambulanter Pflegedienst
-  Mehrgenerationenhaus
-  Kirchengemeinde
-  Jugendzentrum
-  Versorgungsradius 400m

In Kissing bestehen Kindertageseinrichtungen an folgenden Standorten:

- Kindergarten Kunterbunt, Augsburgers Straße
- AWO-Hort „Schlaue Füchse“, Bahnhofstraße
- Evangelisches Kinderhaus „Spielarche“, Bahnhofstraße
- Johanniter Kindertagesstätte „Johanni-Piraten“, Pestalozzistraße
- Kita des Regenbogenkinder e.V., Astenstraße
- Katholische Kindertagesstätte St. Elisabeth, Kirchstraße
- Evangelische Kindertagesstätte „Spielburg“, Feldstraße
- Kindergarten „Alte Schule“, Bachernstraße, Alt-Kissing

Alle Einrichtungen bis auf den Kindergarten „Alte Schule“ befinden sich in Neu-Kissing. Sie weisen alle eine gute Erreichbarkeit auf. Im Falle weiterer Neubautätigkeiten und dem damit verbundenen Zuzug von Familien sollte mit dem Bau einer weiteren Kita oder der Erweiterung der bestehenden Einrichtungen geplant werden.

Kissing besitzt eine Grund- und eine Mittelschule. Die Grundschule soll in einen Neubau umgezogen werden. Der Standort befindet sich unmittelbar östlich neben dem bestehenden Gebäude. Aktuell ist ein Wettbewerb für die weiteren Planungen ausgeschrieben. Die Grundschule hat aktuell 449 Schüler\*innen und 40 Lehrer\*innen. In jeder Jahrgangsstufe besteht eine Ganztagsklasse.

Die Mittelschule wird aktuell von 243 Schüler\*innen besucht. Sie bietet einen M-Zweig ab der 7. Klasse an, über den bis zum 10. Schuljahr ein mittlerer Schulabschluss erlangt werden kann. Die Schule hat 19 Lehrkräfte.

Weitere soziale Einrichtungen in Kissing sind die Bücherei, das JUZ in der Paartalhalle sowie das Mehrgenerationenhaus „Casa Cambio“ in der Kirchstraße.



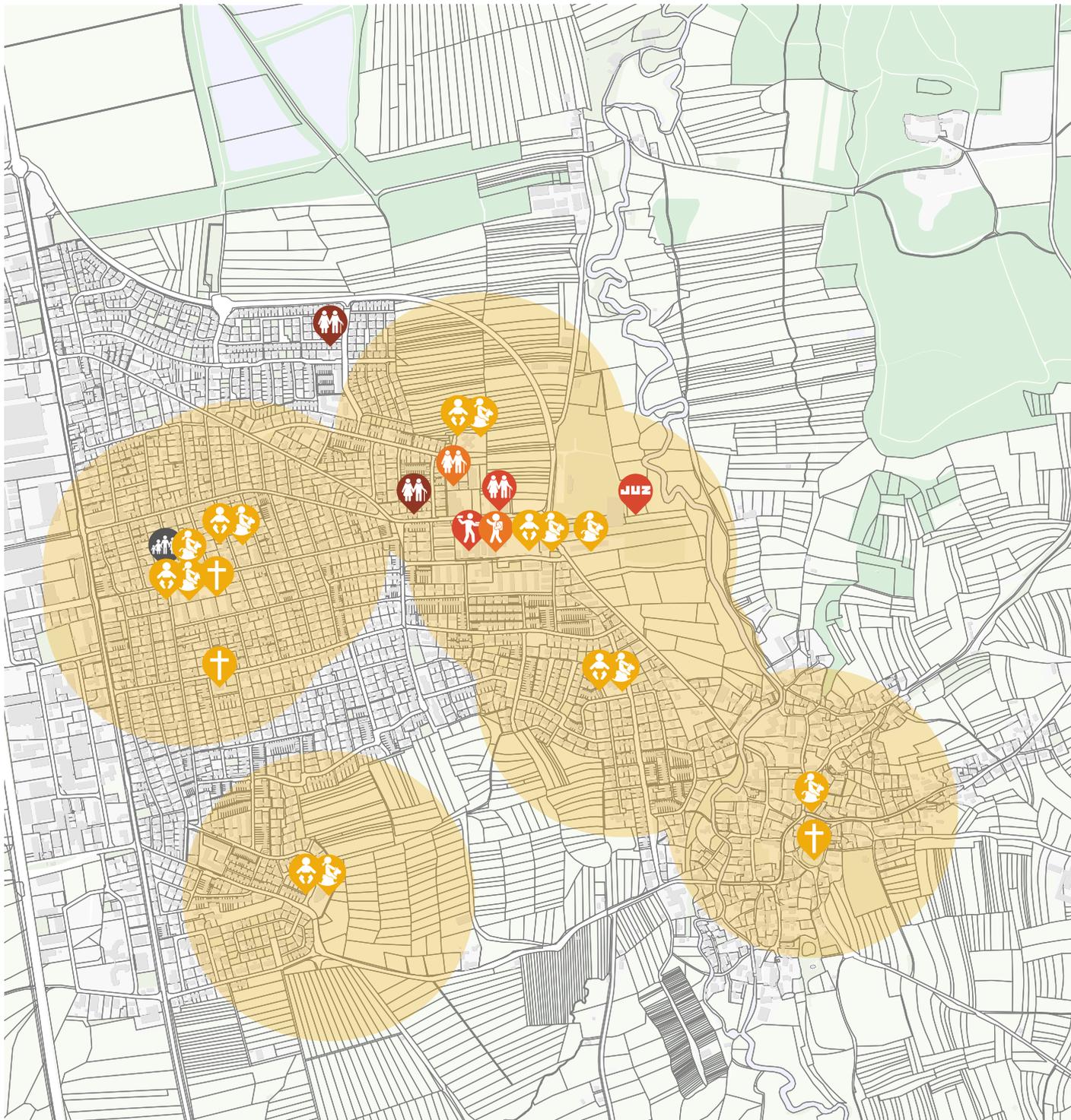


Abb. 055:  
Erreichbarkeit von sozialen Ein-  
richtungen. Eigene Darstellung.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.5 Soziale & medizinische Infrastruktur | Medizinische Versorgung

#### Legende

-  Allgemeinmediziner\*in
-  Fachmediziner\*in
-  Apotheke
-  Versorgungsradius 400m

Wie in Abbildung 59 zu sehen ist, besitzt die Gemeinde Kissing eine gewisse Grundversorgung an medizinischer Versorgung. Im Umkreis der Pflegeheime in der Bahnhofstraße befinden sich einige Praxen, einige sogar unmittelbar angegliedert.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung kam jedoch ein Mangel an fachärztlicher Versorgung zum Ausdruck, welcher besonders Kinder-, Frauenärzte und Fachärzte in den Bereichen HNO, Orthopädie, Augenheilkunde und Kardiologie umfasst.

Um eine zentrale Anlaufstelle für gesundheitliche Leistungen zu schaffen, könnte über die Einrichtung eines Gesundheitszentrums nachgedacht werden. Dieses sollte idealerweise in der Nähe der Pflegeeinrichtungen in der Bahnhofstraße liegen, oder im Falle eines weiteren zusätzlichen Pflegeheims, an dieses angegliedert.



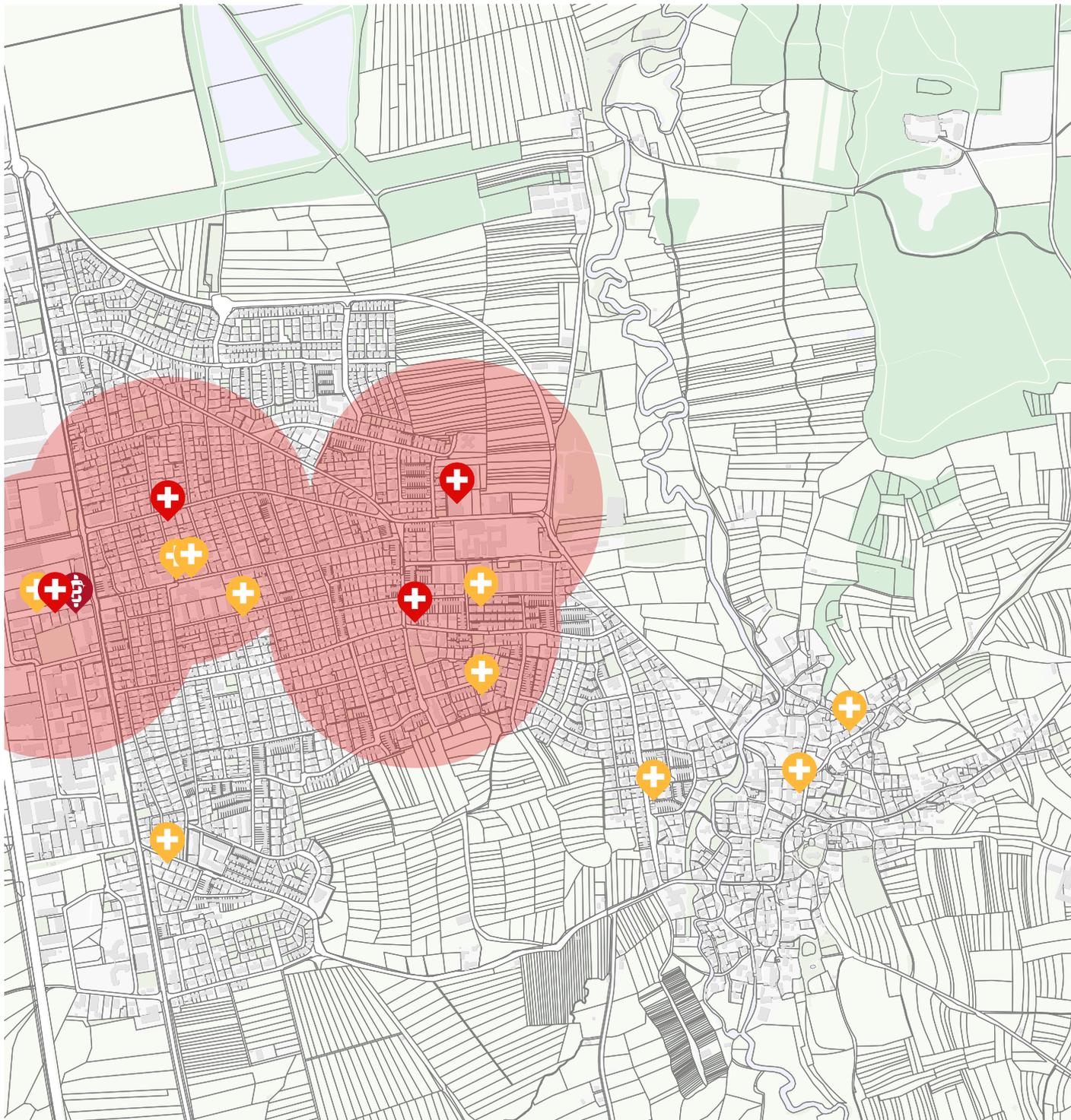


Abb. 056:  
Medizinische Versorgung und Erreichbarkeit. Eigene Darstellung.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.6 Freizeit, Kultur & Tourismus | Angebote für Freizeit und Sport

Die Gemeinde verfügt über eine ausreichende Zahl an Spielplätzen, wobei hier im Bereich der Kirchstraße evtl. eine kleine Versorgungslücke besteht.

Im Westen liegt das große Freizeit- und Sportzentrum mit Paartalhalle-, Stadion, Fußball- und Tennisplätzen sowie einer Skate-Anlage. Damit besitzt Kissing ein attraktives Angebot von Plätzen und Einrichtungen für den Sport. Die umliegenden Reithöfe bieten außerdem die Möglichkeit von Reitsport an.

Dezentrale Sportmöglichkeiten wie Bolzplätze, Basketball, Tischtennis- oder Beachvolleyballplätze sind teilweise vorhanden, könnten jedoch noch ausgebaut werden.

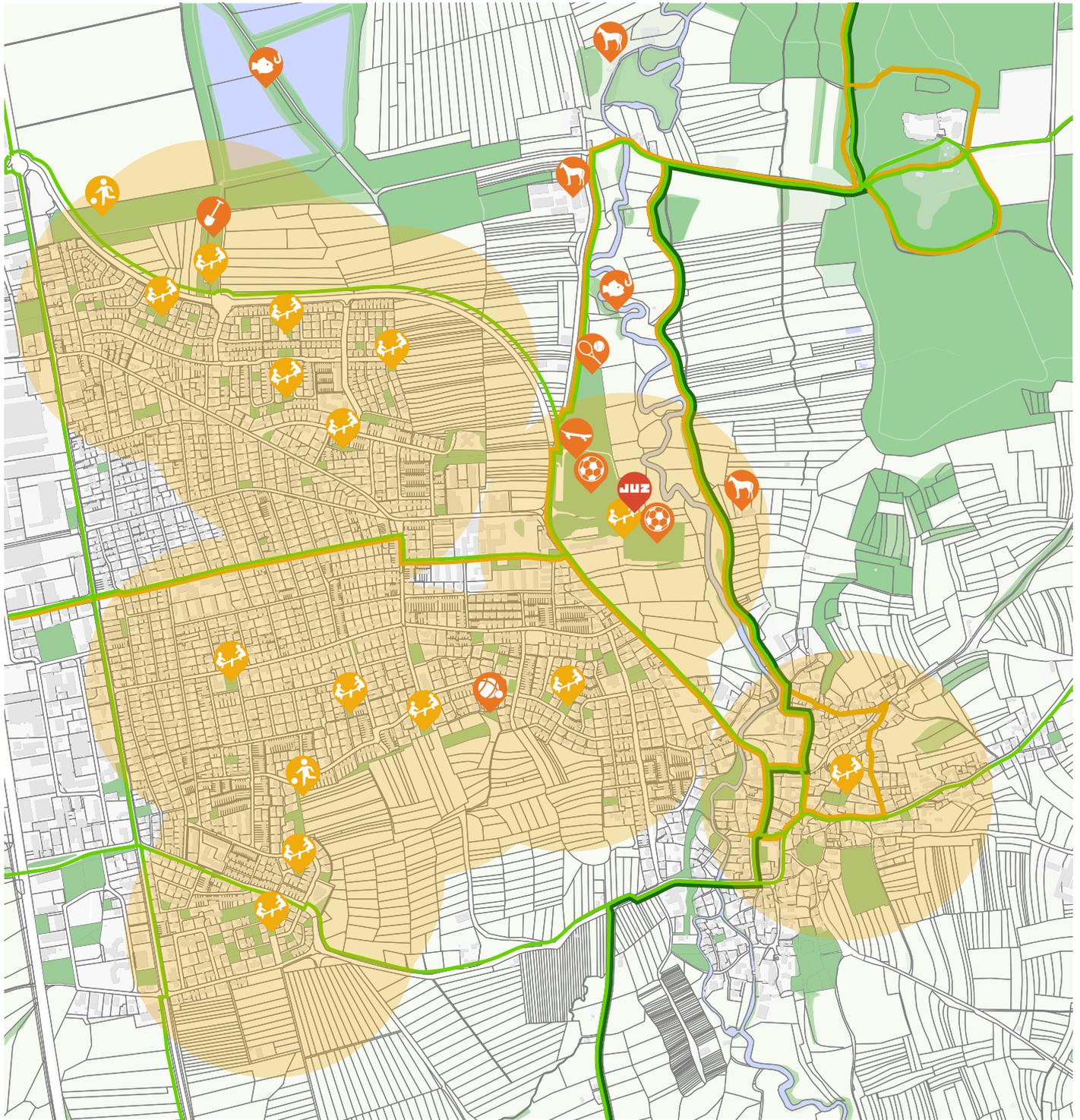
In einigen Teilen Kissings befinden sich bereits Radwege. Die Radwege sind jedoch schlecht miteinander vernetzt, sodass ein lückenhaftes, wenig attraktives Radwegennetz entsteht. Entlang der wichtigen Verkehrsachsen sollten begleitende Radwege verlaufen, aufgrund seiner Lage als Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Verwaltungs- und Schulzentrum bietet sich besonders die Kirchstraße als eine solche, zentrale Radwegachse an.

Einige Radwege führen bereits in die Naherholungsgebiete wie die Wälder, Badeseen und die Kissinger Heide im Osten und Westen. Auch einige Wanderwege sind hier vorzufinden. Über eine Lech-Querung sollte aus Gründen einer besseren Erreichbarkeit des Augsburgers Südens kritisch diskutiert und nachgedacht werden.

Als Naherholungsangebote bieten sich die beiden Badeseen Weitmannsee und Auensee an, wobei letzterer nicht sehr gut für den Badebetrieb erschlossen ist. Auch Anglern bieten sich mit dem Helensensee, dem Auensee oder dem Bergersee im Süden Möglichkeiten.

Im Norden der Gemeinde befindet sich eine Kleingartenanlage.





**Legende**



Spielplätze  
Bolzplätze  
Fußballplatz/  
Stadion  
Skatepark



Boulefeld  
Tennisplatz  
Reitanlage  
Anglersee  
Badegewässer



Kleingartenanlage  
Jugendzentrum  
Wanderweg  
Fernwanderweg



Fernradweg  
Versorgungsradius  
400m

Abb. 057:  
Freizeit-Angebote und Erreichbarkeit. Eigene Darstellung.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.6 Freizeit, Kultur & Tourismus | Angebote für Kultur und Tourismus

Als Tourismusdestination ist Kissing nur wenig bedeutsam. Vielmehr sind es die reizvolle Lage und die Natur, die hier zu begeistern wissen. Dennoch befinden sich einige interessante Gebäude in Kissing. Hier sind die Kirchen und Kapellen im Altort oder der Burgstall zu nennen, die sich über den Altort erheben und einen guten Ausblick über die Gemeinde bieten.

Gastronomisch besteht das Angebot aus Restaurants mit regionaler, italienischer, türkischer oder asiatischer Küche. Im Gewerbegebiet Nord befindet sich eine Bar, die auch Veranstaltungen mit Live-Musik anbietet.

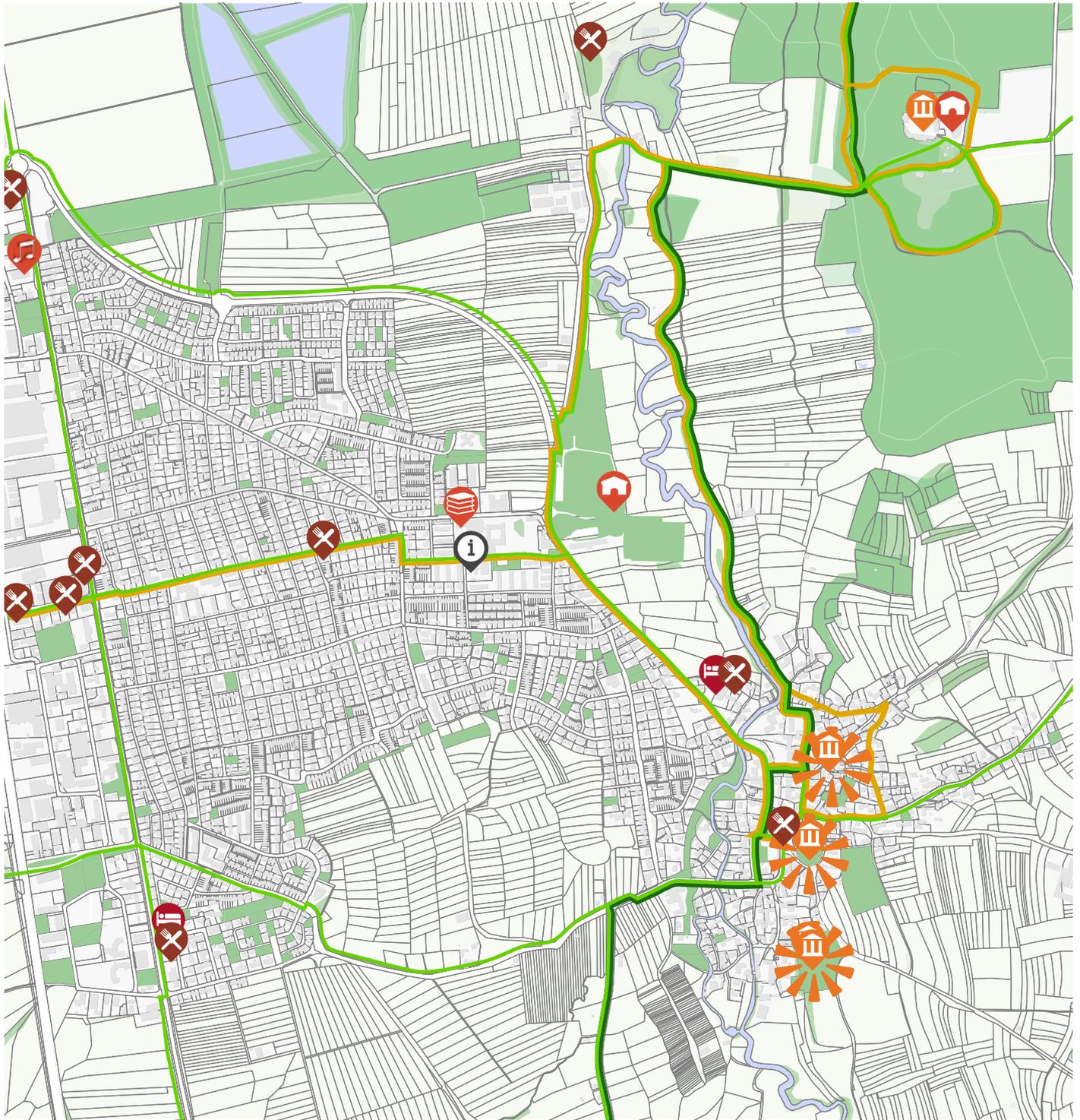
Besucher\*innen finden zwei Einrichtungen zur Beherbergung vor. Ein Hotel im Süden der Gemeinde an der B2 sowie eine Pension am Ortseingang des Altorts.

Weiterhin ist noch das Gut Mergenthau zu nennen, welches aus historischer und architektonischer Sicht interessant ist. Einige Male im Jahr finden hier Veranstaltungen wie bspw. Märkte statt. Es kann über die zentralen Rad- und Wanderwege erreicht werden.

Die Gemeinde besitzt auch eine Bibliothek. Sie befindet sich in der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe des Schulzentrums. Vor dem Rathaus befindet sich die 2023 errichtete Station zum Geschichtslehrpfad „Lechfeldschlacht“.

Entlang des Lechs verläuft der Lech-Höhenweg, der ein beliebter Fernwanderweg ist. Ebenfalls verlaufen hier Teile der Romantischen Straße sowie der Via Romea Romantica. Durch den Altort verläuft der Fernradweg „Paartal-Tour“. Für Reisende auf diesen Wegen bestehen in Kissing keine oder nur wenige touristische Angebote. Entlang des Lechs verläuft der Lehradweg.





**Legende**

- |   |                 |   |                          |   |               |
|---|-----------------|---|--------------------------|---|---------------|
|  | Bücherei        |  | Hotel                    |  | Wanderweg     |
|  | Veranstaltungen |  | Sehenswertes Gebäude     |  | Fernwanderweg |
|  | Konzerte/ Musik |  | Aussichtspunkt           |  | Radweg        |
|  | Restaurant      |  | Station Lechfeldschlacht |  | Fernradweg    |

Abb. 058:  
Freizeit-Angebote und Erreichbarkeit. Eigene Darstellung.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.7 Natur, Freiraum & Klimaschutz | Öffentliche Grün- und Freiflächen

#### Legende

-  Siedlungsflächen
-  Urbanes Grün/  
Baulücken/Brachen
-  Wälder
-  Gehölze/ Heide
-  Landwirtschaftliche  
Flächen
-  Fließgewässer

Grün- und Freiflächen in geschlossenen Siedlungsbereichen bilden wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten und werten das Ortsbild auf. Sie sind damit wichtig für eine gute Wohnqualität. Zugleich können sie bei entsprechender Gestaltung ökologische Rückzugsräume darstellen und wirken sich durch ihre Kühlkapazitäten positiv auf das Mikroklima aus.

In Kissing existieren einige Grün- und Freiflächen in Form von Spielplätzen. Im Norden an der Bgm.-Wohlmutter-Straße und im Süden an der Garmischer Allee liegen zudem Bolzplätze. Im Süden der Siebenbürgenstraße gibt es zudem eine Boule-Platz. Durch eine Schaffung weiterer Angebote und die Bereitstellung mehrerer Sitzmöglichkeiten könnte man diese Spielplätze zu Rückzugsräumen „für alle“ umbauen. Denn in Neu-Kissing gibt es darüber hinaus kaum größere öffentliche Grünflächen, die zum Verweilen einladen könnten.

In Alt-Kissing sieht die Situation anders aus: hier laden vor allem die Paar mit ihren Auen sowie der Burgstall zur wohnortnahen Erholung ein. Zudem existiert südlich des Petersbergs noch eine Grünfläche mit Spielplatz. Mit einer entsprechenden Aufwertung (barrierefreie Wegeerschließung) könnte man diese Flächen für eine größere Zahl an Bürger\*innen erschließen.

Die Fläche zwischen Bahnhofstraße, Paartalhalle und der Paar sollte zu einem gemeinschaftlichen „Paar-Park“ mit attraktiven Freizeit-, Spiel- und Ruheangeboten aber auch, besonders entlang der Uferbereiche, mit naturnah belassenen Zonen umgestaltet werden. Die Funktion als Überschwemmungs- und Retentionsfläche darf dabei nicht außer Acht gelassen werden.



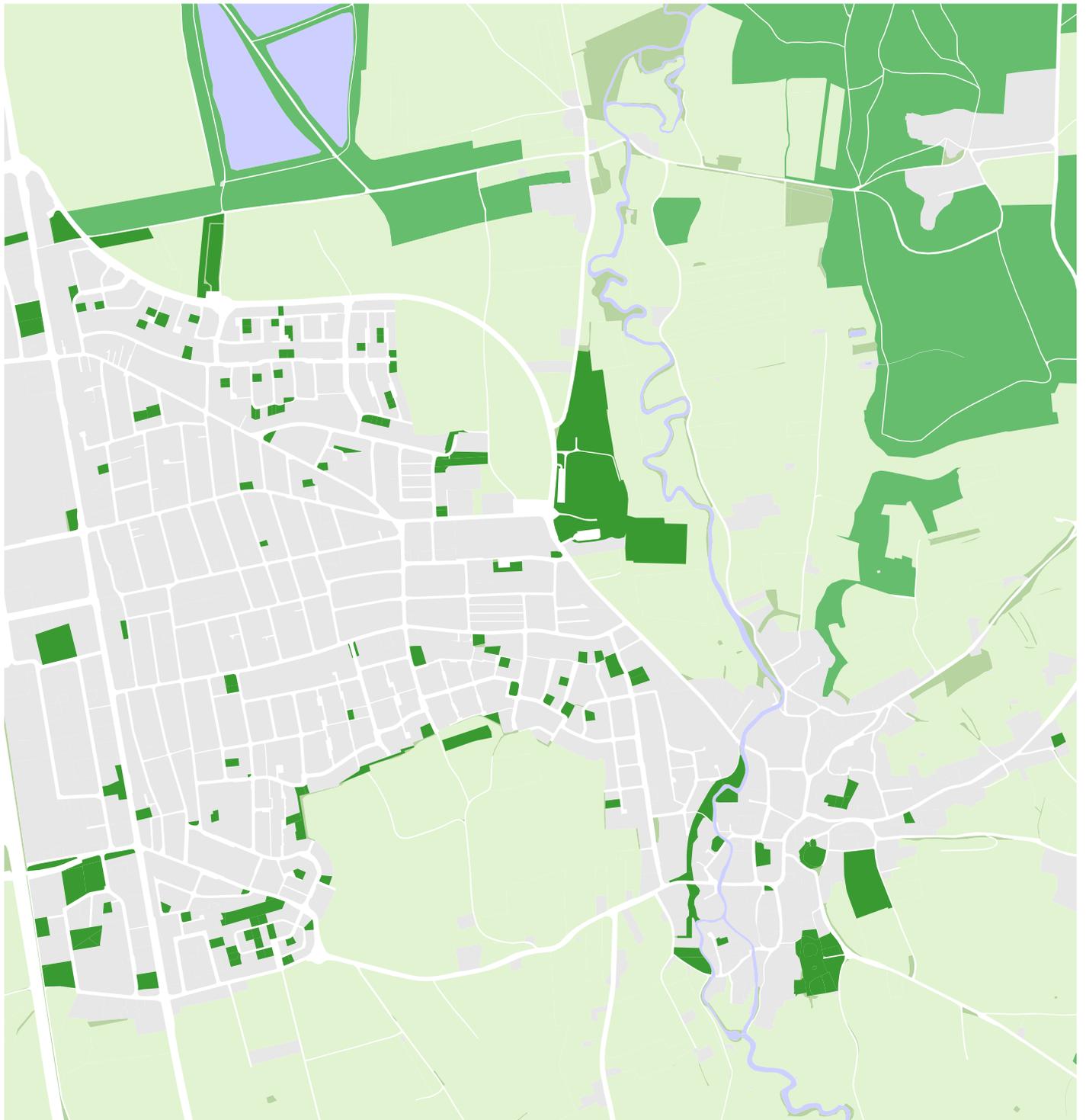


Abb. 059:  
Öffentliche Grün- & Freiflächen

## 2 Bestandsanalyse

### 2.7 Natur, Freiraum & Klimaschutz | Flächenversiegelung

#### Legende

-  Siedlungsflächen
-  Urbanes Grün/  
Baulücken/Brachen
-  Wälder
-  Gehölze/ Heide
-  Landwirtschaftliche  
Flächen
-  Fließgewässer
-  Stark versiegelte  
Flächen
-  Mäßig versiegelte  
Flächen
-  Kaum versiegelte  
Flächen

Eine hohe Flächenversiegelung bringt einige Nachteile mit sich. Einige betreffen die Auswirkungen auf das Mikroklima: stark versiegelte Flächen heizen sich stärker auf, vor allem in dicht bebauten Gebieten entsteht hier schnell ein Hitzestau. Begrünte Flächen haben eine geringere Wärmespeicher-Kapazität, weshalb sie sich weniger stark aufheizen. Mehr noch: Grünflächen wie Wiesen oder auch Privatgärten sind Kaltluftentstehungsgebiete, die äußerst wichtig für das urbane Mikroklima sind (siehe nächstes Kapitel „Mikroklima“). Spezielle Beläge wie beispielsweise Rasengitterpflaster können diesen Effekt abmildern. Einen positiven Einfluss haben auch Bäume, die durch ihre Verschattung wärmerregulierend wirken. Besonders effektiv sind Bäume deshalb als Straßen- oder auch Platzbegrünung.

Weiterhin wirken sich stark versiegelte Flächen nachteilig auf den Wasserhaushalt sowie die Mikroökologie aus: Niederschlagswasser kann nicht versickern und wird abgeleitet, so dass es weder der Vegetation noch der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht; insbesondere bei Starkregenereignissen treten hohe Wassermengen auf, die zu Überschwemmungen führen können; kleine Tiere und Pflanzen werden durch großflächige Asphalt- oder Pflasterflächen verdrängt.

In Kissing sind besonders die Gewerbegebiete, die dichten Wohnquartiere und das Zentrum Neu-Kissing mit seinen großflächigen Parkplätzen stark versiegelt. In den Gewerbegebieten ist dies oftmals Lager- oder Verkehrsflächen geschuldet. Der Großteil der Wohngebiete in Neu-Kissing ist nur mäßig versiegelt, einige Wohnblöcke weisen sogar einen besonders hohen Anteil an privatem Grün auf. Besonders im Hinblick auf die Nachverdichtung muss hier ein gesundes Maß gefunden werden. Alt-Kissing weist alles in allem, besonders auch aufgrund seiner lockeren Siedlungsstruktur, eine geringe Flächenversiegelung auf. Die Baulücken und öffentlichen Grünflächen wirken sich positiv auf die Flächenversiegelung aus.



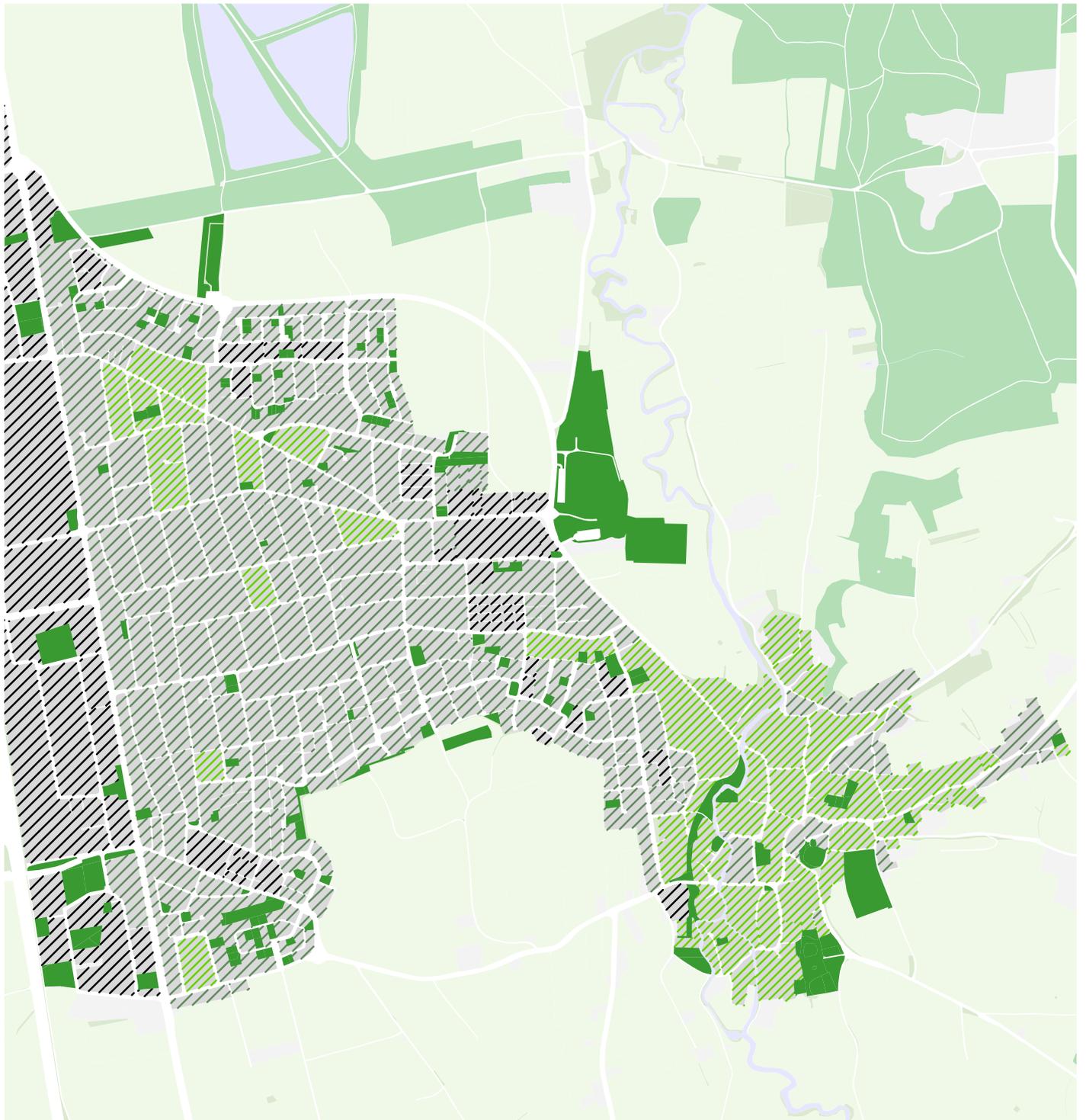


Abb. 060:  
Flächenversiegelung

## 2 Bestandsanalyse

### 2.7 Natur, Freiraum & Klimaschutz | Mikroklima

#### Legende

-  Siedlungsflächen
-  Urbanes Grün/  
Baulücken/Brachen
-  Wälder
-  Gehölze/ Heide
-  Landwirtschaftliche  
Flächen
-  Fließgewässer
-  Kaltluftströme
-  Kaltluftbarrieren
-  Überhitzungsbereich

Für das Mikroklima sind der Erhalt und der Ausbau von Kaltluftentstehungsgebieten sowie die Schaffung von Kaltluftbahnen von elementarer Bedeutung. Kaltluft entsteht besonders nachts über unversiegelten Grün- und Landwirtschaftsflächen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob es sich um eine Rasen-, eine Ackerfläche oder Grünland handelt. Auch Wälder wirken sich aufgrund des großen, verschatteten Luftvolumens positiv auf die Abkühlung der Luft aus. Ebenfalls wertvoll sind Gewässerflächen: hier findet vor allem tagsüber durch die Verdunstung eine erhebliche Abkühlung der Luft statt. Fließgewässer sind auch als Kaltluftbahnen elementar wichtig, besonders dann, wenn sie Siedlungsgebiete durchfließen und hier für einen wichtigen Luftaustausch sorgen können. In Kissing bildet die Paar für den Altort eine solche Leitbahn. Auch Grünflächen und breite Straßenzüge können Leitbahnen darstellen. Dabei ist wichtig zu wissen, wie sich kalte Luft verhält. Da sie schwerer ist als warme Luft, fließt sie immer zum tiefsten Punkt hin. Dies hat besonders in Alt-Kissing aufgrund der bestehenden Topographie einen positiven Einfluss auf das Mikroklima: die oberhalb der Paarleite gelegenen Grünflächen kühlen die Luft ab, die schließlich bergab fließt und den Altort mit frischer Luft versorgt. Deshalb ist der Erhalt der unbebauten Hangflächen von hoher Bedeutung.

In Neu-Kissing stellen die Lärmschutzwände große Kaltluftbarrieren dar. Dies ist insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrads der westlichen Gewerbeflächen nachteilig. Die warme Luft wird hier zwischen der Bahnlinie und der B2 „gefangen“. Dieser Effekt wird durch die Abluft des Verkehrs auf der B2 noch verstärkt. Es bildet sich ein „Überhitzungsbereich“. In den Wohngebieten Neu-Kissings wird die Kaltluft in erheblichem Maße in den Privatgärten produziert. Nur in den etwas dichteren Wohngebieten in der Mitte Neu-Kissings kann durch deren Entfernung von den Kaltluftbahnen von einer erhöhten Erwärmung ausgegangen werden.



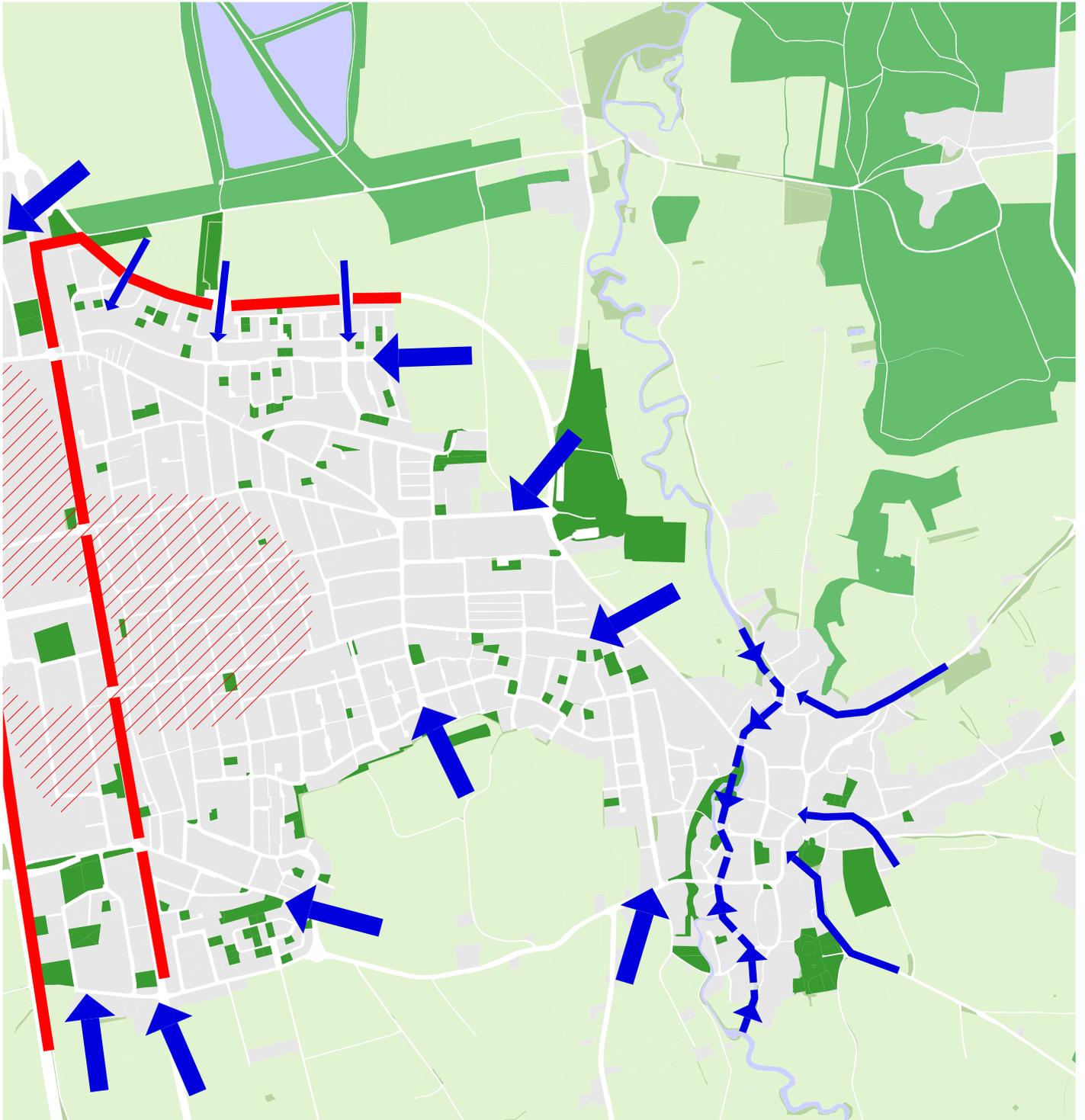


Abb. 061:  
Mikroklima

## 2 Bestandsanalyse

### 2.7 Natur, Freiraum & Klimaschutz | Windkraft

Die Vorteile der Windkraft sind eine hohe Effizienz, geringer Flächenverbrauch sowie ein großes CO<sub>2</sub>-Reduktionspotenzial. Weiterhin kann sich die Kommune am Standort eines Windparks 70% der Gewerbesteuererinnahmen aus dem Windpark sichern. Dies macht sie zu einer attraktiven Technologie. Aktuell befinden sich keine Anlagen in der Gemarkung.

Die in Abbildung 35 markierten Bereiche besitzen das Potenzial eines jährlichen Energieertrags von ca. 12.500 MWh, in einer Höhe von 200 Metern. Damit könnten bereits zwei Anlagen zu einem beträchtlichen Teil zur Energieversorgung Kissings beitragen (siehe Kasten unten). Rechtlich bedarf die Planung von Windkraftanlagen einer Genehmigung durch das Bundesimmissionsschutzgesetz. Nach §35 Abs.1 BauGB sind Windkraftanlagen privilegierte Vorhaben, d.h. stehen keine genehmigungsrechtlichen Belange dagegen, muss eine Genehmigung erteilt werden. Für Windenergieanlagen gilt laut Art. 82. Abs. 1 BayBO jedoch die sogenannte 10H-Regel, die eine Genehmigung verhindert, wenn der Abstand zu Wohngebieten weniger als das Zehnfache der Gesamthöhe beträgt (bei einer Gesamthöhe von 200m also 2km). Seit Mai 2022 wurde diese Regelung jedoch aufgelockert, so gilt für bestimmte

Standorte nur noch ein Mindestabstand von 1000m. Diese Standorte sind folgende:

- Vorranggebiete für Windkraft
- Neben Autobahnen oder mehrspurigen Bundesstraßen und wichtigen Bahnstrecken
- Neben Gewerbe- und Industriegebieten
- in Wäldern
- auf Truppenübungsplätzen
- beim Ersatz bestehender Anlagen

Im Regionalplan der Region Augsburg befindet sich auf der Gemarkung Kissings kein Vorranggebiet für Windkraft, allerdings auch kein Ausschlussgebiet. Dies macht eine Planung theoretisch möglich.

Die Flächen neben den Fernstraßen sowie Gewerbe- und Industriegebieten befinden sich zu nah am Wohngebiet und liegen damit im Ausschlussbereich. Verbleiben die Waldflächen: Hier befinden sich im Mergenthauer Forst Flächen außerhalb des Ausschlussbereichs mit einer geeigneten Windhöffigkeit. Bei einer eventuellen näheren Untersuchung durch ein Gutachten sollten diese Flächen in Betracht gezogen werden. Eine kleinmaßstäbige Langzeit-Windmessung des konkreten Standorts muss unbedingt erfolgen. Zu beachten ist die Erreichung eines gesellschaftlichen Konsens im Vorfeld der Planung.

In räumlicher Nähe zu den ausgemachten Bereichen befindet sich der Windpark Erlauholz mit 3 Anlagen, was ein potenzielles Indiz für die Eignung dieses Standorts darstellt. Die Windkraft stellt im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme die effizienteste regenerative Energiequelle dar. Mit Blick auf eine nachhaltige Entwicklung kommt der Aktivierung dieses Potenzials durchaus eine Bedeutung zu.

Im Rahmen der 53. Änderung des FNPs der Stadt Friedberg wurden im Erlauholz drei Konzentrationsflächen für die Windkraft definiert (siehe Abb. 062 grauer Kasten).

<b>Anlagenkennwerte</b>	
Leistung neu installierte WEA	5,0 MW
Nabenhöhe	140 m
Volllaststunden am Standort	2.500 h/a
.....	
Erträge pro Jahr (MWh/a)	12.500
Bei 2 WEA:	
Erträge pro Jahr (MWh/a)	25.000
Gesamtstromverbrauch der Gemeinde Kissings pro Jahr = 28.618 MWh/a	
<b>Mit 2 WEA können theoretisch ca. 87% des Gesamtstromverbrauchs der Gemeinde Kissings gedeckt werden.</b>	

WEA = Windenergieanlage

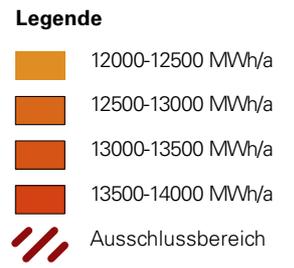
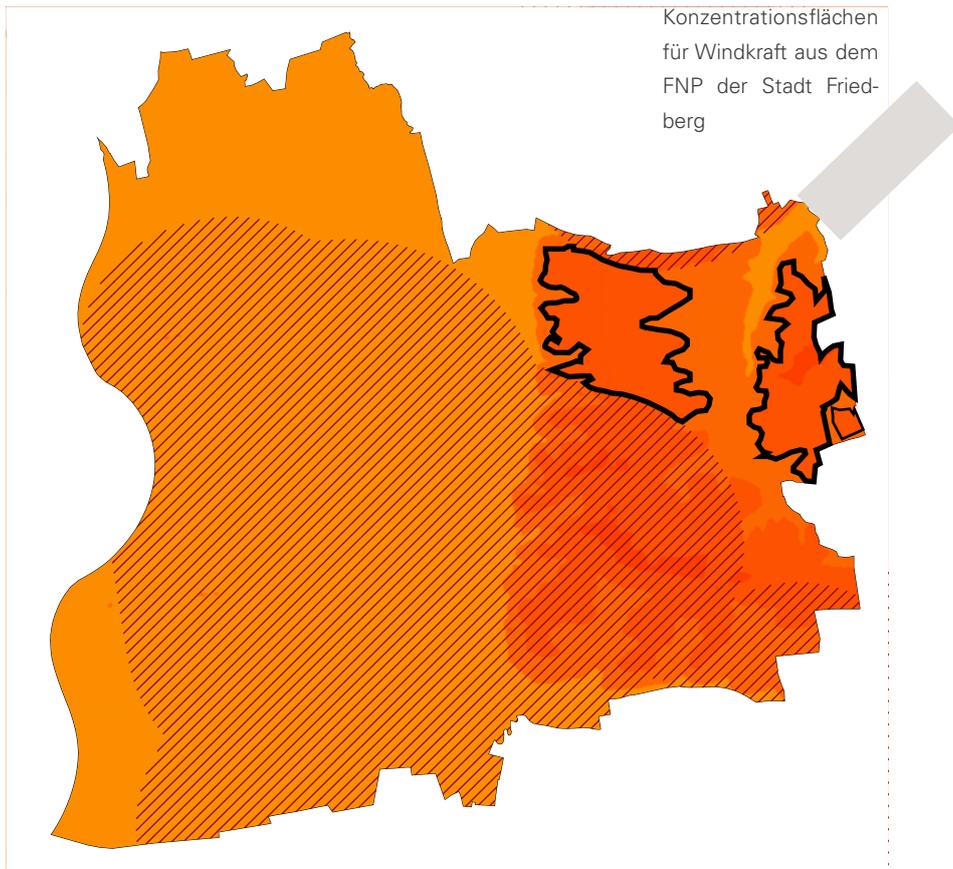


Abb. 062: Standortertrag in 200m Höhe mit 1000m-Ausschlussbereich. Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung.



Abb. 063: Mögliche Standorte für Windkraftanlagen. Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.7 Natur, Freiraum & Klimaschutz | Sonnenenergie

Die Jährliche Strahlungsenergie der Sonne, die in Kissing gemäß den Erhebungen der Bayerischen Vermessungsverwaltung verzeichnet werden kann, liegt größtenteils bei 1.165-1.179 kWh/m<sup>2</sup>, was für Deutschland als überdurchschnittlich gilt. Diese Verfügbarkeit der natürlichen Ressource Sonnenenergie würde in Kissing weitestgehend eine regenerative Energiegewinnung ermöglichen.

Abbildung 64 zeigt, dass im Bereich des Gewerbegebiets zahlreiche Dachanlagen auf gewerblichen Dächern bestehen. Auch auf den Dächern landwirtschaftlicher Nebengebäude vor allem im Altort befinden sich einige PV-Anlagen. 440 Anlagen auf den Hausdächern von Privatpersonen mit einer Leistung bis zu 30 kWp produzieren im Jahr ca. 3.514.457 kWh Strom. Bei ungefähr 3.100 Wohngebäuden kann diese Zahl als ordentlich, aber dennoch ausbaufähig betrachtet werden. Hier könnte von gemeindlicher Seite gezielt über Förde-

rungsmöglichkeiten und Vergütungen informiert werden, um möglicherweise weitere Bewohner oder Eigentümer zu überzeugen zur regenerativen Energiegewinnung beizutragen. Auf den Dächern der Schulen besteht eine Bürger\*innen-Solaranlage.

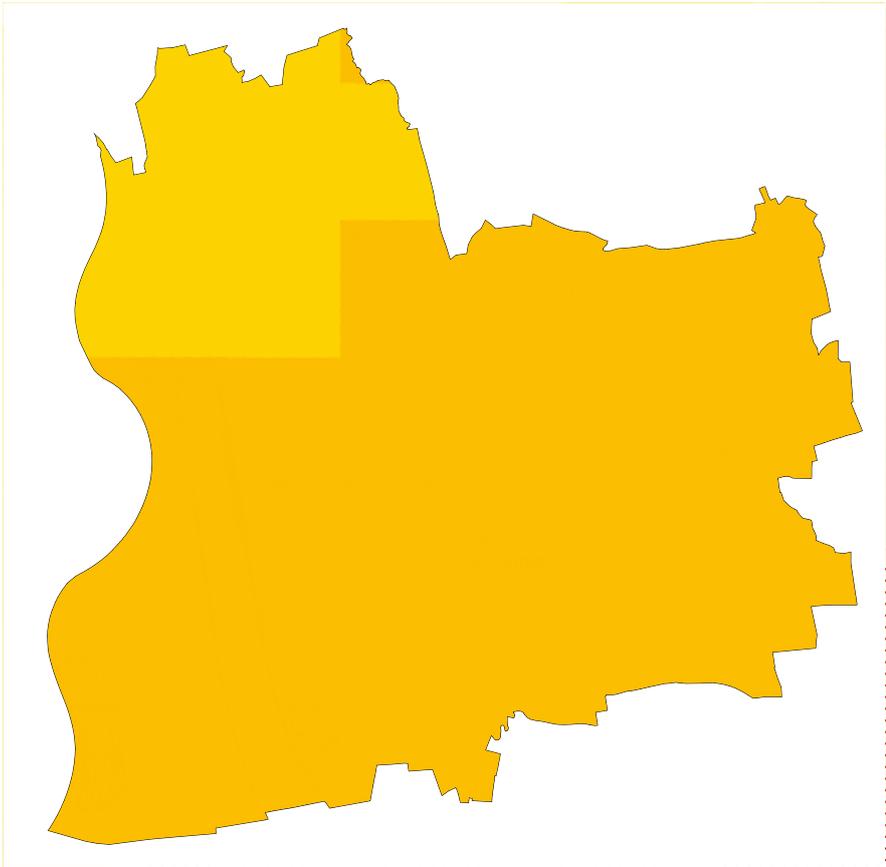
Zusätzlich bestehen außerhalb des Siedlungsgefüges im Norden und Süden des Gewerbebandes zwei PV-Freiflächenanlagen mit einer jährlichen Netzeinspeisung von summiert ca. 3.090 MWh. Diese tragen damit zu einem guten Teil zur Stromversorgung bei. Abbildung 66 zeigt, dass über diese Anlagen hinaus weitere förderungsfähige Potenzialflächen bestehen, die zur Energiegewinnung genutzt werden könnten. Förderfähig sind hier Flächen mit einer Breite bis zu 200 m entlang von Schienenwegen. Dabei muss ein Abstand von 15 m gehalten werden. Die jeweilige Güte der Ackerflächen sollte bedacht werden, es gibt mittlerweile jedoch auch innovative vertikale Lösungen.

#### Legende

-  Dachanlage
-  Freiflächenanlage
-  FFA auf Deponie
-  Anlagen < 30 kW der Gemeinde
-  > 10 MW
-  > 1 MW - 10 MW
-  > 100 kW - 1 MW
-  > 100 kW



Abb. 064: Bestehende PV-Anlagen. Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung.



**Legende**

- 1150-1164 kWh/m<sup>2</sup>
- 1165-1179 kWh/m<sup>2</sup>

Abb. 065: Jährliche Globalstrahlung. Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung.



**Legende**

- EEG-Förderkulisse
- Bestehende PV-Freiflächenanlage

Abb. 066: Förderkulisse für PV-Freiflächenanlagen. Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.7 Natur, Freiraum & Klimaschutz | Biomasse

Biomasse umfasst alle organischen Stoffe aus der Land-, Forst- und Abfallwirtschaft, die für die Energiegewinnung genutzt werden können.

Bioenergieträger aus der Landwirtschaft stehen u.a. in Konkurrenz zur Nahrungsmittelproduktion und sollen daher an dieser Stelle nicht weiter betrachtet werden. Allerdings ist eine Nutzung von Zwischenfrüchten und Nebenprodukten wie Stroh theoretisch denkbar.

Auch aus Wirtschaftsdüngern, wie z.B. Gülle lässt sich Energie gewinnen. Bei dem heimischen Tierbestand (2021) handelt es sich größtenteils um Rinder (1.026 Tiere), darunter 158 Milchkühe. Nur die Nutzung von rund 70% der Gülle ist aufgrund von störenden Bestandteilen wie beispielsweise Stroh sinnvoll. Aus der in Kissing anfallenden Gülle von Rindern kann rechnerisch 2.476 MWh/a Strom gewonnen werden, was ungefähr 6,5 % des Jahresbedarfs entspricht. Ein Vorteil bei der energetischen Verwertung von Gülle ist, dass ihre Düngereignung dadurch verbessert wird und keine Nutzungskonkurrenz besteht.

Die energetische Verwertung von Gülle birgt auch ein Klimaschutzpotenzial: durch den kontrollierten Gärprozess in Biogasanlagen können große Mengen an Methan-Emissionen vermieden werden. Methan wirkt als Treibhausgas 25 Mal intensiver als Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>).

Derzeit existiert keine Biogasanlage innerhalb der Gemarkung Kissings. Für einen einzelnen Betrieb würde sich eine Biogasanlage, auf Grund der geringen Anzahl an Tieren, voraussichtlich nicht rentieren. Deshalb muss genau geprüft werden, ob eine gemeinschaftliche Biogasanlage in Frage kommt - dies stellt voraussichtlich eine maßgebliche Restriktion dar. Jährlich könnten so aus tierischen Abfällen 643.200 Nm<sup>3</sup> Biogas erzeugt werden. Sofern eine Biogasanlage realisierbar ist, sind die Möglichkeiten der Kraft - Wärme - Kopplung zu berücksichtigen, da hiermit eine optimierte Effizienz erreicht werden kann.

Aufgrund der erheblichen Geruchsbildung muss der Standort der Anlage gut gewählt werden. Eventuell ist im Vorhinein die Einholung eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens notwendig.

Sollte es aus verschiedensten Gründen nicht möglich sein, eine Biogasanlage neu zu errichten, so wäre ein Kooperation mit einer der existierenden Anlagen in Hörmannsberg oder Ried sinnvoll. So könnte das Potenzial des Energieträgers ausgeschöpft, selbst ohne neue Infrastruktur zu errichten.



Abb. 067: Viehhaltung in Kissing

## 2.7 Natur, Freiraum & Klimaschutz | Wasserkraft

In Kissing befindet sich im Süden des alten Ortsteils ein Wasserkraftwerk an der Paar aus der Leistungsklasse bis zu 499 kW. Das Kraftwerk erzeugt 56 MWh pro Jahr und trägt damit zu rund 0,15 % zum Strombedarf der Gemeinde bei.

Entlang des sich im Westen an das Gemeindegebiet anschließenden Lechs wurden bereits mehrere Standorte für die Nutzung von Wasserkraftanlagen geprüft. In bisher drei Fällen konnten die jeweiligen Standorte jedoch nicht als geeignet eingestuft werden. Zwei weitere Standorte befinden sich in der Prüfung. In Anbetracht des aktuell in Diskussion befindlichen Groß-Projekts „Licca Liber“, das eine umfassende Renaturierung dieses Lech-Abschnitts vorsieht, rückt eine energetische Nutzung des Lechs allerdings in weite Ferne.



### Legende

-  Standort in Prüfung
-  Standort nicht geeignet

Abb. 069: Wasserkraftwerk in Alt-Kissing

Abb. 068: Neubaupotenzial an bestehenden Querbauwerken: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.7 Natur, Freiraum & Klimaschutz | Wärmesektor

Laut Energieatlas Bayern werden etwa 13 % des gesamten Wärmebedarfs Kissings durch erneuerbare Energien gedeckt. Durch die komplette Ausnutzung des technischen Potenzials aller Energieträger sieht der Energieatlas Bayern einen möglichen Anteil von 22 % am Gesamtverbrauch. 75 % der Energieverbräuche Kissings sind Wärmeverbräuche. 2021 betragen diese 102.443 MWh (ENP Kissing 2021). Dabei entfallen 85 % auf die Privathaushalte, 12 % auf Industrie und Gewerbe sowie 2 % auf die kommunalen Bauten. Ein großes Einsparpotenzial liegt daher bei der Sanierung von Privatgebäuden. Durch die Sanierung von Gebäuden, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 gebaut wurden, können große Einsparpotenziale (ca. 60 %), z.B. Durch den Einbau von Wärmepumpen, freigesetzt werden. Die Verwaltung könnte durch Dämmungen an Dächern und Fenstern einiger öffentlicher Liegenschaften erste Maßnahmen

tätigen und so eventuell Sanierungen im privaten Bereich anstoßen und bei diesen beratend zur Seite stehen. In Industrie und Gewerbe können durch Techniken wie die Kraftwärmekopplung und die Nutzung von Abwärme Energie gespart werden.<sup>2</sup>

Das größte Potenzial der erneuerbaren Wärmeenergie liegt bei der Solarthermie mit 10 %. Derzeit wird das Potenzial jedoch lediglich nur zu knapp einem Zehntel ausgenutzt, sodass hier ein möglicher Handlungsansatz liegt. Es muss jedoch auf den Sinn der Realisierung (Brauchwasserbedarf) und die Ortsbildverträglichkeit geachtet werden.

Zudem steuern mit Biomasse betriebene Kleinfeuerungsanlagen 8 % zum Wärmebedarf der Gemeinde bei. Der Energieträger Holz, der in Kleinfeuerungsanlagen für Biomasse häufig zur Verwendung kommt verursacht jedoch im Vergleich zu anderen

#### Legende

-  Erdwärmekollektoren - sonden & Grundwasserwärmepumpe
-  Erdwärmekollektoren & Grundwasserwärmepumpe
-  Wasserschutzgeb.
-  Gewässer

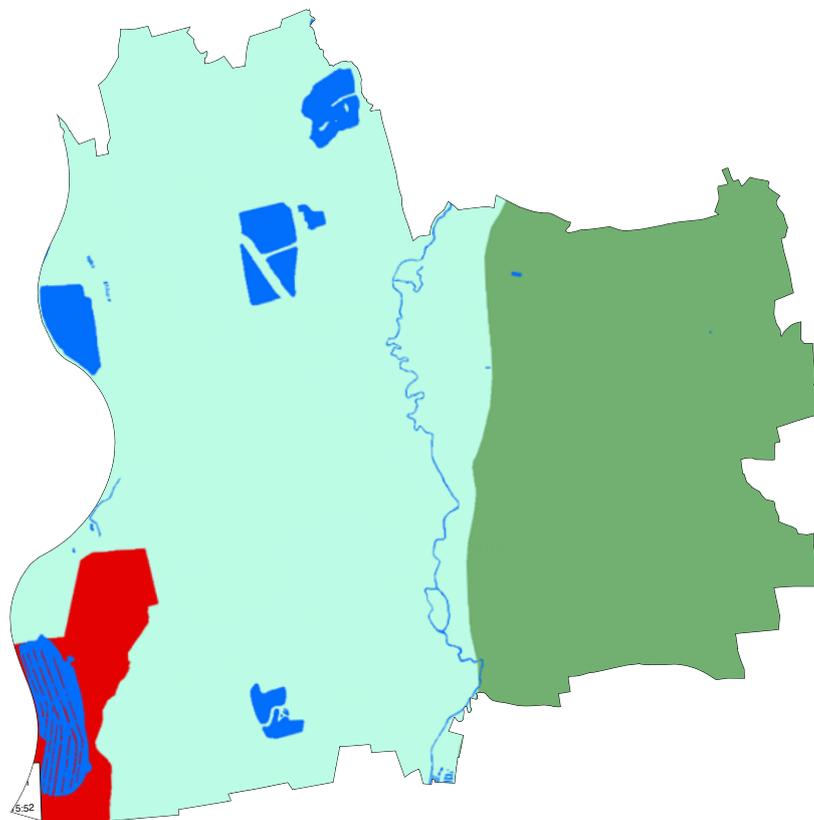


Abb. 070: Standortpotenzial für oberflächennahe Geothermie

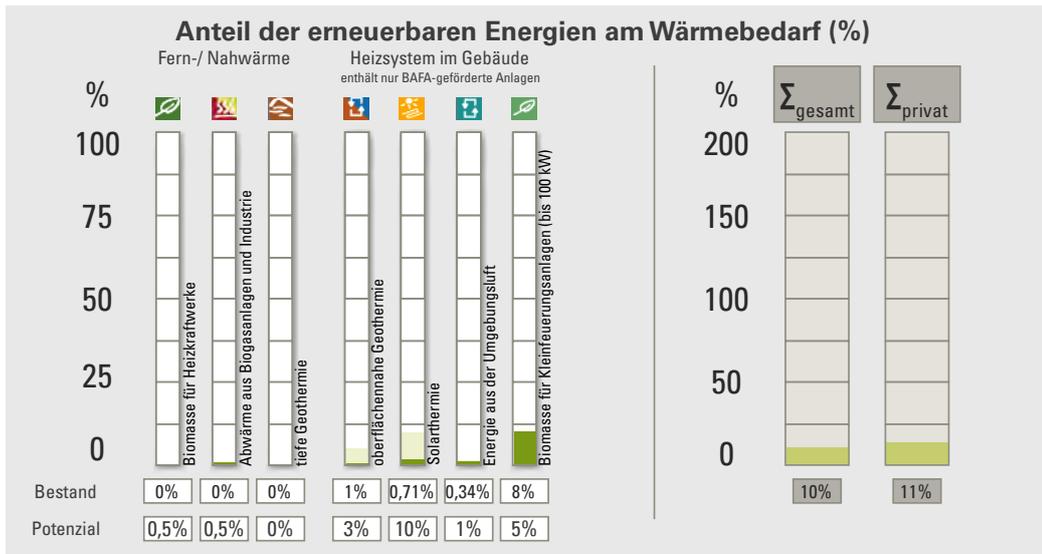


Abb. 071: Anteil der erneuerbaren Energien am Wärmebedarf (%), Kissing 2023

Energieträgern übermäßig viel Feinstaub und Luftschadstoffe. Nichtsdestotrotz kann Holz als nachwachsender Rohstoff als regenerativer Wärmeträger dienen, sofern der Anbau nachhaltig erfolgt. Zudem können durch modernere Verbrennungsanlagen die ausgestoßenen Schadstoffe deutlich begrenzt werden.

In Abbildung 70 wird das Potenzial für oberflächennahe Geothermie abgebildet. Auf dem Gebiet Kissings wäre flächendeckend das Potenzial zu Nutzung von Erdwärmekollektoren & Grundwasserpumpen zur Gebäudeheizung vorhanden. Trotz des geringen ermittelten Potenzials (3%) der Wärmequelle könnte dies in einigen Fällen eine Möglichkeit zur nachhaltigen Energieversorgung eröffnen. Östlich der Paar ist an einigen Stellen auch eine Nutzung von Erdwärmesonden denkbar, diese müssten jedoch im Einzelfall von Fachbehörden geprüft werden.

## 2 Bestandsanalyse

### 2.7 Natur, Freiraum & Klimaschutz | Regenerative Energien - Fazit

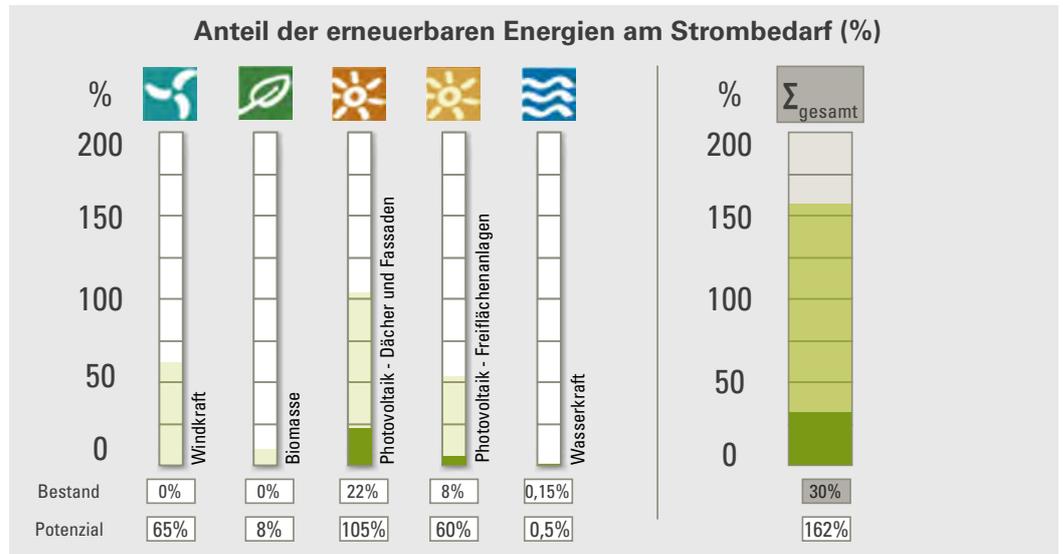


Abb. 072: Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch (%)  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2023



Abb. 073: Der energetische Dreisprung. Quelle: Green-City Energy AG; KlimaKom eG

Kissing hat aktuell einen jährlichen Stromverbrauch von 28.618 MWh. Der Anteil der erneuerbaren Energien in Kissing beträgt derzeit etwa 37 %. Betrachtet man jedoch das Potenzial, welches im Rahmen der Analysen der verschiedenen Energiequellen ermittelt werden konnte, so zeigt sich deutlich, dass das Potenzial zur Nutzung der umweltverträglicheren Energie deutlich höher liegt. Würden in einem idealen Szenario alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, so könnte Kissing gar einen Überschuss von 62 % Strom erwirtschaften.

Den allgegenwärtigen Herausforderungen der Begrenzung des Klimawandels entsprechend wäre eine weitere Förderung der regenerativen Energieträger zur Stromerzeugung sehr sinnvoll. Allein durch die Ausschöpfung des Potenzials für Windkraft könnten in Kissing jährlich 17.303 t CO<sub>2</sub> äquivalente eingespart werden. Mit eventuellen Überschüssen könnten gar an anderen Stellen weitere fossile Energieträger ersetzt werden, etwa durch die Umstellung von kraftstoffbasierten Antriebsformen auf elektrische Antriebe.

Im Sinne des energetischen Dreisprungs sollten zudem die Senkung des Verbrauchs und die Steigerung der Energieeffizienz

priorisiert werden (siehe Abbildung 73).

Die Verwaltung könnte hierbei beispielsweise durch die Einführung eines strategischen Energiemanagements für die kommunalen Liegenschaften eine Vorbildfunktion einnehmen. Das Einsparpotenzial beträgt hier ca. 25 %. Bei den Privathaushalten bestehen Einsparungspotenziale (ca. 18 %) durch die Substitution von Stromheizungen, elektrischer Warmwasserbereitung, bzw. modernen Heizungsanlagen (Solarthermie, Wärmepumpen) die Effizienzsteigerung elektrischer Haushaltsgeräte und die Vermeidung von Leerlaufverlusten. Bewusstseinsbildende Maßnahmen, beispielsweise an Schulen, die zur Hinterfragung des eigenen Konsums dienen, können hierbei behilflich sein. Spezifische Empfehlungen für die Strom-Einsparung von Industrie und Gewerbe sind zwar nicht möglich, jedoch können allgemeine Maßnahmen wie Systemverbesserungen, Wärmerückgewinnung oder eine effiziente Bürotechnik schon für Einsparungen sorgen.

Besonders im Ausbau der Windenergie und von Photovoltaikanlagen auf Dächern und Fassaden liegen die wesentlichen Stellhebel, um eine grünere Energiebilanz zu errei-

chen. Für Kissing bestätigen die ermittelten Werte diese Annahme. Der EnergieAtlas Bayern sieht in diesen Energieträgern die größten Potenziale mit 65 % für Windkraft sowie herausragenden 105 % für Photovoltaik auf Dächern und Fassaden sowie 60 % für Freianlagen.

Deutlich stellt sich der Unterschied zwischen Potenzial und Ist-Situation bei der Windkraft dar. Derzeit befinden sich auf dem Gebiet Kissings keine Anlagen. Sollten Planungen in diese Richtung getätigt werden, müssen diese jedoch langfristig angelegt sein und auf einem sicheren Finanzierungskonzept fußen. Ein Hauptaugenmerk sollte auf die naturschutzrechtliche Situation sowie Maßnahmen zur Steigerung der gesellschaftlichen Akzeptanz für solche Anlagen legen. Ebenfalls würden immissionsschutzrechtliche Gutachten zur Belastung des Wohnorts „Gut Mergenthau“, dem Weiler „Seewieshof“ sowie dem Dorf Bachern notwendig. Als Orientierungshilfe könnte der Windpark Erlauholz dienen, der unter vergleichbaren Bedingungen umgesetzt wurde.

Auf privaten oder gewerblichen Gebäudedächern lassen sich Photovoltaikanlagen kurzfristig umzusetzen. Ein Augenmerk sollte allerdings auf die Ortsbildverträglichkeit gelegt werden. Dennoch kann durch das hohe Potenzial auch durch eine ledigliche Teilausschöpfung schon viel bewirkt werden. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind zumindest kurzfristig nur bedingt umsetzbar, da entsprechende bauleitplanerische Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

Eine Biogasanlage ist aufgrund des geringen Tierbestandes nur bedingt umsetzbar. Bio- und Grünabfall wird in der Regel bereits ordnungsgemäß kompostiert und steht einer Biogasanlage nicht zur Verfügung. Eine Kooperation mit nahegelegenen Anlagen könnte jedoch angestrebt werden.

Das Potenzial für Wasserkraft ist generell

eher gering. Entlang des nahegelegenen Lechs könnten in Zukunft noch einige Wasserkraftwerke entstehen, hier sind jedoch die Prüfungsergebnisse abzuwarten. Zudem arbeitet das Projekt „Licca Liber“ einer solchen Lösung entgegen.

Bei der Energiegewinnung für Wärme stellt die Solarthermie neben der Nutzung von Umweltenergie mittels Wärmepumpen im privaten Sektor ein großes Potenzial dar. Auch hier gilt es, Eigentümer über Vor- und Nachteile der Technik sowie über potenzielle Fördermöglichkeiten aufzuklären. Kleinfeueranlagen mit Holz oder gar Kohle als primärem Brennstoff sollten gemäß gesetzlicher Vorgaben auf ihre Filtermöglichkeit geprüft werden, um einen hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermeiden.

Auf kommunaler Ebene kommt im Weiteren insbesondere der kommunalen Wärmeplanung eine herausragende Aufgabe zu. Sie ist das Kernstück der Wärmewende und von Kommunen ab 10.000 bis unter 100.000 Einwohnern bis Ende 2027 zu erstellen. Die Wärmeplanung soll konkrete Pläne umfassen, wie die Heizinfrastruktur z.B. mit Hilfe von Fern- oder Nahwärmenetzen klimaneutral umgebaut werden kann.



# SWOT-ANALYSE

# 3

**3.1 | Stärken, Chancen und Potenziale**

**S. 88**

**3.2 | Schwächen, Risiken und Restriktionen**

**S. 94**

**3.3 | Gesamtplan**

**S. 102**

### 3 SWOT-Analyse

#### 3.1 Stärken, Chancen und Potenziale

##### Legende

##### Stärken, Chanc. & Potenzl.

##### Demografie, Ortsbild & Wohnen

-  Historischer Alt-Ort
-  Baulücken Wohnen
-  Reserveflächen Wohnen
-  Potenzialflächen Wohnen

##### Gewerbe, Einzelh. & Versorgung

-  Starke Gewerbe-Standorte
-  Baulücken Gewerbe
-  Potenzialflächen Gewerbe
-  Wohnortnahe Lebensmittelversorg.

##### Mobilität & Verkehr

-  Mobilitätsknoten Bahnhof
-  Bahnverbindung
-  Überörtliche Anbindung
-  Ortsumgehung
-  (Fern-)Radwege

##### Soziale & medizin. Infrastruktur

-  Zentrum Neu-Kissing
-  Bildungsschwerpunkt
-  Betreuungsangebote
-  Soziale Angebote

##### Freizeit, Kultur & Tourismus

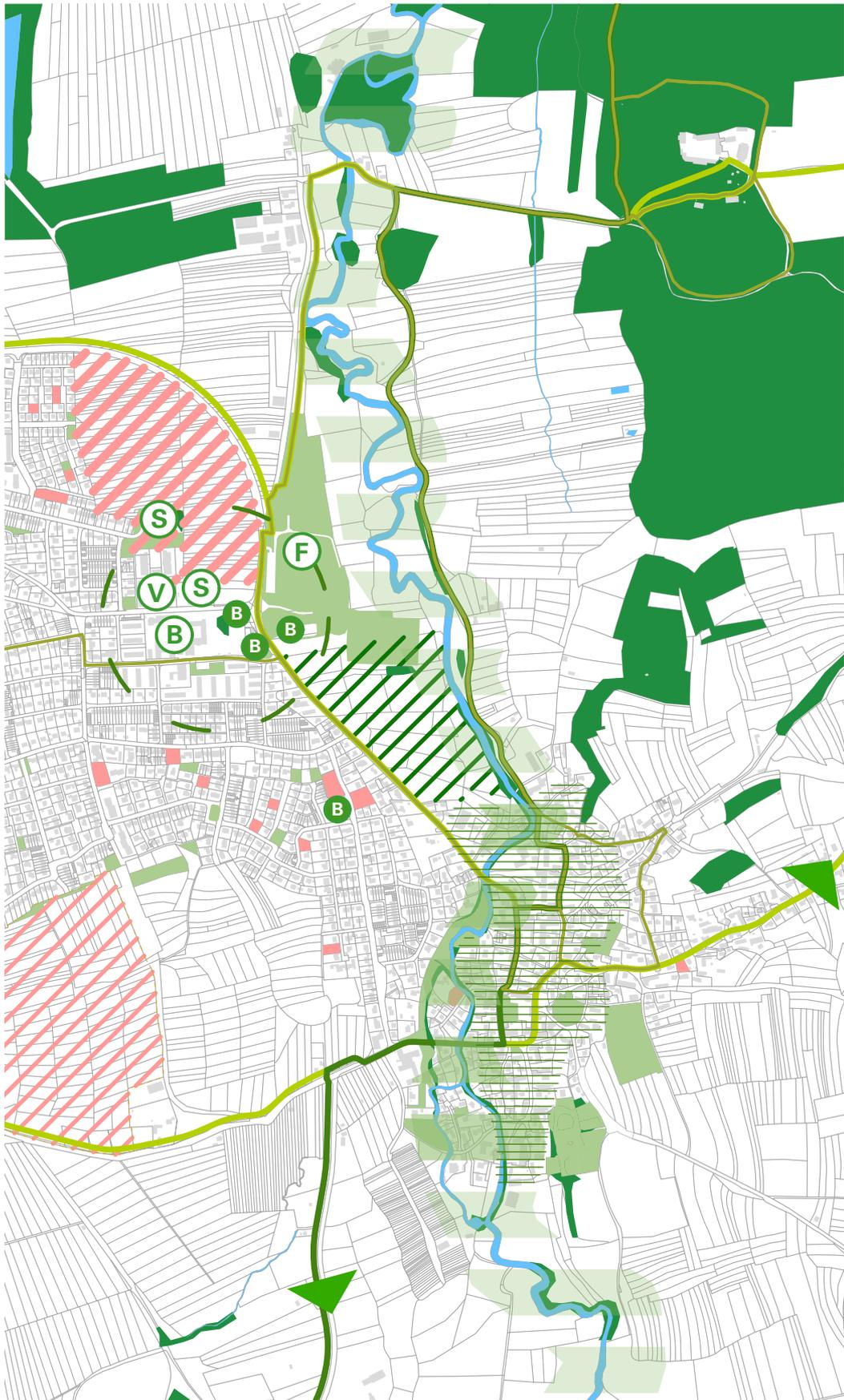
-  Sport- und Freizeitschwerpunkt
-  (Fern-)Wanderwege

##### Natur, Freiraum & Klimaschutz

-  Gewässer
-  Wälder
-  Innerörtliche Grünflächen
-  Lech- und Paarauen
-  Innerörtlicher Paar-Verlauf
-  Paar-Park



Abb. 074: Stärken, Chancen und Potenziale



## 3 SWOT-Analyse

### 3.1 Stärken, Chancen und Potenziale

#### Demografie, Ortsbild & Wohnen



Abb. 075: Hauptstraße

#### Historischer Altort

Alt-Kissing besitzt einen großen Bestand historischer Bausubstanz, die einen attraktiven Ortskern bildet. Der Erhalt und die Sanierung dieser Gebäude bildet ein wichtiges Ziel für den Altort.



Abb. 078: Wohnflächenreserven südlich der Bgm.-Wohlmuth-Strasse

#### Baulücken & Reserveflächen Wohnen

Durch das gesamte Gemeindegebiet verteilt existieren Baulücken, die für die Innenentwicklung genutzt werden sollten. Südlich der Bgm.-Wohlmuth-Strasse liegen noch Flächenreserven, die im FNP als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

#### Gewerbe, Einzelhandel & Versorgung



Abb. 077: Gewerbegebiet Nord

#### Starke Gewerbebestandorte

Im westlichen Siedlungsbereich besitzt Kissing gut angebundene Gewerbebestandorte, die auch einige überregional bedeutsame Betriebe und Unternehmen beherbergen. Sie sind wichtig für die Steuereinnahmen, aber auch als Arbeitsplätze vor Ort.



Abb. 079: O&K-Areal

#### Baulücken & Reserveflächen Gewerbe

Ebenfalls gibt es in den westlichen Gewerbegebieten noch Baulücken und Flächen, die sich für die Nachverdichtung eignen. Im Hinblick auf den Mangel an Gewerbeflächen kommt diesen Potenzialen eine hohe Bedeutung zu.



Abb. 076: Edeka-Markt in der Bahnhofstraße

#### Wohnortnahe Lebensmittelversorgung

Das große Versorgungszentrum im Westen sowie der Edeka-Markt in der Bahnhofstraße bilden eine wohnortnahe Versorgungsstruktur. Im Falle weiterer Siedlungsarrondierungen im Süden sollte hier über einen weiteren Standort nachgedacht werden. Dasselbe gilt für den Altort.

## Mobilität & Verkehr

### Mobilitätsknoten Bahnhof

Der Bahnhof ist ein wichtiger Mobilitätsknoten in Kissing und ermöglicht den Umstieg zwischen PKW, Bus, Bahn und Fahrrad, Vor Ort herrscht eine ausreichende Parkplatz- und Abstell-situation für PKWs und Fahrräder vor.



Abb. 080: Bahnhof mit Vorplatz

### Bahnverbindung

Von Kissing aus verkehren gut getaktete Nahverkehrs-Verbindungen von Bus und Bahn, unter anderem nach Friedberg und Augsburg. Dies ist ein wichtiges Argument für den Gewerbe- und Wohnstandort Kissing.



Abb. 084: Bahnleise am Bahnhof

### Überörtliche Anbindung

Über die B2 ist Kissing gut an das Mittelzentrum Friedberg, an die Metropole Augsburg sowie an Mering in Süden angebunden. Über die AIC12 sind zudem Ortschaften im östlichen Landkreis gut erreichbar.



Abb. 081: B2 auf Höhe des Versorgungszentrums

### Ortsumgehung

Eine Ortsumgehung über die Auenstraße im Westen bietet Kissing die einzigartige Chance, die westlichen Wohnbereiche vom Straßenlärm zu befreien und das Gewerbe- und Mischgebietsband mitsamt dem Bahnhof und Versorgungsareal mit dem Rest der Gemeinde zu verknüpfen.



Abb. 083: Auenstraße von Süden

### (Fern)Radwege

Kissing ist über sein regionales Radwegnetz an das überregionale Fernradwegnetz angebunden, das eine gute Erreichbarkeit der Nachbargemeinden und des Landkreises mit dem Rad ermöglicht und einen hohen Freizeitwert besitzt.



Abb. 082: Radwegbeschilderung im Mergenthauer Forst

## 3 SWOT-Analyse

### 3.1 Stärken, Chancen und Potenziale

#### Soziale & medizinische Infrastruktur



Abb. 085: Rathaus und Mittelschule

#### Zentrum Neu-Kissing

Mitte des letzten Jahrhunderts wurde eine neue Mitte zwischen den beiden Ortsteilen geschaffen, die heute mit dem Rathaus, dem Schulzentrum sowie anderen öffentlichen Einrichtungen ein wichtiges Zentrum in Kissing bildet.



Abb. 087: Mittelschule Kissing

#### Bildungs- & Betreuungsangebote

Mit einer Grundschule und einer Mittelschule besitzt Kissing ein gutes Bildungsangebot, das zudem zentral gelegen und gut erreichbar ist. Zudem bestehen mehrere Betreuungsangebote in Kindertagesstätten vor Ort.



Abb. 088: Pflegeheim Haus Gabriel in der Bahnhofstraße

#### Soziale Angebote

Kissing besitzt ein großes Pflegeheim sowie mehrere Wohnangebote für Betreutes Wohnen und Tagespflege. Ein wichtiges Ziel muss hier in Zukunft sein, das Angebot noch weiter auszubauen.

#### Freizeit, Kultur & Tourismus



Abb. 086: Blick auf die Paartalhalle

#### Sport- und Freizeitschwerpunkt

Der Sport- und Freizeitpark an der Paartalhalle besitzt eine überragende Bedeutung für die Freizeit in Kissing. Die Kissinger profitieren hier von einer großen Halle, einem Stadion sowohl kleineren Sportplätzen. Nördlich grenzen Tennisplätze und ein Skatepark an.



Abb. 089: Waldweg im Mergenthauer Forst

#### (Fern-)wanderwege

Vor allem nach Westen in den Augsburgener Stadtwald aber auch im Mergenthauer Forst existieren Wanderwege, welche die Kissinger Bürger\*innen zur Gestaltung ihrer Freizeit nutzen können und in die freie Natur führen.

### Gewässer

Die Flüsse Lech und Paar sowohl eine Vielzahl von Seen prägen sowohl den Ort als auch die Landschaft. Sie besitzen einen hohen Wert für die Freizeit, aber auch für die Ökologie. Der Schutz vor Hochwasser ist ein wichtiges Thema für den Altort.



Abb. 090: Paar bei Mergenthau

### Wälder

Die Wälder fungieren als Wirtschaftsraum, aber besonders als Rückzugsort für Tiere und Pflanzen, als „grüne Lunge“ für das Klima sowohl als hochwertiger Naherholungsraum. Kissing liegt zwischen dem Augsburgener Stadtwald und dem Mergenthauer Forst.



Abb. 091: Wald bei Mergenthau

### Lech- und Paarauen

Die Auenbereiche von Lech und Paar sind ein hochsensibler Raum mit hoher ökologischer Wichtigkeit. Zudem dienen sie als Retentionsflächen für Überschwemmungen. Ein Ziel muss sein, diese Bereiche weitestgehend zu erhalten.



Abb. 092: Paarauen nördlich des Altorts

### Innerörtlicher Paar-Verlauf

Der innerörtliche Paar-Abschnitt macht einen wichtigen Teil des attraktiven Ortsbilds und Charme des Altorts aus. Im Süden und Norden dominieren gewässernahe Wohnlagen, während der mittlere Abschnitt naturbelassen ist und sich für eine Wegeerschließung eignet.



Abb. 093: Paar südlich der Bahnhofstraße

### Innerörtliche Grünflächen & Paar-Park

Innerörtliche Grünflächen stellen ein wichtiges Element der wohnortnahen Naherholung dar. In Kissing gibt es nur wenige, öffentliche Grünflächen. In Form eines Paar-Parks hätte die Gemeinde jedoch die große Chance, hier sowohl eine Lücke im Angebot als auch im Siedlungsgefüge zu füllen.



Abb. 094: Grün- und Ackerland an der Paar, Blick nach Süden

### 3 SWOT-Analyse

#### 3.2 Schwächen, Risiken und Restriktionen

##### Legende

##### Schwächen & Restriktionen

##### Demografie, Ortsbild & Wohnen

 Unattraktives Gewerbeareal

##### Gewerbe, Einzelh. & Versorgung

 Fehlendes Zentrum Alt-Kissing

 Fehlende Lebensmittelversorgung

##### Mobilität & Verkehr

 Barriere B2

 Lärmimmissionen

 Querungen B2

 Gefahren- & Konfliktbereich

 Ortsdurchfahrt Altort

 Verknüpfung Bahnhof-Zentrum

 Verknüpfung Neu-/Alt-Kissing

 Fehlende dir. Radw. verbindg. n. Westen

 Fehlende Nord-Süd Radwegeverbindung

 Fehlende Querungen Paar & Lech

 Hoher Parkierungsdruck

 Lücken im Busnetz

 Unsaniertes Straßennetz

##### Natur, Freiraum & Klimaschutz

 Hochwasser Gefahr (HQ100)

 Biotope

 FFH-Schutzgebiete

 Naturschutzgebiete

 Landschaftsschutzgebiete

 Stark versiegelte Flächen

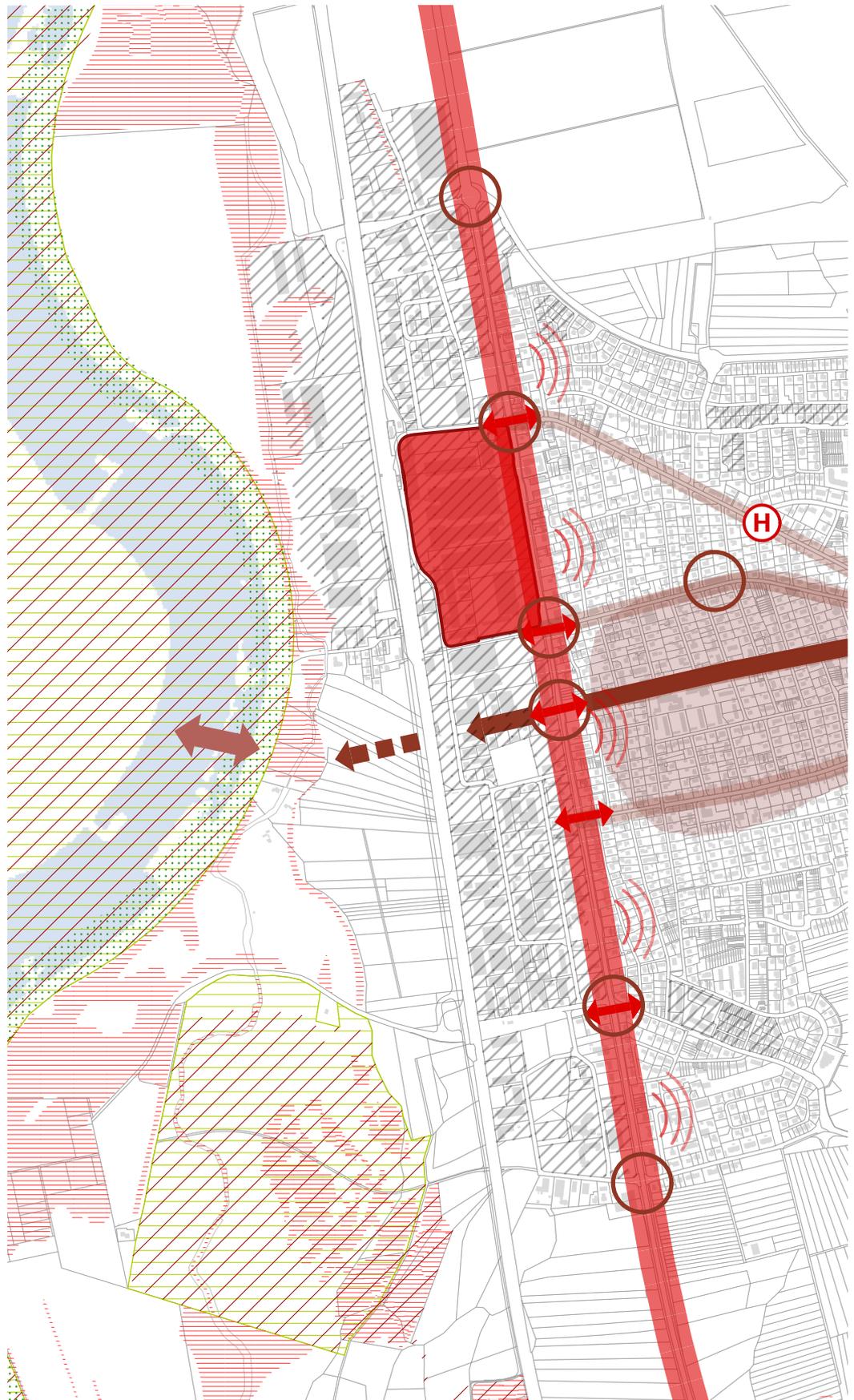
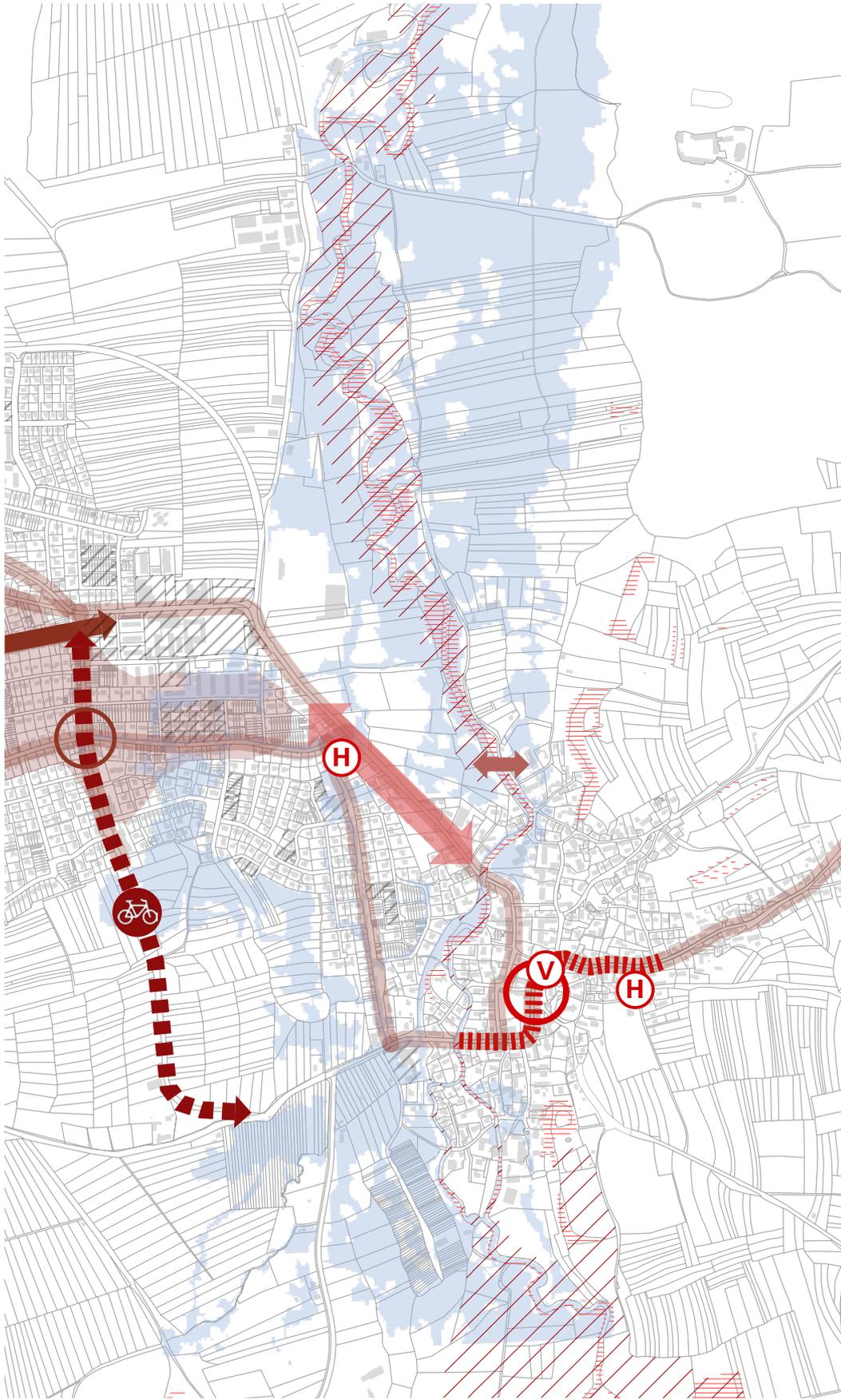


Abb. 095: Schwächen, Risiken und Restriktionen



### 3 SWOT-Analyse

#### 3.2 Schwächen, Risiken und Restriktionen

##### Demografie, Ortsbild & Wohnen



Abb. 097: Blick auf das O&K-Areal von Westen

##### Unattraktives Gewerbeareal O&K

Das O&K-Gelände ist durch den Sanierungszustand der Gebäude und das ungepflegte Außengelände ein sehr unattraktiver Teil von Kissings Westen. Zudem bildet es durch seine Lage und seine Anbindung ein großes Potenzial zur Konversion.

##### Gewerbe, Einzelhandel & Versorgung



Abb. 098: Platz vor dem Marxenwirt

##### Fehlendes Zentrum Alt-Kissing

Dem Altort fehlt ein Zentrum, das eine Aufenthaltsqualität schafft und zur Begegnung und zum Verweilen einlädt. Der Platz vor der Gaststätte Marxenwirt bietet sich durch seine zentrale Lage für den Umbau zu einem kleinen Dorfplatz an.



Abb. 099: Eierkiste in Alt-Kissing

##### Fehlende Lebensmittelversorgung

Im Dorf fehlt eine mindestens rudimentäre Versorgung mit Lebensmitteln. Ein alternatives Verkaufskonzept wie ein Dorfladen mit regionalen Produkten oder ein Unverpackt-Laden könnte ein Alleinstellungsmerkmal im Altort bilden.

##### Mobilität & Verkehr



Abb. 096: Barriere B2

##### Barriere B2

Die B2 bildet durch ihre Verkehrsstärke und die bauliche Dimension eine starke Barriere für den Ost-West Verkehr von PKW, Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen. Durch eine Verlagerung der Bundesstraße könnte hier eine städtebaulich attraktivere und leichter zu überquerende Straße entstehen.

## Lärmimmissionen

Der starke Verkehr auf der B2 sorgt für Lärmimmissionen tags und nachts, der sich auf die Wohnqualität der östlich gelegenen Wohngebiete niederschlägt. Eine Verlagerung der Bundesstraße könnte helfen, diese Lärmimmissionen zu mindern.



Abb. 100: Lärmschutzwand an der Kreuzung Kornstraße

## Querungen B2

Die Querungen über die B2 sind groß und unübersichtlich und stellen daher Gefahrenbereiche für Fußgänger\*innen- und Radfahrer\*innen dar. Infolge einer Verlagerung der B2 auf eine mögliche Ortsumfahrung wäre ein Umbau dieser Bereiche von großer Bedeutung.



Abb. 102: Querung der B2 zwischen Rosenstraße und Bahnhofsallee

## Gefahren- & Konfliktbereich

Unfallstatistiken weisen besonders die Kreuzungsbereiche der B2 mit den Erschließungsstraßen der östlichen Wohngebiete als Konfliktbereiche aus (s.o.). Aber auch in der Kornstraße oder der Fliederstraße liegen gefährliche Bereiche vor.



Abb. 103: Kreuzung B2-Kornstraße

## Ortsdurchfahrt Altort

Die Ortsdurchfahrt der A1C12 durch den Altort stellt sich aufgrund ihrer Kurvigkeit und der an Stellen unübersichtlichen Verhältnisse als gefährlich heraus. Hier sollten bauliche Veränderungen eine Verbesserung der verkehrlichen Beruhigung erbringen.



Abb. 104: A1C12-Ortsdurchfahrt im Altort

## Verknüpfung Bahnhof Zentrum

Die Verknüpfung von Bahnhof und dem Zentrum Neu-Kissing über die Bahnhofsallee und die Kirchstraße ist städtebaulich und verkehrsplanerisch unattraktiv gelöst. Besonders die Kirchstraße bietet sich für eine grüne Achse hin zum Bahnhof an.



Abb. 101: Kirchstraße

### 3 SWOT-Analyse

#### 3.2 Schwächen, Risiken und Restriktionen

Abb. 105: Bahnhofstraße zwischen Alt- und Neu-Kissing



#### **Verknüpfung Neu- & Alt-Kissing**

Die beiden Ortsteile besitzen wenig Verknüpfungspunkte, die verbindende Bahnhofstraße ist in diesem Zustand unattraktiv. Eine öffentliche Grünfläche auf den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen könnte ein verbindendes Element für Alt- und Neu-Kissing bilden.

Abb. 106: Auenstraße vor dem Zugang zu den Bahnsteigen



#### **Fehlende dir. Radwege-Verbg. n. Westen**

Über die Kirchstraße und die Bahnhofsallee besteht bereits eine mehr oder weniger gut ausgebaute Radstrecke zum Bahnhof. Eine logische Fortführung wäre ein vom Bahnhof nach Westen zum Lech und in die Naherholungsgebiete verlaufender Radweg.

Abb. 108: Mögliche Trasse über die Badangerstraße



#### **Fehlende N-S-Radwegeverbindung**

Parallel zur Ost-West-Verbindung über die Kirchstraße fehlt eine sinnige Nord-Süd-Radwegeverbindung, die etwa das Zentrum und die nördlichen Neubaugebiete in Neu-Kissing mit den südlichen Wohngebieten und dem Radweg nach Mering verbindet.

Abb. 107: Wiesweg



#### **Fehlende Querungen Paar & Lech**

Im Bereich Wiesweg fehlt eine städtebaulich gebotene Fußgänger\*innen-Querung über die Paar, die eine schnelle Verbindung zum Freizeit-Areal Paartalhalle und zu einem evtl. „Paar-Park“ ermöglicht. Ebenso könnte eine Lechquerung die Radroute in den Augsburger Süden verkürzen

Abb. 109: PKW in der Albert-Schweitzer-Straße



#### **Hoher Parkierungsdruck**

Besonders im Bereich des Zentrums Neu-Kissing und den angrenzenden Wohngebieten herrscht ein großer Parkierungsdruck vor, der die Straßen unübersichtlich macht und daher auch eine Gefahr für andere Verkehrsteilnehmer darstellt.

## Lücken im Bus-Netz

Das Busnetz weist einige Lücken auf. Die südlichen und nördlichen Wohngebiete sind unterversorgt, zudem wären weitere Haltestellen im Bereich des künftigen Paar-Parks sowie am Friedhof in Alt-Kissing sinnvoll.



Abb. 111: Blick in die Augsburgische Straße

## Unsanieretes Straßennetz

Vor allem die Hauptverkehrsachsen in Kissing befinden sich in einem schlechten Zustand. Die Beläge sind schlecht, die Fußwege oftmals zu schmal und nicht barrierefrei. Im Zuge einer Sanierung sollte auch über einen grundlegenden Umbau einiger Straßen nachgedacht werden.



Abb. 110: Mittlerer Weg/Schulstraße

## Natur, Freiraum & Klimaschutz

### Hochwasser-Gefahr (HQ100)

Die Überschwemmungsgebiete schränken die weitere Siedlungsarrondierung im Westen des Altorts sowie im Süden der Gemeinde ein. Für den Altort müssen vorbeugende Maßnahmen des Hochwasserschutzes ergriffen werden.



Abb. 112: Paarauen bei der Paartalhalle

### Biotope

Die Biotope vor allem entlang der Lech- und Paarauen aber auch an den Seen sind wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen, wirken aber auch einschränkend auf die Zugangsmöglichkeiten der Gewässer.



Abb. 113: Uferbereich der Paar nördlich des Altorts

### FFH- & Naturschutzgebiete

Große FFH- und Naturschutzgebiete liegen an der Paar sowie in der Kissingener Heide. Für letztere ist insbesondere zu prüfen, wie sich der Bau einer westlichen Umgehungsstraße auswirken würde.



Abb. 114: Kissingener Heide

### 3 SWOT-Analyse

#### 3.2 Schwächen, Risiken und Restriktionen



Abb. 115: Lechufer westlich des Auensees

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Der Uferbereich des Lechs bildet ein Landschaftsschutzgebiet. Dies ist für die Gemeinde besonders im Rahmen der Planung einer Lechquerung von Belang.



Abb. 116: Nördlicher Eingang in das O&K-Areal

#### **Stark versiegelte Flächen**

Die stark versiegelten Gewerbeflächen, etwa im O&K-Areal, könnten nach Klärung der Bedarfe der Gewerbetreibenden in Teilen zu hochwertigen Grünflächen umgestaltet werden. Dies verbessert das Mikroklima und das Ortsbild.



### 3 SWOT-Analyse

#### 3.3 Gesamtplan

##### Legende

##### Stärken, Chanc. & Potenzl.

##### Demografie, Ortsbild & Wohnen

-  Historischer Alt-Ort
-  Baulücken Wohnen
-  Reserveflächen Wohnen
-  Potenzialflächen Wohnen

##### Gewerbe, Einzelh. & Versorgung

-  Starke Gewerbe-Standorte
-  Baulücken Gewerbe
-  Potenzialflächen Gewerbe
-  Wohnortnahe Lebensmittelversorg.

##### Mobilität & Verkehr

-  Mobilitätsknoten Bahnhof
-  Bahnverbindung
-  Überörtliche Anbindung
-  Ortsumgehung
-  (Fern-)Radwege

##### Soziale & medizin. Infrastruktur

-  Zentrum Neu-Kissing
-  Bildungsschwerpunkt
-  Betreuungsangebote
-  Soziale Angebote

##### Freizeit, Kultur & Tourismus

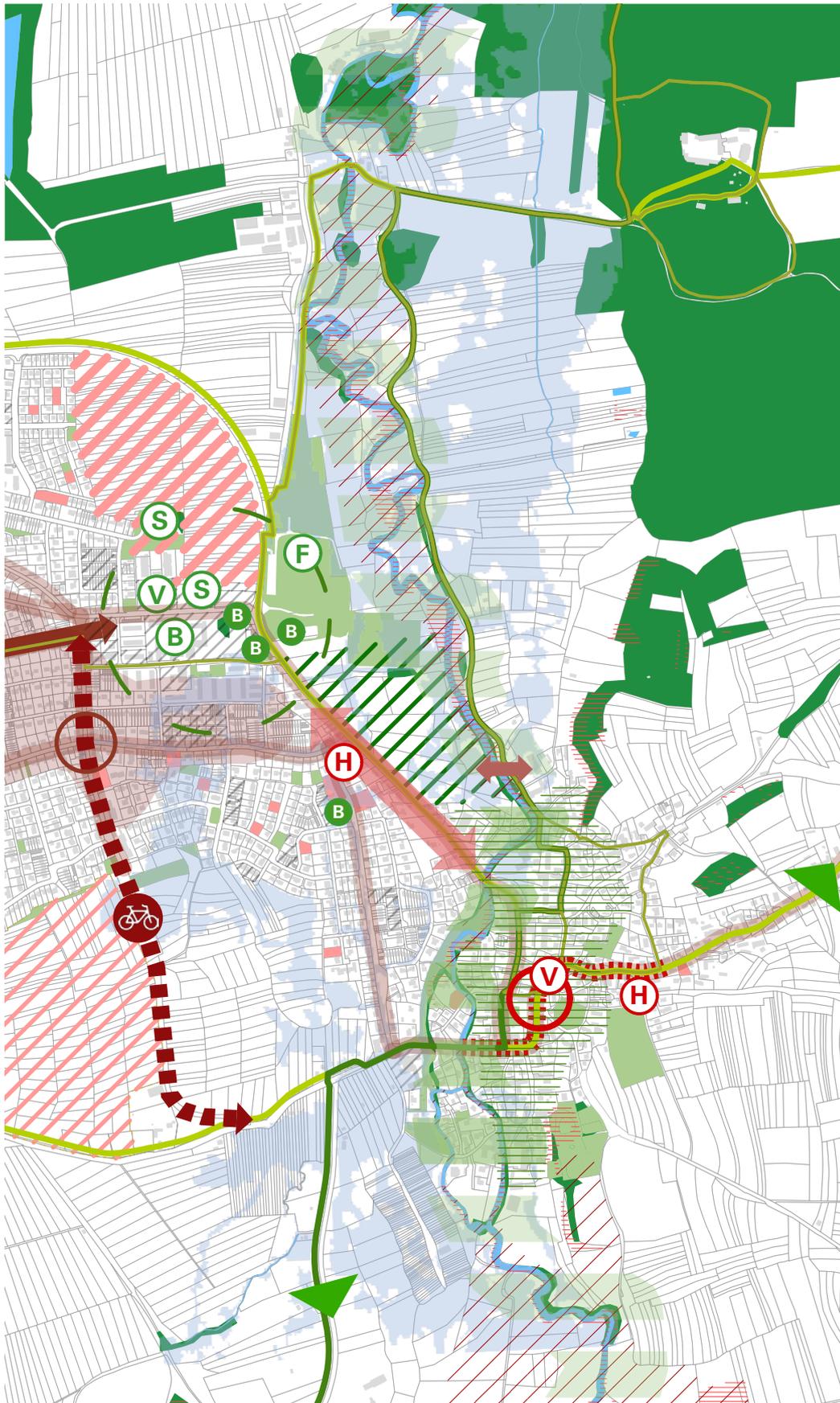
-  Sport- und Freizeitschwerpunkt
-  (Fern-)Wanderwege

##### Natur, Freiraum & Klimaschutz

-  Gewässer
-  Wälder
-  Innerörtliche Grünflächen
-  Lech- und Paarauen
-  Innerörtlicher Paar-Verlauf
-  Paar-Park



Abb. 117: Stärken, Chancen und Potenziale



**Legende**

**Schwächen & Restriktionen**

Demografie, Ortsbild & Wohnen

Unattraktives Gewerbeareal

Gewerbe, Einzel- & Versorgung

Fehlendes Zentrum Alt-Kissing

Fehlende Lebensmittelversorgung

Mobilität & Verkehr

Barriere B2

Lärmimmissionen

Querungen B2

Gefahren- & Konfliktbereich

Ortsdurchfahrt Altort

Verknüpfung Bahnhof-Zentrum

Verknüpfung Neu-/Alt-Kissing

Fehlende dir. Radw.-verbindg. n. Westen

Fehlende Nord-Süd Radwegeverbindung

Fehlende Querungen Paar & Lech

Hoher Parkierungsdruck

Lücken im Busnetz

Unsanieretes Straßennetz

Natur, Freiraum & Klimaschutz

Hochwasser Gefahr (HQ100)

Biotope

FFH-Schutzgebiete

Naturschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete

Stark versiegelte Flächen



# LEITBILD

# 4



**4.1 | Leitbild**

**S. 106**

**4.2 | Städtebauliches Zielkonzept**

**S. 108**

# 4 Leitbild

## 4.1 Leitbild

### Legende

#### Demografie, Ortsbild & Wohnen

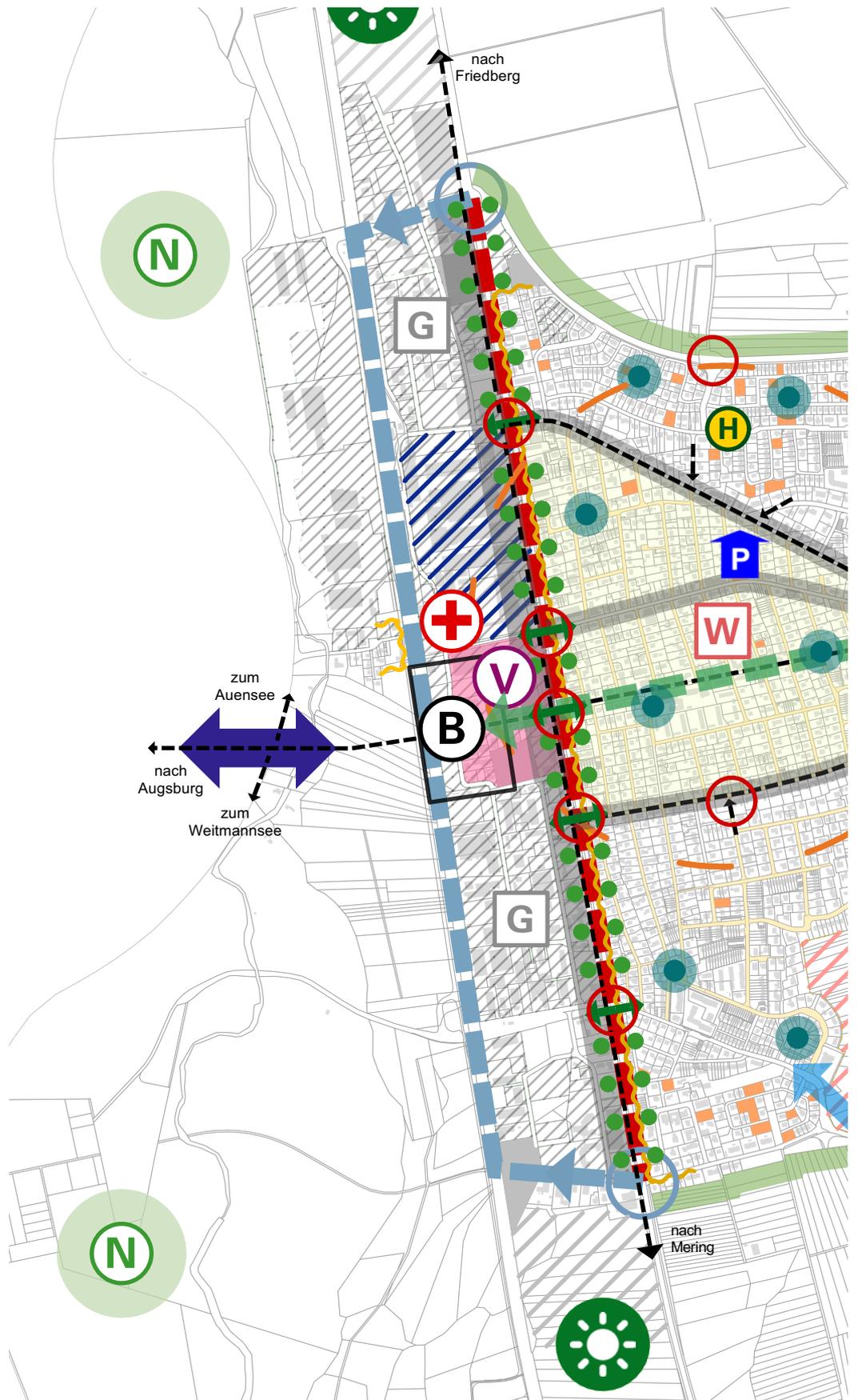
- Ortsmitte Alt-Kissing schaffen
- Altort sichern und pflegen
- Neukissing ortsbildgerecht entwickeln
- Punktuell nachverdichten
- Quartierszentren schaffen
- Baulücken aktivieren
- Wohnfl. arrondieren - mittelfristig
- Wohnfl. arrondieren - langfristig
- Angebote Seniorenwohnen ausbauen

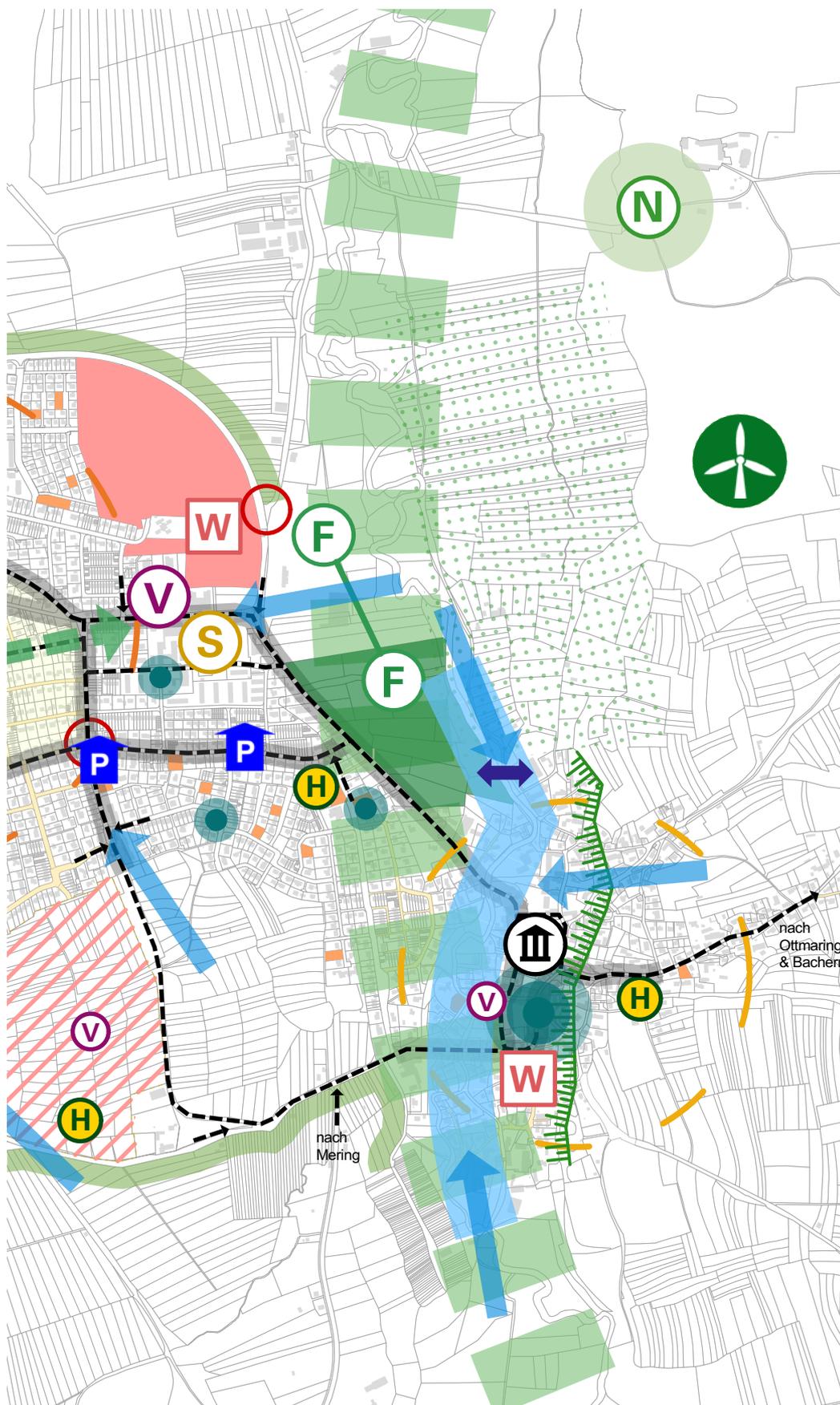
#### Gewerbe, Einzelh. & Versorgung

- Baulücken Gewerbe aktivieren
- Gew-Fl. arrondieren - mittelfristig
- Gewerbe sichern und ausbauen
- Schauseite schaffen
- O&K-Areal entwickeln
- Versorgungsschwep. sichern u. ausbauen
- Untergeordn. Vers.-schwep. schaffen

#### Mobilität & Verkehr

- Straßen sanieren und aufwerten
- Konfliktbereiche umbauen
- Wohngebiete verkehrlich beruhigen
- Quartiersgaragen errichten
- Ortsumgehung realisieren
- Verkehr B2 reduzieren
- Querungen B2 umbauen
- B2 als Boulevard aufwerten
- Aktiven Lärmschutz stärken
- Bhf. zum Mobilitätsknoten ausbauen
- Bahnhofsumfeld aufwerten
- Verbindungsachse/ Shared Space schaffen
- Zentrales Radwegnetz schaffen
- Querungen Lech und Paar schaffen
- Lücken Bus-Netz schließen





### Legende

#### Soziale & medizin. Infrastruktur

-  Schulstandort sichern u. ausbauen
-  Ärztehaus errichten

#### Freizeit, Kultur & Tourismus

-  Paar-Park schaffen
-  Freizeitstandort sichern u. ausbauen
-  Naherholungsangebot stärken
-  Hiasl-Museum reaktivieren

#### Natur, Freiraum & Klimaschutz

-  Grünes Band Paar sichern
-  Paar innerörtlich ausbauen
-  Unverbauten Hang erhalten
-  Frischluftschneisen sichern
-  Ortsrand eingrünen
-  Flächen ökologisch aufwerten
-  Gewerbeflächen entsiegeln
-  Standorte Photovoltaik prüfen
-  Windkraft-Potenziale prüfen

Abb. 118: Leitbild

## 4 Leitbild

### 4.2 Städtebauliches Zielkonzept

#### Demografie, Ortsbild & Wohnen

##### Ortsmitte Alt-Kissing schaffen

Im Altort fehlt ein Ortszentrum, das als attraktiv gestaltete Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität, als sozialer Treffpunkt sowie als identitätsstiftender Raum dienen kann. Der Platz vor dem Marxenwirt bietet sich für eine solche Nutzung an.

##### Altort sichern und pflegen

Der Kissinger Altort besitzt durch die gewachsene Siedlungsstruktur und den reichen Bestand an (teils denkmalgeschützten) historischen Gebäuden ein Alleinstellungsmerkmal, das gesichert und gepflegt werden sollte.

##### Ortsbildgerecht weiterentwickeln

Da Mitte des letzten Jahrhunderts schnell Wohnraum geschaffen werden musste, hatte die Gestaltung der Gebäude und damit das Ortsbild nur zweite Priorität. Bei der weiteren Entwicklung Neu-Kissings sollte daher auf die Einführung einer gemeinsamen Gestaltungssprache geachtet werden.

##### Neukissing punktuell nachverdichten

Einige Teile Neu-Kissings sind in den 50er und 60er Jahren schnell und stark gewachsen. Dies führte unter anderem zu einer vergleichsweise niedrigen baulichen Dichte. Hier sollte mit Blick auf den Einzelfall geprüft werden, ob eine moderate Nachverdichtung möglich ist.

##### Quartierszentren schaffen

Das zuweilen etwas monotone Ortsbild in Neu-Kissing kann durch die Schaffung von kleinen Quartierszentren aufgebrochen werden. Diese können die Form einer kleinen Grünfläche, eines Platzes oder eines Spielplatzes haben.

##### Baulücken aktivieren

Um die Nutzung von Flächen im Außenbereich auf ein Minimum zu reduzieren sollten die bestehenden Bauflächen aktiviert werden. Zudem kann im Einzelfall geprüft werden, ob eine Nachverdichtung städtebaulich und technisch sinnvoll ist.

##### Wohnflächen arrondieren - mittelfristig

Die Flächen südlich der Bürgermeister-Wohlmuth-Straße sollten im Bedarfsfall für eine Wohnflächenbebauung aktiviert werden. Im FNP sind hier bereits entsprechende Flächen dargestellt, und auch die Straßentrasse bildet einen sinnigen Siedlungsabschluss zum Norden hin.

##### Wohnflächen arrondieren - langfristig

Längerfristig bieten sich bei einer fortdauernden Wohnflächennachfrage die Arrondierung von Wohngebietsflächen im Süden Neu-Kissings an. Hier muss allerdings die Restriktion durch Hochwasser-Gefahrenflächen bedacht werden.

##### Angeb. Senior\*innenwohnen ausbauen

Der demografische Wandel wird auch in Kissing das Durchschnittsalter zukünftig ansteigen lassen. Daher müssen Wohn- und Pflegekapazitäten für ältere Bürger\*innen geschaffen werden, um eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten.

#### Gewerbe, Einzelhandel & Versorgung

##### Baulücken Gewerbe aktivieren

Kleinere Baulücken in den Gewerbegebieten Süd und Nord sollten zur Deckung der Gewerbeflächen-Nachfrage genutzt werden. Dies minimiert den Flächenverbrauch im Außenbereich.

### **Gewerbe-Fl. arrondieren - mittelfristig**

In Kissing herrscht eine starke Nachfrage nach Gewerbeflächen. Durch die Neuausweisung von Gewerbegebieten nördlich und südlich des bestehenden Gewerbebandes könnte dieser Bedarf in Teilen gedeckt werden. Zuerst sollten jedoch bestehende Potenziale im Innenbereich aktiviert werden.

### **Gewerbe sichern und ausbauen**

Durch die attraktive Lage an der Bundesstraße und der Bahnlinie sowie die Nähe zur Metropole Augsburg ist Kissing ein begehrter Gewerbestandort, den es zu sichern und auszubauen gilt.

### **Schauseite schaffen**

Das neue O&K-Areal soll eine der Münchner Straße zugewandte Schauseite aufweisen, die das dort angesiedelte Gewerbe und eventuellen Einzelhandel bewirbt und eine städtebauliche attraktive Situation für den Standort Kissing schafft.

### **O & K Areal entwickeln**

Das heutige O&K-Areal stellt einen unattraktiven Gewerbestandort dar. Durch eine Konversion könnten hochwertigere Gewerbeflächen in Verbund mit attraktiven Dienstleistungen und Handel oder gar urbanem Wohnen entstehen.

### **Vers. Schwerpunkt sichern u. ausbauen**

Die beiden Versorgungsschwerpunkte im Westen an der Bahnhofsallee und zentral an der Bahnhofstraße sind für Kissings Bürger\*innen wichtig zur Deckung der täglichen Bedarfe. Daher muss der Erhalt und ein weiterer Ausbau sichergestellt werden.

### **Untergeordneten Vers.-Schwerp. schaffen**

Im Altort gibt es keine Möglichkeit Güter des täglichen Bedarfs zu kaufen. Ein kleinerer Versorger, etwa in Form eines genossenschaftlich organisierten Dorfladens, aber auch innovative Konzepte wie ein Unverpackt-Laden könnten eine wertvolle Ergänzung im Altort darstellen.

## **Mobilität & Verkehr**

### **Straßen sanieren und aufwerten**

In Kissing befinden sich viele Straßen in einem schlechten Zustand. Zudem stellen vielerorts schmale Fußwege Barrieren dar. Die Sanierung besonders der zentralen Verkehrsachsen mitsamt Verbreiterung der Fußwege sollte daher oben auf der Agenda stehen.

### **Konfliktbereiche umbauen**

Besonders die Kreuzungsbereiche entlang der B2 stellen Konfliktschwerpunkte für PKW aber auch für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen dar. Im Innerort sind dies besonders Bereiche in der Nähe sensibler Einrichtungen oder die Kreuzungen mit Schulwegen. Diese sollten ausgebaut und damit gesichert werden.

### **Wohngebiete verkehrlich beruhigen**

Die Wohngebiete außerhalb der Hauptverkehrsachsen sind besonders sensibel. Die oftmals unübersichtliche und ungeordnete Parkierungssituation sowie die schmalen Fußwege verschärfen die Gefahr für die Bewohner\*innen zusätzlich. Die Ausweisung von Spielstraßen und Tempo 30-Zonen könnten zur Sicherheit aller beitragen.

### **Quartiersgaragen errichten**

Um den Parkierungsdruck besonders in den zentralen Bereichen zu mindern sollten strategisch günstige Quartiersgaragen errichtet oder ein Parkraummanagement eingeführt werden.

## 4 Leitbild

### 4.2 Städtebauliches Zielkonzept

#### **Ortsumgehung realisieren**

Eine westliche Umfahrung über die Auenstraße könnte den innerörtlichen Verkehr auf der Münchner Straße stark entlasten und auf beiden Seiten Potenziale zur städtebaulichen Aufwertung schaffen.

#### **Verkehr B2 reduzieren**

Verkehrszählungen ergeben einen Verkehr von ca. 17.000 Fahrzeugen täglich über die B2. Dies stellt eine erhebliche Belastung für die Gemeinde dar. Daher sollen alle Maßnahmen zur Reduzierung dieses Durchgangsverkehrs ausgeschöpft werden

#### **Querungen B2 umbauen**

Die Kreuzungsbereiche der B2 sind stark überdimensioniert und tragen aufgrund der unattraktiven Querungsmöglichkeit zur Barrierewirkung bei. Im Rahmen eines Umbaus der B2 sollte hier der Fokus auf der Schaffung von übersichtlicheren Kreuzungsbereichen liegen.

#### **B2 als Boulevard aufwerten**

Eine Verlagerung der heutigen B2 auf die Westumfahrung könnte den nötigen Spielraum schaffen, die Münchner Straße gestalterisch und funktional aufzuwerten, etwa durch Begrünung und die Schaffung von ausreichend breiten Fuß- und Radwegen.

#### **Aktiven Lärmschutz stärken**

Um die östlich gelegenen Wohngebiete stärker vom Verkehrslärm zu entlasten, sollten einheitlich gestaltete Lärmschutzwände in Kombination mit anderen Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes installiert werden. Dasselbe gilt für die „Auensiedlung“ westlich der Auenstraße, die im Falle einer Ortsumfahrung stärker Lärmimmissionen ausgesetzt wäre.

#### **Bhf. zum Mobilitätsknoten ausbauen**

Durch die großzügige Anzahl an Stellplätzen für PKW und Fahrräder lädt der Kissinger Bahnhof zum Umstieg auf Bus und Bahn ein. Weitere Infrastruktur wie Car- & Bike-Sharing sowie Ladesäulen für PKW und Fahrräder würden den Ausbau zu einem echten Mobilitätsknoten fördern.

#### **Bahnhofsumfeld aufwerten**

In seiner jetzigen Form bietet der Bahnhof nur wenig Aufenthaltsqualität. Dies hat mit dem sehr klein dimensionierten Bahnhofsvorplatz zu tun, der wenige Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten wie z.B. ein Café oder Kiosk bietet. Eine städtebauliche Umgestaltung könnte diesen wichtigen Ort deutlich aufwerten.

#### **Verbind. Achse Shared-Space schaffen**

Die Achse Bahnhof-Kirchstraße-Zentrum Neu-Kissing könnte eine zentrale Radwegerverbindung werden. Dies setzt allerdings eine Verkehrsberuhigung und eine Umgestaltung der Kirchstraße voraus. Die Schaffung eines Shared Space wäre hier ein innovativer Lösungsansatz.

#### **Zentrales Radwegenetz schaffen**

Topographisch eignet sich Kissing ideal zum Radfahren. Um den Umstieg auf das Rad attraktiver zu gestalten, sollte die Infrastruktur durch die Anlage von Radwegen und den verkehrssicheren Ausbau entsprechend fahrradfreundlicher gestaltet werden

#### **Querungen Lech und Paar schaffen**

Zur besseren Anbindung des nördlichen Altorts an Neu-Kissing soll eine Querung über die Paar eine wichtige Weglücke schließen. Zudem könnte eine Brücke über den Lech eine attraktive, schnelle Fuß- und Radwegerverbindung in die südlichen Teile Augsburgs ermöglichen.

## Lücken Bus-Netz schließen

Eine Bereiche in den nördlichen und südlichen Wohngebieten sind durch den ÖPNV schlecht abgedeckt. Ebenso gilt dies für die höheren Lagen Alt-Kissings und hier insbesondere den Friedhof. Die Einrichtung oder Verlagerung von Bushaltestellen könnte zu einer größeren Auslastung der Busse führen.

### Soziale & medizinische Infrastruktur

#### Schulstandort sichern und ausbauen

Kissing besitzt eine Grundschule sowie eine Mittelschule. Damit wird die Gemeinde ihrer zentralörtlichen Funktion gerecht. Der Neubau der Grundschule ist ein erster Schritt zur Sicherung und zum weiteren Ausbau des Bildungsstandorts Kissing.

#### Bedarf Ärztehaus prüfen

Ein Gesundheitszentrum schafft eine zentrale, gut erreichbare medizinische Versorgungsstruktur, die insbesondere mobilitätseingeschränkten Personen zugute kommt, die medizinische Leistungen in mehreren Fachbereichen in Anspruch nehmen müssen. Ein Bedarf sollte geprüft werden.

### Freizeit, Kultur & Tourismus

#### Paar-Park realisieren

Die Freifläche südlich der Paartalhalle könnte als Bindeglied zwischen Alt- und Neu-Kissing zu einem „Paar-Park“ umgebaut werden und als weiteres attraktives Angebot zur Naherholung für die Bürger\*innen dienen..

#### Freizeitstandort sichern und ausbauen

Kissings Angebote für Sport- und Freizeitaktivitäten sind wichtig für die Bürger\*innen. Daher muss ihr Fortbestand gesichert werden und die Etablierung weiterer Angebote z.B. angekoppelt an den Skatepark, geplant werden.

## Naherholungsangebot stärken

Das Kissinger Gemeindegebiet ist durch eine abwechslungsreiche Landschaft mit Flüssen, Bächen, Seen und Wäldern geprägt. Dadurch existieren in unmittelbarer Nähe diverse Naherholungsangebote, die es durch gezielte Maßnahmen zu stärken gilt.

#### Hiasl-Museum reaktivieren

Eine Reaktivierung des Hiasl-Museums könnte das übersichtliche touristische Angebot Kissings deutlich bereichern. Eine potenzielle, größere Zielgruppe könnten hier Radreisende und Familien mit Kindern sein. Ein optimaler Standort wäre an einer neu gestalteten Ortsmitte im Altort.

### Natur, Freiraum & Klimaschutz

#### Grünes Band Paar sichern

Die Paar mit ihrer natürlichen Ufervegetation und den Auenbereichen ist ein wichtiges räumliches Strukturelement für den Altort und eine attraktive, wohnortnahe Grünfläche zur Naherholung. Durch eine verbesserte Fußwegerschließung könnte sie zusätzlich aufgewertet werden.,

#### Paar innerörtlich ausbauen

Der innerörtliche Ausbau der Paar ist ein wichtiger Baustein zur Realisierung eines angepassten Hochwasserschutzes für den Altort. Dazu zählen der Ausbau von Uferbefestigungen und Brücken sowie die Anlage von Deichen.

#### Unverbauten Hang erhalten

Die Paarleite im Altort bietet zum einen ein städtebaulich reizvolles Panorama über die Lechebene und öffnet die Sicht zu den Kirchen und Kapellen. Zum anderen fungieren insbesondere die unverbauten Hänge als Frischluft-Leitbahnen, die deshalb erhalten werden sollten.

## 4 Leitbild

### 4.2 Städtebauliches Zielkonzept

#### **Frischlufschneisen sichern**

Offene Ortsausgänge und breite Verkehrsachsen in Richtung der Grün- und Ackerflächen sowie die Parallelen bilden wichtige Leitbahnen für frische und kühle Luft. Sie sollten deshalb erhalten und in ihrer Funktion, bspw. durch Begrünung, unterstützt werden.

#### **Ortsrand eingrün**

Eine Ortsrandeingrünung dient als städtebaulich attraktive Abgrenzung des Siedlungsgebiets von der freien Landschaft, und schafft mikroklimatische und ökologische Vorteile, in dem sie Feinstaub abhält und als Korridor für Wildtiere dienen kann.

#### **Flächen ökologisch Aufwerten**

Landschaftsflächen werden durch menschliche Siedlungstätigkeit stark beeinflusst. Daher sollen auf der Kissinger Gemarkung ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen werden, die als Schutzräume dienen. Sie können dann dem Ökokonto der Gemeinde zugeschrieben werden.

#### **Gewerbeflächen entsiegeln**

Die stark versiegelten Gewerbegebiete im Westen der Gemeinde tragen zur Erhitzung dieses Bereichs bei. Eine Entsigelung schafft attraktive Grünflächen, ökologische Rückzugsräume und eine mikroklimatische Verbesserung.

#### **Standorte Photovoltaik prüfen**

Im Gemeindegebiet existieren aufgrund der guten Voraussetzungen bereits Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Eine Erweiterung der bestehenden Anlagen oder weitere Standorte sollten geprüft werden. Ein Hauptaugenmerk sollte auf die Verträglichkeit mit den naheliegenden Schutzgebieten gelegt werden.

#### **Windkraft Potenziale prüfen**

Mittels Windkraftanlagen können große Teile des Energiebedarfs der Gemeinde regenerativ gedeckt werden. Daher sollte ein Ausbau dieses Potenzials auf dem Gemeindegebiet kritisch geprüft werden.





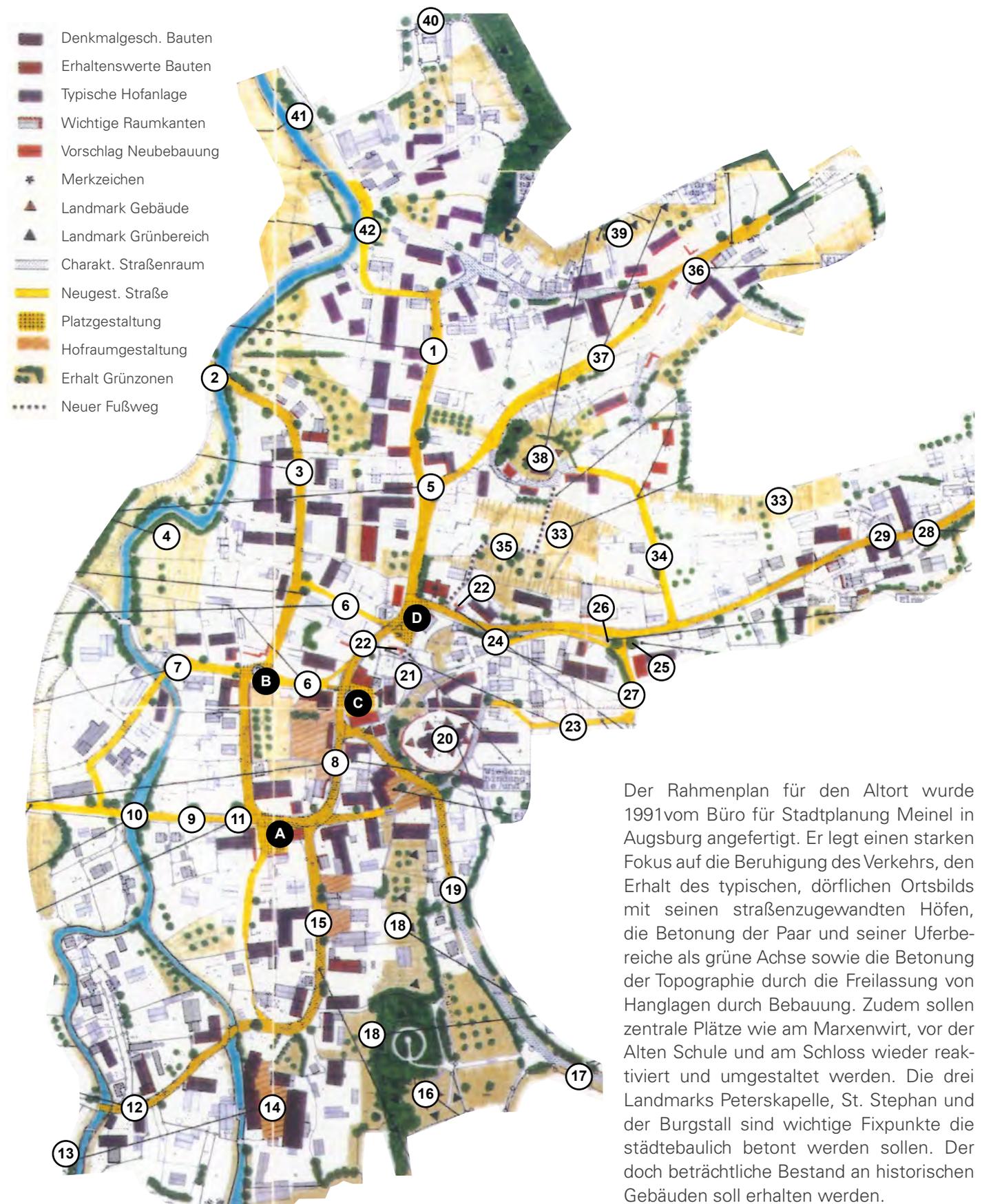
**VORBEREITENDE  
UNTERSUCHUNGEN (VU)  
ALTORT**

# 5

<b>5.1   Rahmenplan Altort (1991)</b>	<b>S. 116</b>
<b>5.2   Hochwasserschutzkonzept (2005/2021)</b>	<b>S. 118</b>
<b>5.3   Das Untersuchungsgebiet heute</b>	<b>S. 120</b>
<b>5.4   Das Untersuchungsgebiet damals</b>	<b>S. 122</b>
<b>5.5   Nutzungsstruktur</b>	<b>S. 124</b>
<b>5.6   Landwirtschaftliche Nebengebäude</b>	<b>S. 126</b>
<b>5.7   Ortsbild und Denkmalschutz</b>	<b>S. 128</b>
<b>5.8   Sanierungszustand der Gebäude</b>	<b>S. 130</b>
<b>5.9   Zustand der Straßen, Wege und öffentl. Räume</b>	<b>S. 132</b>
<b>5.10   Innenentwicklungspotenziale</b>	<b>S. 134</b>
<b>5.11   Grünstruktur</b>	<b>S. 136</b>
<b>5.12   Werte, Mängel und Restriktionen</b>	<b>S. 138</b>
<b>5.13   Städtebauliche Misstände</b>	<b>S. 139</b>
<b>5.13   Leitbild</b>	<b>S. 141</b>
<b>5.14   Sanierungsziele</b>	<b>S. 142</b>
<b>5.15   Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung</b>	<b>S. 144</b>

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.1 Rahmenplan Altort (1991)



Der Rahmenplan für den Altort wurde 1991 vom Büro für Stadtplanung Meinel in Augsburg angefertigt. Er legt einen starken Fokus auf die Beruhigung des Verkehrs, den Erhalt des typischen, dörflichen Ortsbilds mit seinen straßenzugewandten Höfen, die Betonung der Paar und seiner Uferbereiche als grüne Achse sowie die Betonung der Topographie durch die Freilassung von Hanglagen durch Bebauung. Zudem sollen zentrale Plätze wie am Marxenwirt, vor der Alten Schule und am Schloss wieder reaktiviert und umgestaltet werden. Die drei Landmarks Peterskapelle, St. Stephan und der Burgstall sind wichtige Fixpunkte die städtebaulich betont werden sollen. Der doch beträchtliche Bestand an historischen Gebäuden soll erhalten werden.



1. Hauptstraße Nord: Rückbau zur Mischfläche
2. Gestaltung Ortseingang durch Betonung der Brücke
3. Neugestaltung Bahnhofstraße mit Erhalt des dörflichen Charakters
4. Erhalt der Grünflächen entlang der Paar
5. Kreuzung Hauptstraße-Ottmaringer Straße: Rückbau der Verkehrsflächen
6. Aufwertung Fußwegeverbindung
7. Meringer Straße: Rückbau zur Mischfläche, Gestaltung d. Straßenraums
8. Mittl. Hauptstraße: Neugestaltung mit Fahrbahn und Gehweg auf gl. Höhe
9. Meringer Str.: Gliederung durch Allee
10. Gestaltung Ortseingang durch Betonung Brücke
11. Bachgasse: Neugestaltung mit Angleichung des Fußwegs & Bepflanzung
12. Trathstraße: Verlängerung als Hauptstr.
13. Keine weitere Bebauung westl. der Paar um natürl. Grenze zu erhalten
14. Erhalt der Asam-Mühle als Ensemble
15. Hauptstr. Süd: Rückbau z. Mischfläche,

- Bepflanzung, Dörf. Charakter erhalten
16. Burgstallkapelle: Süd- und Ostseite von Bewuchs freihalten
  17. Ortseing.: Hohlweg-Charakter erhalten
  18. Ortsbildprägende Hänge v. Bebauung freihalten
  19. Hörmannsberger Str.: Neugestaltung, Begrünung d. Stützmauer a. Kirchberg
  20. St. Stephan: Erhalt d. Sichtbeziehungen und des Kirchhofs mit uml. Gebäuden
  21. Wiederherstellung d. Fußwegeverbind. zw. Milchsammelstelle und Pfarrhof
  22. Ortsbildgerechte Fassadengestaltung
  23. Friedhofsweg: Rückbau z. Mischfläche
  24. Begrünung der Hänge u. Stützmauern
  25. Wiederherstellung der Begrenzung durch Grünstruktur
  26. Einmündungsber. Leitenweg: Rückbau
  27. Leitenweg: Rückbau zur Mischfläche
  28. Bachernstraße: Neugestaltung mit Angleichung v. Fahrbahn und Fußweg
  29. Schönhausen: Erhalt d. dörf. Charakt., Verengung d. Fahrb. zugunst. Fußweg
  30. Bachernstr.: Gliederung d. Bepflanzung
  31. Ortsrandeingrünung schaffen
  32. Ortsrandabschl. d. Bebauung herstell.
  33. Erhalt des Hangs und der Tamulde
  34. Petersberg: Rückbau zur Mischfläche
  35. Wiederherstellung Fußweg Peterskapelle - Alte Schule
  36. Erhalt des Platzes mit Kleinhaus, Rückbau der Verkehrsflächen
  37. Ottmaringer Str.: Rückbau z. Mischfläche
  38. Peterskapelle: Maßstab der Umgebungsbebg. bewahren, Sichtbeziehg. erhalten
  39. Erhalt d. Hangs, k. weitere Bebauung
  40. Ortsrandeingrünung zur Abgrenzung
  41. Erhalt d. Grünbereiche entlang d. Paar
  42. Rückbau der Verkehrsflächen zugunsten einer uferbegleitenden Grünzone

Folgende Flächen sollen aufgewertet werden:

- A. Platz am Maibaum, Hauptstraße
- B. Platz vor dem alten Rathaus, Bhfstr.
- C. Platz vor dem Marxenwirt
- D. Kreuzungsbereich Milchsammelstelle, Hauptstraße, Bachernstraße

### Legende

**Maßnahme bereits umgesetzt**

**Umsetzung hat hohe Priorität**

**Umsetzung nicht mehr sinnvoll**

Abb. 119:  
Rahmenplan für den Altort 1999.  
Quelle: Büro Meinel, Augsburg.

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.2 Hochwasserschutzkonzept (2005/2021)

Durch das Pfingsthochwasser von 1999 an der Paar mit einem Abfluss von  $43\text{m}^3/\text{s}$  entstanden große Schäden. Es entsprach einem 40-jährigen Hochwasserereignis. 100-jährige Hochwasserereignisse können einen Abfluss von ca  $59\text{m}^3/\text{s}$  aufweisen. Zum Schutz vor Hochwasser treibt der Freistaat den Bau von 2 Rückhaltebecken (Mering und Putzmühle) sowie den innerörtlichen Hochwasserschutz im Altort Kissing voran. Die Hochwasserrückhaltebecken reduzieren den Abfluss von HQ100 auf ungefähr  $31\text{m}^3/\text{s}$ , der in der Studie als Bemessungshochwasser  $HQ_B$  bezeichnet wird. Um Schäden durch  $HQ_B$  zu vermeiden, sind Anpassungen im innerörtlichen Hochwasserschutz notwendig. Freiborde von bis zu 70cm sollen dort geschaffen werden, wo die Geländekante unter dem berechneten Wasserspiegel liegt. Zudem sollen Gewässerarme wie die Flutmulde zur Aufnahme zusätzlichen Wassers ertüchtigt, spritzt verbreitert werden. Aspekte wie Freizeit, Erholung, Stadt- und Landschaftsbild wurden in die Planung mit einbezogen.

Die wesentlichen Entstehungsursachen für die starken Abflüsse sind oft starke Regengüsse in Kombination mit Schneeschmelze. Das Überschwemmungsgebiet für HQ100 wurde vorläufig vollständig gesichert. Der Ausuferungsbereich bei einem Hochwasser liegt vor allem westlich von Kissing. Ca. 100 Gebäude wären betroffen, darunter auch besonders schutzwürdige wie Kindergärten.

In Kissing existieren aktuell keine Hochwasserschutzanlagen. Die Flutmulde und der Umlaufgraben im Süden dienen als zusätzliche Abflüsse im Falle eines Hochwassers. Im Ortsbereich wird die Paar nur minder genutzt. Am Asamhof besteht ein kleines Gewässerkraftwerk. Ansonsten existieren kleinere gewässerbegleitende Fuß- und Radwege. Die Studie schätzt das Freizeitpotenzial jedoch insgesamt als hoch ein. Insgesamt existieren 2-3 Brücken im Ort, die auch aufgrund von Verklausungsgefahr hochwasserangepasst werden müssten, zum Teil durch Erhöhung.

In der Vorplanung von 2005 wurden zwei Varianten erstellt. Die eine Variante beinhaltet die Aktivierung der Flutmulde und die Verbreiterung des Umlaufgrabens. Die zweite Variante stellt einen Gewässerschutz ohne Aufweitung dar. Außerdem wurden drei verschiedene Poldervarianten untersucht. Aus diesen Varianten wurde eine Vorzugslösung ermittelt. Diese beinhaltet eine stärkere Nutzung des Umlaufgrabens und der Flutmulde sowie einen Vorlandabtrag zwischen den beiden Gewässerstrukturen zur Bildung eines Polderbeckens.

Folgende Maßnahmen sollen ergriffen werden:

1. Nutzung der Gewässerarme zur Entwässerung. Die Schwelle der Flutmulde wird hierfür minimal verbreitert. Durch den Aushub von Boden wird die Aufnahmekapazität erhöht. Der höhere Wasserpegel in der Flutmulde sowie im Bereich Krautgartenweg soll durch ein Drainagesystem verringert werden, um den Grundwasserpegel nicht zu erhöhen. Durch einen Fuß- und Radweg soll die Mulde städtebaulich aufgewertet werden. Zur besseren Verteilung des Wassers soll eine neue Hochwassermulde südlich der Wehranlage gebaut werden.
2. Verbreiterung der Gewässer durch teilweisen Vorlandabtrag
3. Erhöhung der Uferbereiche durch Erdbauwerke (z.B. Deiche) und Mauern, siehe Abbildung 120. Die Deiche werden durch ein Wegsystem zur Deichverteidigung vernetzt.
4. Auf den Flurstücken 48 und 51 ist ein Fischpass geplant, um die ökologische Durchgängigkeit vor der Asammühle zu erhöhen. Dazu soll der Umlaufgraben auch ökologisch aufgewertet werden.
5. Die Bauzeit der Maßnahmen soll 2 Jahre betragen. Die Öffentlichkeit und insbesondere die Anwohner wurden in der Vorplanung beteiligt. Die Gesamtkosten liegen bei 3.750.000€ (alter Stand)

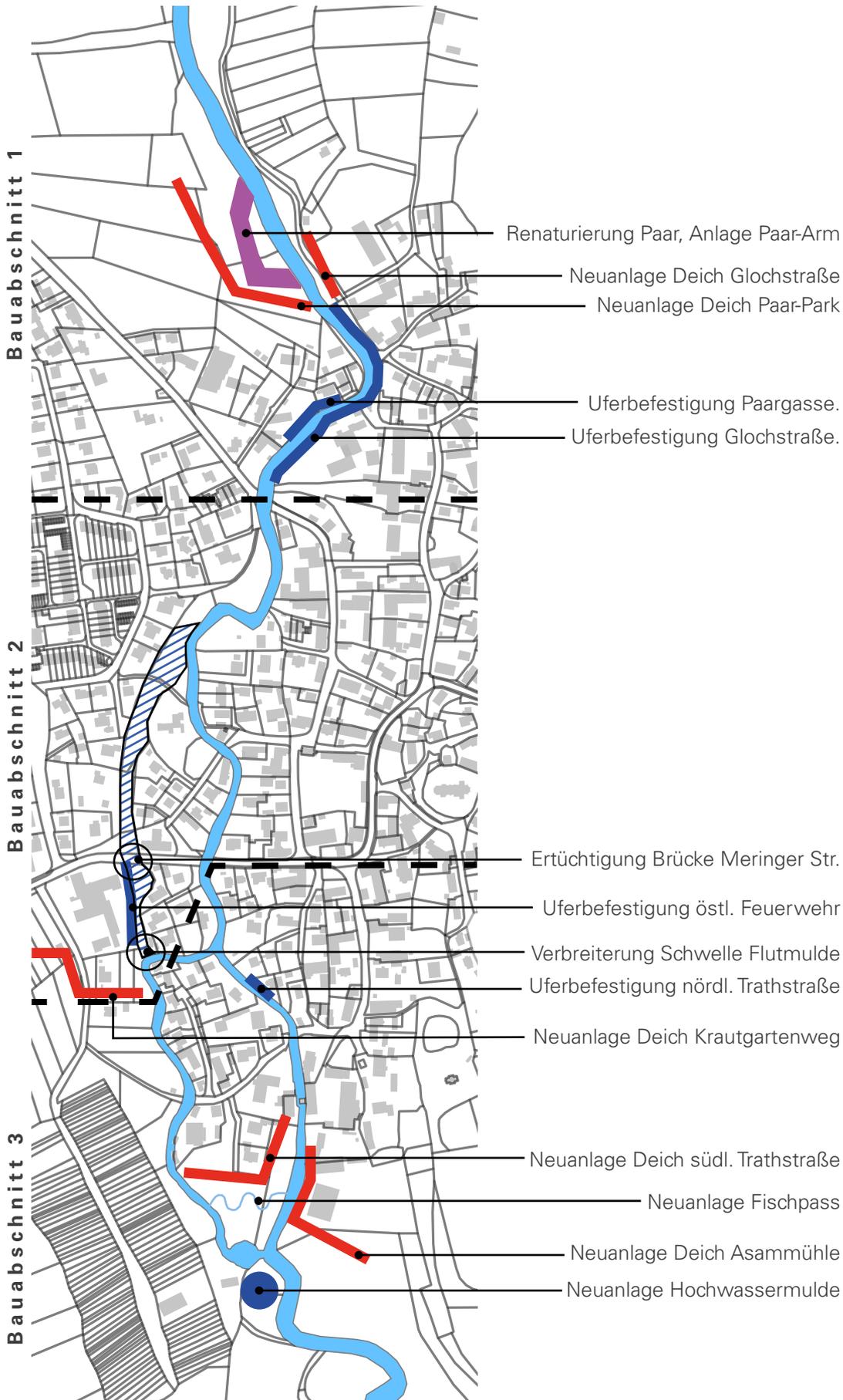


Abb. 120:  
 Maßnahmen des innerörtlichen  
 Hochwasserschutzes. Eigene  
 Darstellung. Datengrundlagen:  
 WWA Donauwörth.

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.3 Das Untersuchungsgebiet heute



Abb. 121: Alt-Kissing heute.  
Datengrundlage: Bayerische  
Vermessungsverwaltung



Das Untersuchungsgebiet wird im Westen durch den Fluss Paar geprägt, der es von Süden nach Norden durchfließt. Dabei besitzt der Fluss aber nur an einigen Abschnitten eine unmittelbare Erlebbarkeit, vor allem in den nördlichen und südlichen Abschnitten wird er durch die Bebauung verdeckt.

Abb. 122: Die Paar im Ortsbild



Die Kreisstraße AIC 12 durchquert das Untersuchungsgebiet von West nach Ost und verläuft dabei über die Meringer Straße, den mittleren Teil der Hauptstraße sowie den gesamten Verlauf der Bachernstraße. Über die Meringer Straße ist das Gebiet mit dem südlichen Teil Neu-Kissings sowie dem Anschluss Oberländer Straße an die B2 verbunden. Die Bahnhofstraße führt nach Norden hinaus in Richtung Verwaltungs-, Schul- und Sportzentrum an der Paartalhalle. Im Osten führen die Bachern-, die Ottmaringer- sowie die Hörmannsberger Straße hinaus in Richtung der benachbarten gleichnamigen Gemeinden.

Abb. 123: Hauptstraße mit Blick auf Kirche St. Stephan



Das Untersuchungsgebiet ist durch seine dörfliche Siedlungsstruktur geprägt. Abseits der Hauptverkehrsachsen dominieren enge, gewundene Straßen. Besonders im Bereich Bahnhofstraße sowie in der südlichen und nördlichen Hauptstraße dominieren alte, landwirtschaftliche Höfe die in Teilen saniert und umgebaut wurden, in großen Teilen jedoch noch erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Vor allem entlang der Bachernstraße und im Südwesten des Gebiets dominiert jedoch jüngere Wohnbebauung.

Abb. 124: Topographie



Die Paarleite schafft eine klare topographische Kante, die vom Burgstall im Süden über den Kirchberg St. Michael nach Norden verläuft. Die kirchlichen Gebäude Burgstallkapelle, St. Stephan sowie St. Peter dominieren durch ihre exponierte Lage und sind gut sichtbare Orientierungspunkte.

Abb. 125: Landwirtschaftliches Nebengebäude

Im Norden und Süden geht der Altort in die freie Landschaft über. Vor allem der nördliche Übergang ist durch den flussbegleitenden Fuß und Radweg reizvoll.

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.4 Das Untersuchungsgebiet um 1900

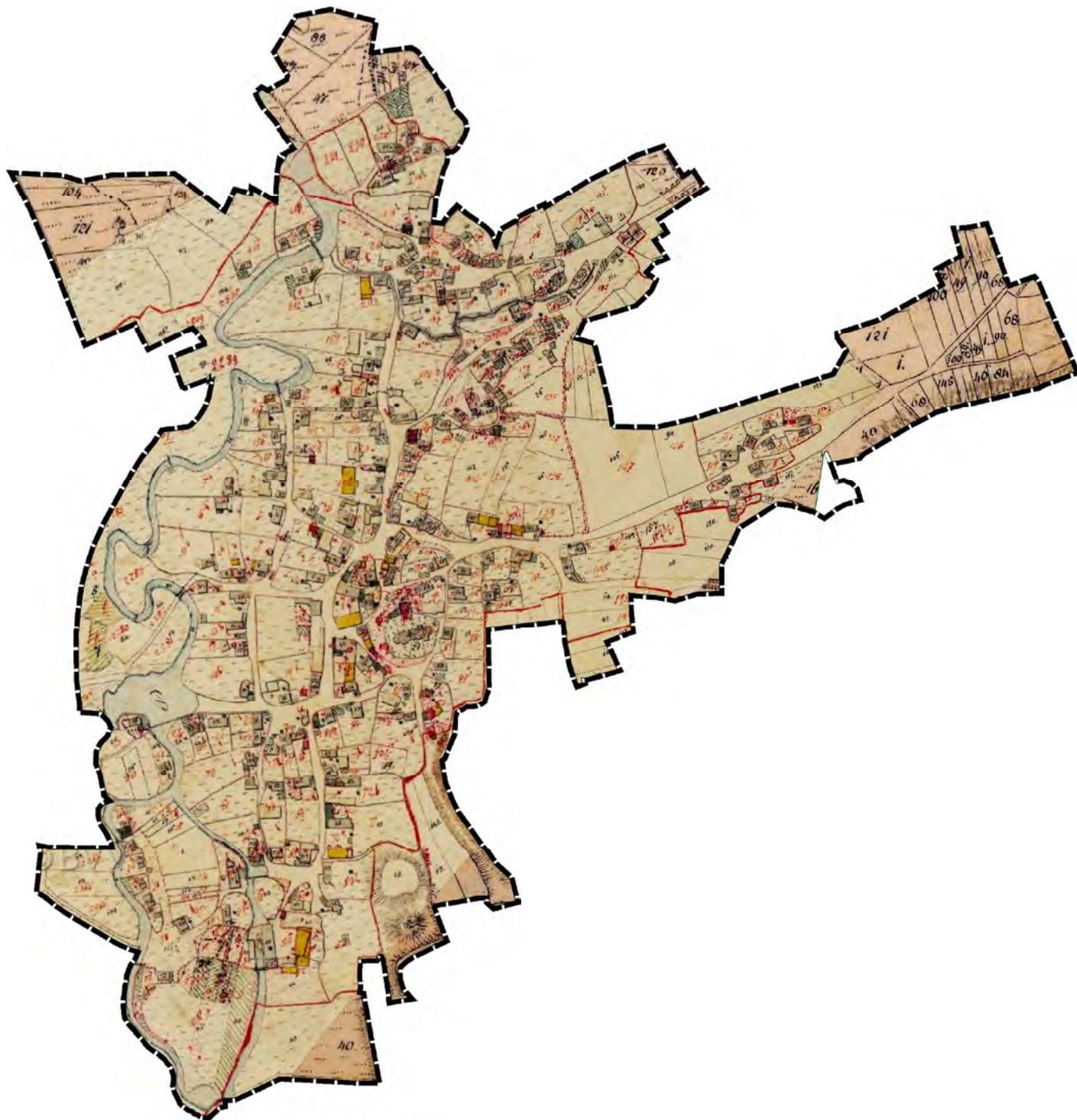


Abb. 126: Das Untersuchungsgebiet rund um 1900  
Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung



Abb. 127: Blick auf Kirche St. Stephan mit Altem Pfarrhaus im Vordergrund

In der historischen Karte von ca. 1900 ist der alte Ortskern rund um die (heutige) Bahnhofstraße und die Hauptstraße gut erkennbar. Gut zu sehen sind auch die Kirche St. Stephan, die Kapelle St. Peter, der Burgstall sowie der Asamhof im Süden. Das Straßennetz hat sich in diesem Teil Alt-Kissing bis heute kaum verändert. Weggefallen sind jedoch die Plätze zwischen Hauptstraße und Sackgasse der heute durch die Grünfläche wieder angedeutet wird sowie in den Kreuzungsbereichen Hauptstraße-Bachernstraße sowie Hauptstraße-Ottmaringer Straße. Deutlich ist auch der noch wenig begradigte Verlauf der Paar zu sehen, der sich im heutigen Bereich der Feuerwehr deutlich aufweitet. Die heutige Brücke in der Bachgasse bestand damals noch nicht, jedoch die Querungen in der nördlichen Meringer Straße, der Trathstraße sowie der Bahnhofstraße. Die westlichen Ausfallstraßen in Richtung des heutigen Neu-Kissing sind auch erkennbar.

Abb. 128: Ehemaliges Schloss Kissing („Bäckerwirt“) von 1713/14



Im Osten des Altorts sowie westlich der Paar fanden die prägnantesten Siedlungsveränderungen statt: Der gesamte Verlauf der Bachernstraße war noch unbebaut, einzig das damalige Dorf Schönhausen bestand, das noch heute durch seine Altbauten und landwirtschaftlichen Höfe gut im Ortsbild erkennbar ist. Schönhausen wuchs im 20. Jahrhundert durch die östliche Siedlungsentwicklung mit Alt-Kissing zusammen. Heute zeugt noch der Schönhäuser Weg von diesem Ortsnamen. Ebenfalls erweitert wurde Alt-Kissing im Bereich des heutigen Friedhofs und der Hochstraße, entlang der Straße Am Petersberg, im nördlichen Teil der Ottmaringer Straße sowie entlang der Hörmannsberger Straße. Die gesamte Bebauung westlich der Paar bestand um 1900 noch nicht.

Abb. 129: Kapelle zur Schmerzhafte Muttergottes („Burgstallkapelle“)



Abb. 130: Altbauten vom ehemaligen Dorf Schönhausen in der Bachernstraße



## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.5 Nutzungsstruktur

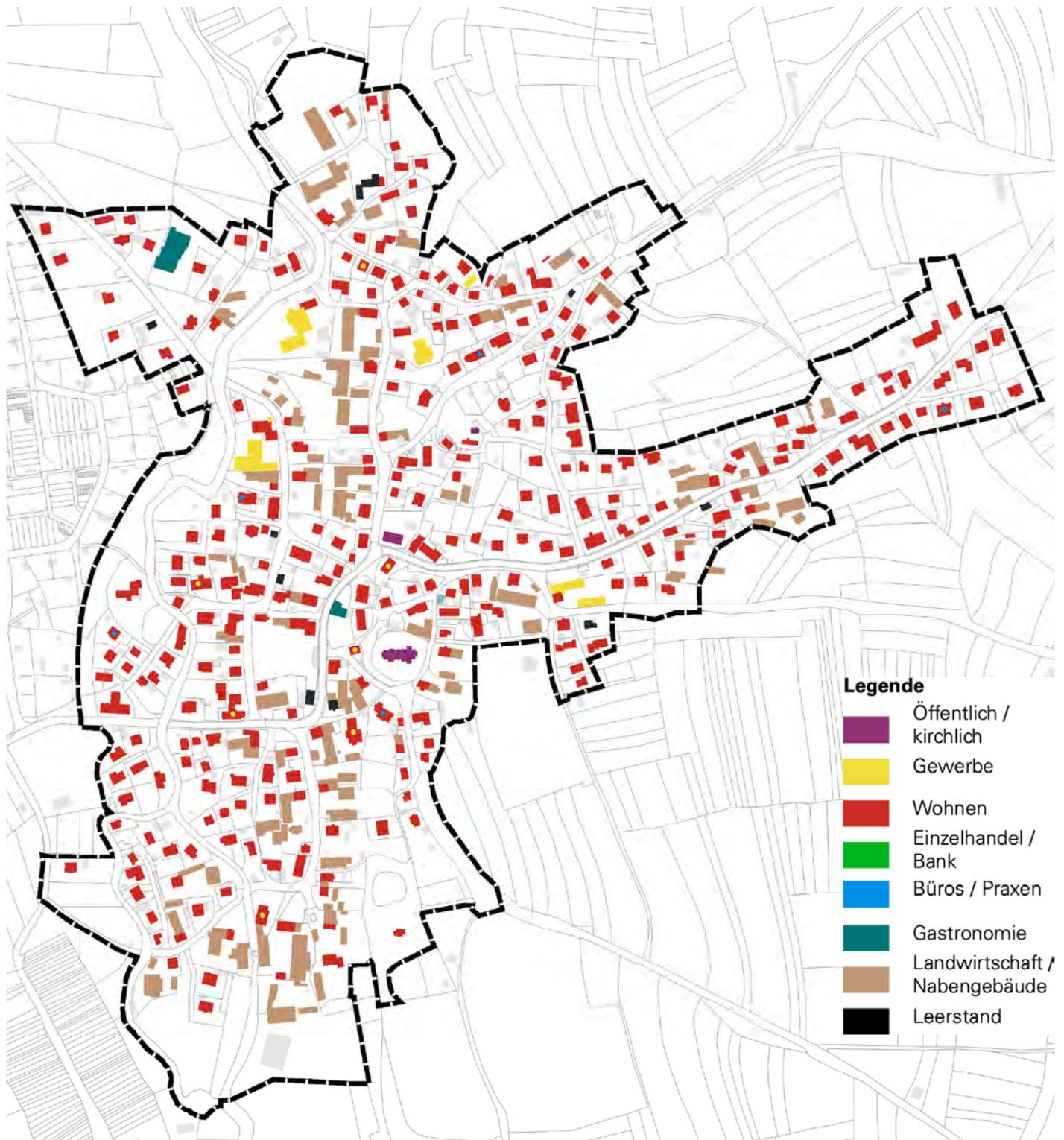


Abb. 131: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet



Abb. 132: Land-Gasthof „Alt Kissing“

Alt-Kissing besitzt auch heute noch eine dörfliche Nutzungsstruktur, was am deutlichsten an den vielen landwirtschaftlichen Nebengebäuden sichtbar wird, die heute noch teilbewirtschaftet sind (siehe Kapitel 5.6). Zudem fehlen wichtige Versorgungsinfrastrukturen wie ein Lebensmittel-Versorger, eine Bank oder eine Apotheke. Zwei Friseur-Salons befinden sich in der Bachgasse sowie in der Hörmannsberger Straße. Eine rudimentäre medizinische Versorgung besteht aus einer Praxis für Allgemeinmedizin und Homöopathie in der Ottmaringer Straße sowie einer Praxis für Psychotherapie in der Meringer Straße.

Abb. 133: Landwirtschaftlicher Betrieb Asam-Hof



Im Untersuchungsgebiet befinden sich außerdem zwei gastronomische Betriebe, der größere Betrieb in der Bahnhofstraße bietet außerdem Übernachtungsmöglichkeiten an.

Abb. 134: Leerstehender Gewerbebetrieb in der Glochstraße



Einzelne gewerbliche Handwerks-Betriebe sind im Untersuchungsgebiet vorhanden: In der Paargasse sowie in der Hochstraße befinden sich Zimmereisbetriebe mit angegliedertem Sägewerk. In der nördlichen Hauptstraße ist zudem eine KFZ-Werkstatt ansässig. In der Hauptstraße befindet sich noch ein Elektriker-Betrieb mit kleinem Verkaufsraum. In der Bahnhofstraße eine Werkstatt für Gartengeräte. Weiterhin sind noch einzelne kleinere Betriebe oder Büros vor allem im alten Ortskern ansässig.

In der Alten Schule (Bachernstraße 1) befindet sich ein Kindergarten.

Abb. 135: Leerstand in der Hauptstraße



Vereinzelt gibt es Leerstände. Diese treten aber nicht gehäuft auf und sind größtenteils auf strukturelle zurückzuführen. Eine Ausnahme bilden die beiden Gebäude in der Kurve Bachgasse/Hauptstraße die aufgrund ihrer prominenten Lage und der Wirkung auf das Ortsbild einen besonderen Aktivierungs- und Sanierungsbedarf besitzen. In der Glochstraße befindet sich noch ein größerer, gewerblicher Leerstand.

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.6 (Landwirtschaftliche) Nebengebäude

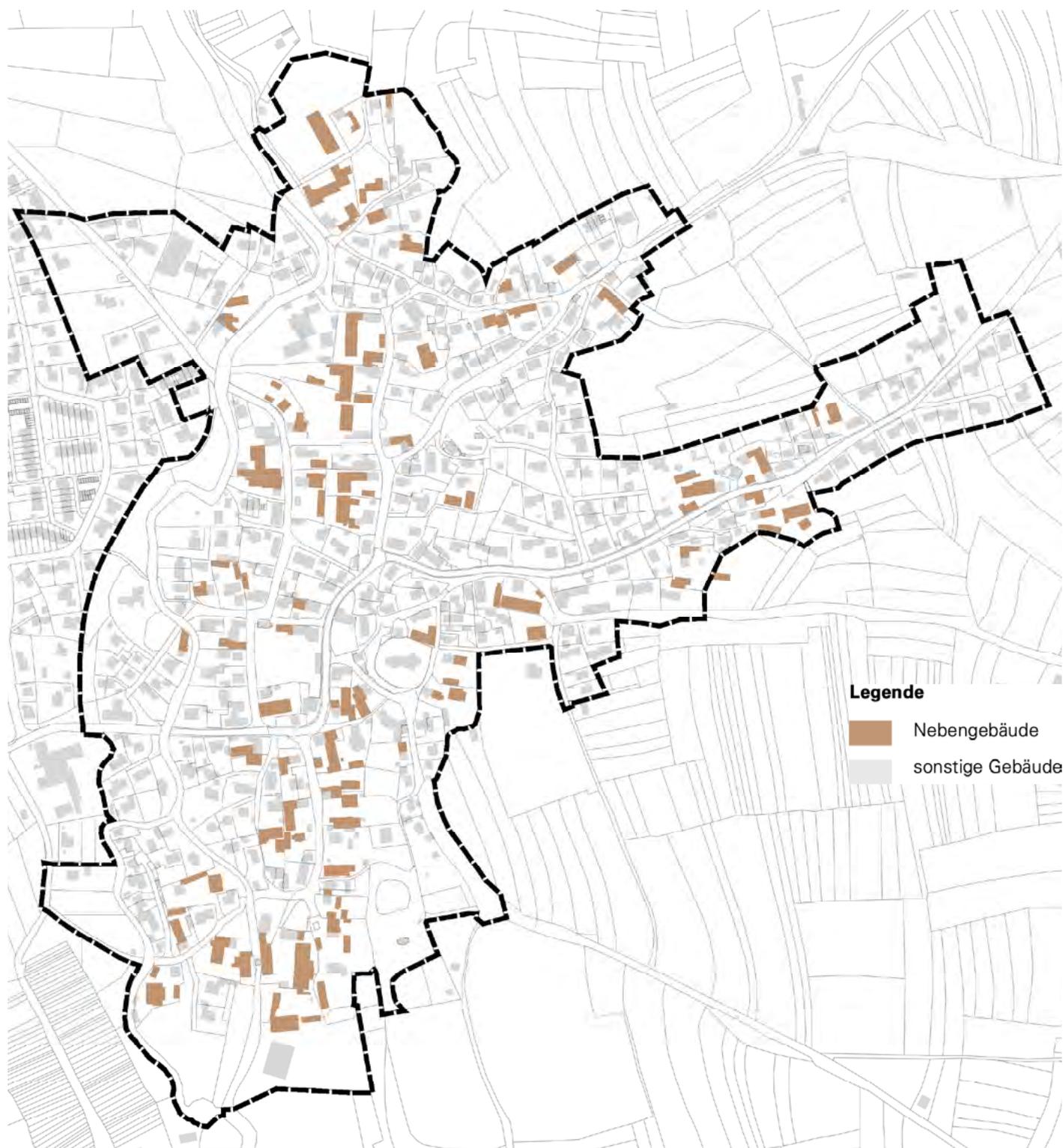


Abb. 136: Landwirtschaftliche Nebengebäude im Untersuchungsgebiet.



Im Untersuchungsgebiet existiert ein großer Bestand an (ehemaligen) landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Diese häufen sich zwischen nördlicher Bahnhofstraße, Hauptstraße sowie Paargasse im Norden sowie in der südlichen Hauptstraße und Trathstraße im Süden. Außerdem weist der Ort im Bereich des ehemaligen Dorfs Schönhausen einige alte Hofstellen auf. Der Zustand der Gebäude variiert stark, einige wurden liebevoll saniert und umgebaut oder wiedergenutzt. Einige davon befinden sich jedoch in einem schlechten Sanierungszustand. Sofern keine landwirtschaftliche Nutzung existiert. Hier muss sich die Frage nach Sinn und Zweck einer Sanierung stellen, ob eventuell ein Umbau in Frage kommt oder die Flächen besser für einen Neubau genutzt werden sollte. Generell bilden die landwirtschaftlichen Nebengebäude jedoch ein Potenzial, das eine starke Wirkung auf das Ortsbild besitzt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlaubt, wenn die Bausubstanz und der Zuschnitt der Gebäude dies zulassen. Ein Erhalt der städtebaulichen Struktur sowie der prägenden Kubaturen muss allerdings Ziel bei sämtlichen eventuellen Veränderungen sein. Ein positives Beispiel für eine gelungene Aktivierung eines solchen Gebäudes bildet der Gewerbebetrieb in der Bahnhofstraße.

Abb. 137: Umgebautes/ Reaktiviertes landwirtschaftliches Nebengebäude mit Gewerbebetrieb in der Bahnhofstraße



Abb. 138: Altes landwirtschaftliches Nebengebäude in der Paargasse



Abb. 139: Hofstelle in der Bahnhofstraße



Abb. 140: Hofstelle in der Hauptstraße

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.7 Ortsbild & Denkmalschutz

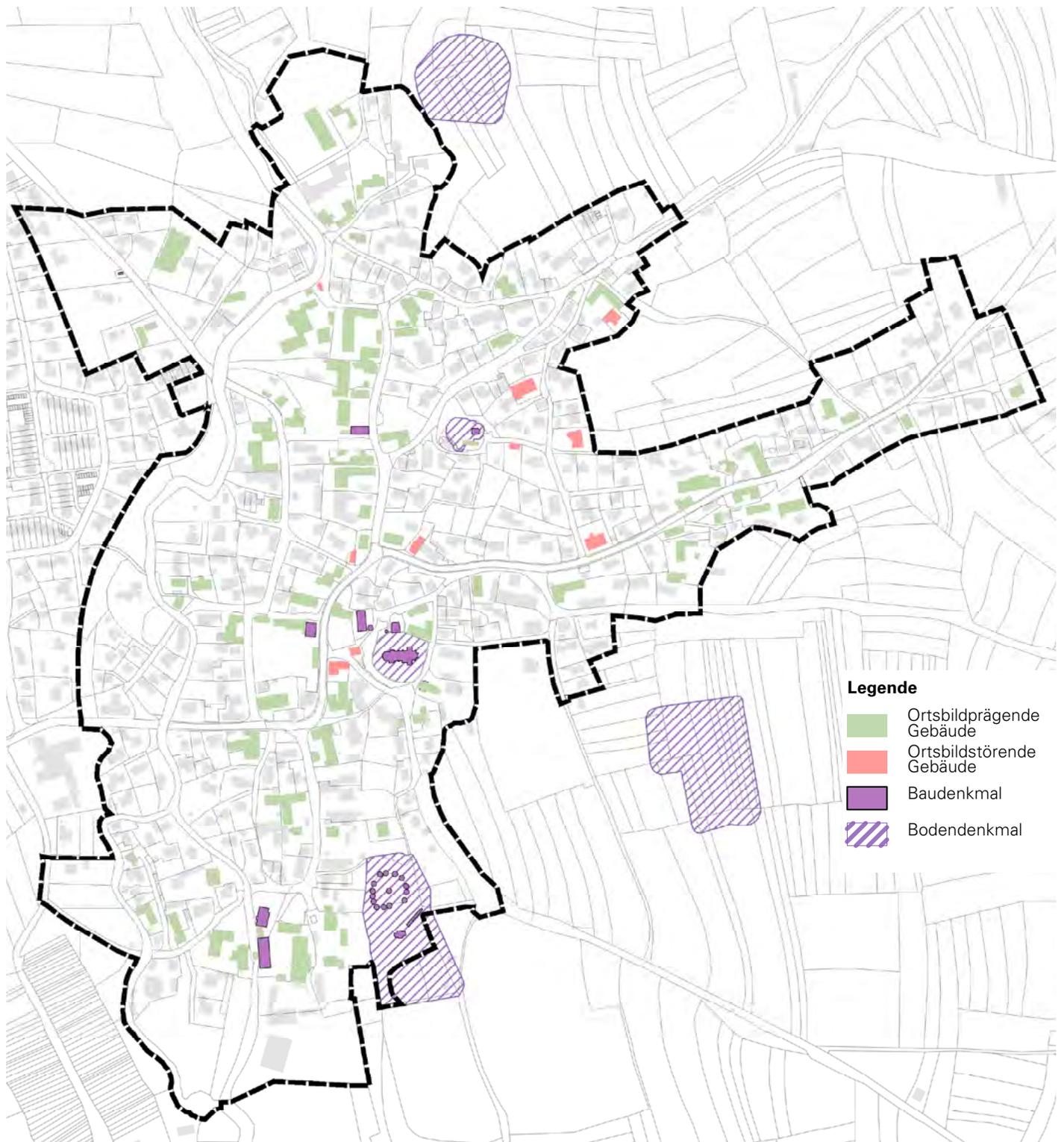


Abb. 141: Denkmalschutz und Ortsbild im Untersuchungsgebiet.



Durch seine historische Bausubstanz besitzt der Ortskern Alt-Kissing ein authentisches Ortsbild das besonders durch die ehemaligen Höfe, landwirtschaftlichen Nebengebäude, einige Prachtbauten wie das Schloss Kissing sowie die topographisch dominanten Sakralbauten auf der Parallele geprägt ist. Besonders die sanierten Höfe wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Einige Gebäude wirken sich jedoch aufgrund ihres Sanierungszustands, ihrer baulichen Form oder auch der Fassadengestaltung negativ auf das Ortsbild aus, so am Petersberg, in der Bachernstraße oder auch in der Hauptstraße.

Abb. 142: Ortsbildtypische Bebauung mit kleiner Grünfläche in der Paargasse



Abb. 143: Ortsbildprägende historische bzw. historisierende Gebäude in der Hauptstraße, das linke Gebäude steht unter Denkmalschutz

Es existieren einige Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet. Diese sind:

- der ehem. Gasthof, Hauptstraße 35
- Badangerkapelle, Bahnhofstraße 37
- Kreuzweg auf dem Burgstall
- Kriegerdenkmal auf dem Burgstall
- Asammühle, Hauptstraße 1, mit Villa, Hauptstraße 2
- Ehem. Schloss („Bäckerwirt“, Hauptstr. 20
- Burgstallkapelle auf dem Burgstall
- Kirche St. Stephan, Kirchberg 1, mit Leichenhaus, Kirchberg 3
- Ehem. Pfarrhaus, Kirchberg 2
- Kapelle St. Peter, Petersberg 1

Abb. 144: Ortsbildstörendes Gebäude mit Eternit-Fassade in der Hörmannsberger Straße



Außerdem liegen noch Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet:

- Unterirdischer Gang auf der Flur „Petersberg“
- Unterirdischer Gang unter der Kirche St. Stephan
- Mittelalterlicher Burgstall, Vorgängerbauten der Burgstallkapelle
- Siedlung des späten Mittelalters, nördlich der Bahnhofstraße

Abb. 145: Gebäude mit ortsbildstörenden Gebäudeelementen (linke Seite) und ortsbilduntypischem Baustil (rechte Seite)



Neben den Baudenkmalern existiert eine Vielzahl an Gebäuden welche die Grenze zum Baudenkmal noch nicht überschritten haben, aber das Ortsbild in besonderer Weise prägen und daher nach Möglichkeit erhalten werden sollten.

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.8 Sanierungszustand der (Haupt-) Gebäude

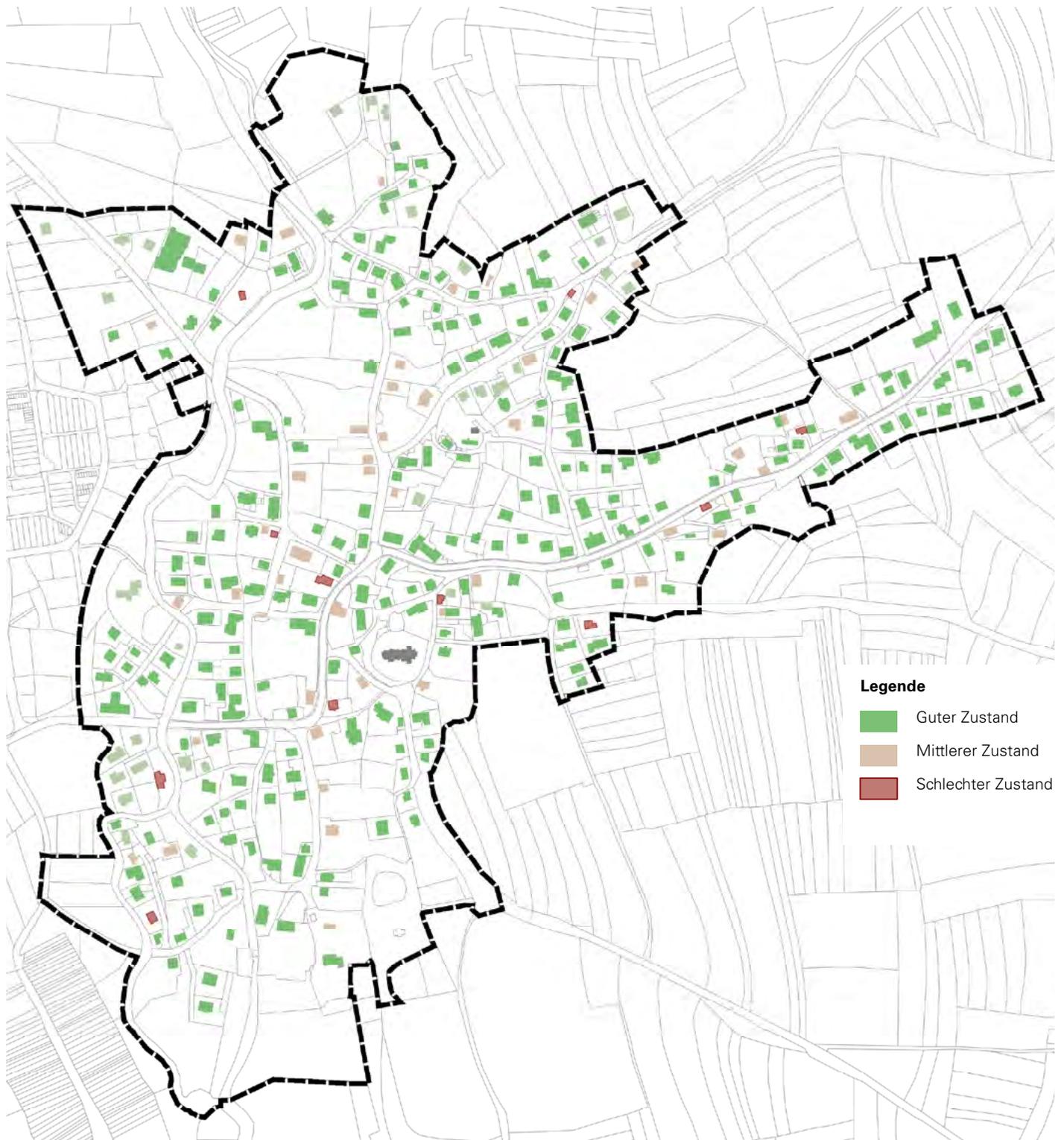


Abb. 146: Sanierungszustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet.



Abb. 147: Schlecht erhaltene Gebäude in der Hauptstraße

Generell herrscht in Alt-Kissing ein guter Sanierungszustand vor. Dieser Eindruck wird allerdings durch einige negative Fälle in strategisch wichtigen Lagen getrübt. Diese befinden sich zum Beispiel im Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Bachgasse (siehe Abb. 147), im Kreuzungsbereich Büchelstraße-Ottmaringer Straße oder auch im Angerbereich des ehemaligen Dorfs Schönhausen. An diesen prägnanten Stellen, teils mit Eingangsfunktion in die historischen Ortsteile, muss dringend eine Aufwertung erfolgen, um ein attraktives Ortsbild zu erhalten.

Abb. 148: Schlecht erhaltenes Gebäude in der Ottmaringer Straße



In der nördlichen und südlichen Hauptstraße sowie in der Bahnhofstraße existiert ein großer Bestand an ehemaligen Althöfen und alten Gewerbebauten. Eine große Aufgabe besteht darin, diese Gebäude ortsbildgerecht zu sanieren bzw. umzubauen. Einige positive Beispiele existieren bereits.

Der Zustand der vielfältigen Nebengebäude wurde an dieser Stelle nicht bewertet. Allerdings trüben eine Reihe von Sanierungsbedürftigen Nebengebäuden das Gesamtbild.

Abb. 149: Alte Schule



Abb. 150: Beispiel für eine gute Sanierung in der Hauptstraße



## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.9 Zustand der Straßen, Wege und öffentlichen Räume

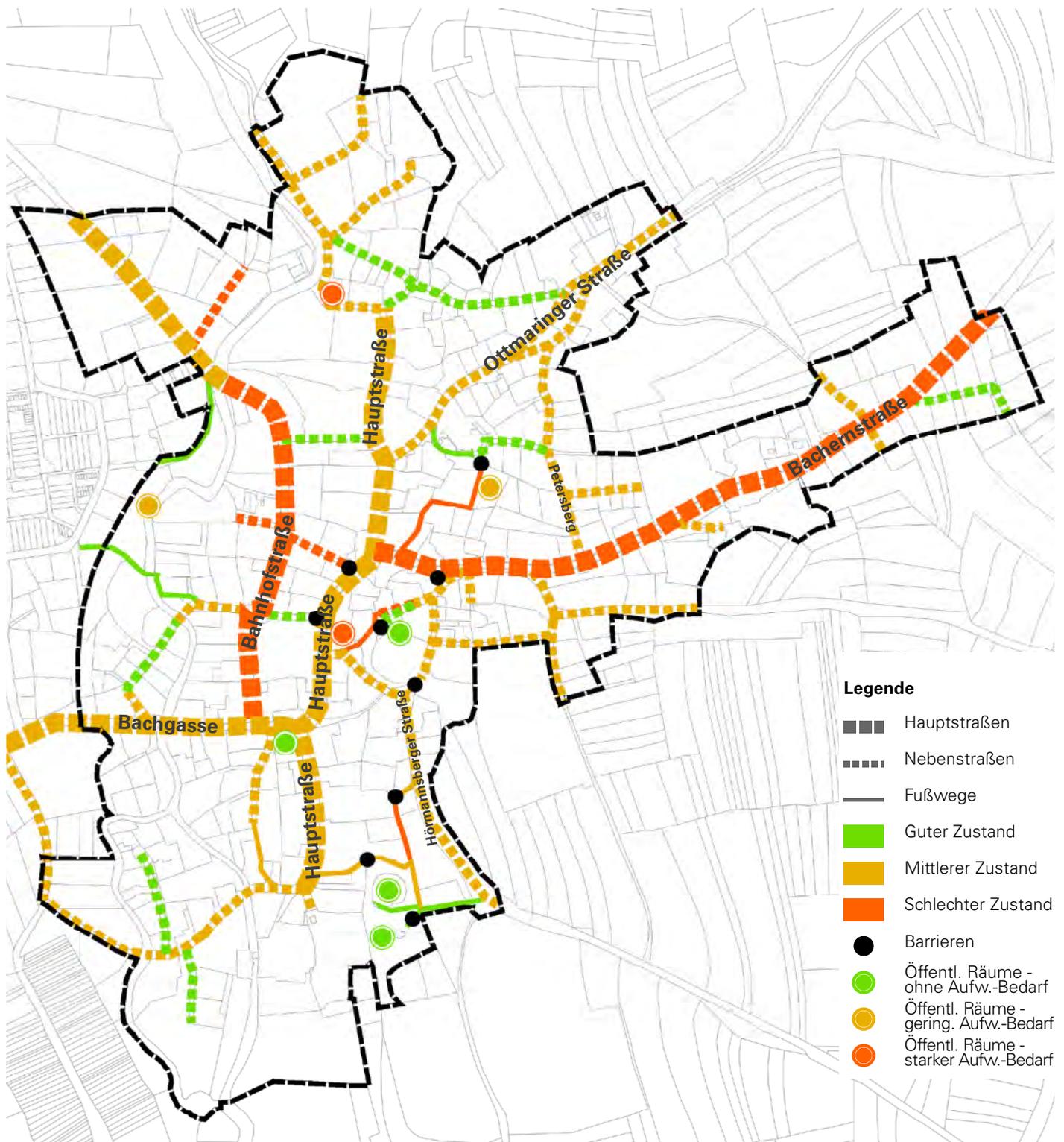


Abb. 151: Zustand der Straßen, Wege und öffentlichen Räume im Untersuchungsgebiet.



Abb. 152: Sanierungsbedarf in der Bachernstraße

Besonders die Hauptverkehrsachsen im Untersuchungsgebiet leiden unter einer starken Frequentierung und infolge dessen unter einem verstärkten Sanierungsbedarf. Besonders hervorzuheben sind hier die Bachernstraße (Vorplanung bereits erfolgt), die Bahnhofstraße sowie die Hauptstraße. Bei allen Straßen sollten parallel zur Sanierung Umgestaltungsmöglichkeiten (breitere Fußwege, Radwege) geprüft werden. Auch einige kleinere Straßen haben einen erhöhten Sanierungsbedarf, so der westliche Teil der Paargasse und die mittlere Verbindungsachse zwischen Bahnhofstraße und Hauptstraße. Weiterhin hervorzuheben ist ein mittlerer Sanierungsbedarf in der Straße „Am Petersberg“, der Ottmaringer Straße, der Hochstraße, der Hörmannsberger Straße und der Bachgasse.

Abb. 153: Öffentlicher Raum mit Aufwertungsbedarf beim „Marxwirt“



Auch kleinere Fußwege sollten aufgrund ihrer wichtigen Verbindungsfunktionen saniert und gepflegt werden. Hier ist in erster Linie der Fußweg zwischen Bachernstraße und Petersberg zu nennen, der den Spielplatz erschließt. Aber auch die städtebaulich wichtige Fußwegeverbindung von der Hauptstraße zur Kirche St. Stephan oder zwischen Hörmannsberger Straße und Burgstall müssen dringend aufgewertet werden. Bei letzterer ist das private Parkieren des dortigen Anliegers auf dem öffentlichen Weg zu klären. Diese Fußwegeverbindung sind in großen Teilen auch nicht barrierefrei - dies trifft auf die wichtigen Verbindungswege zwischen Bahnhofstraße und Hauptstraße zu, die am östlichen Ende jeweils einen Treppenaufgang besitzen.

Abb. 154: Treppenaufgang und Fußweg mit Sanierungsbedarf beim Spielplatz



Abb. 155: Barriere an der Bachernstraße



Die öffentlichen Räume besitzen unterschiedlich starke Aufwertungsbedarfe. Besonders ein zentraler Platz fehlt. Dieser ließe sich vor dem Gasthaus „Marxwirt“ realisieren. Aktuell ist diese Fläche unattraktiv, bietet aber gerade aufgrund ihrer prominenten Lage große Potenziale. Weiterhin sollte auf eine bessere Erschließung der Paar geachtet werden, etwa mit einem Fußweg zwischen Burgstallweg und Bahnhofstraße.

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.10 Innenentwicklungspotenziale

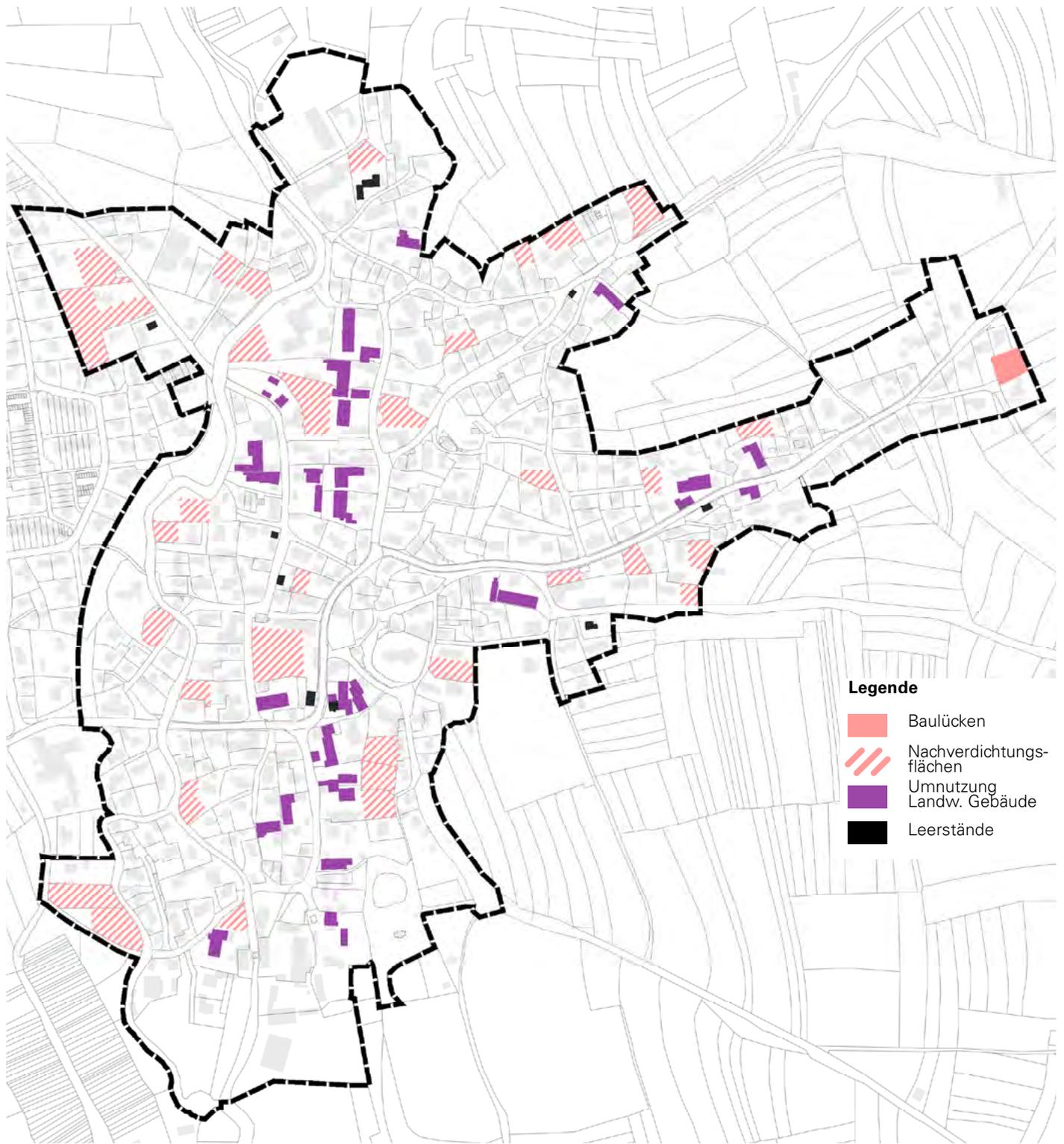


Abb. 156: Innenentwicklungspotenziale im Untersuchungsgebiet.



Abb. 157: Nachverdichtungsfläche am Schönhauser Weg

Da das Untersuchungsgebiet zum größten Teil dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist, existieren im engeren rechtlichen Sinn kaum Baulücken. Eine Ausnahme bildet hier ein Grundstück am Osterkreuzweg. Jedoch existieren einige größere Nachverdichtungsflächen, wobei hier insbesondere der Garten des ehemaligen Schlosses zwischen Bahnhofstraße und Schloss sowie der Grünbereich nördlich der Bahnhofstraße hin zur Paar ins Auge fallen. Beide Flächen eignen sich aufgrund ihrer Lage (erstere an der Achse Dorfplatz-Schloss-Fußweg zur Paar, zweite in einem Bereich, an dem theoretisch ein Zugang zur Paar sinnvoll erscheint) für eine öffentliche Erschließung, eventuell gepaart mit Infrastruktureinrichtungen. Für alle anderen Flächen sollte wohl überlegt sein, ob eine Bebauung hier städtebaulich sinnvoll und sozialverträglich ist. Besonders gilt dies für Flächen im unmittelbaren Uferbereich der Paar oder entlang der Paarleite.

Abb. 158: Altes landwirtschaftliches Gebäude



Auch eine Umnutzung der landwirtschaftlichen (Neben-)gebäude sollte unbedingt ins Auge gefasst werden, da diese eine historisch wertvolle Bausubstanz bilden und einen relevanten Wirkungsgrad auf das Ortsbild besitzen. Ins Auge fällt hier besonders der Bereich in der südlichen Hauptstraße, der östlich hin zum Burgstall ansteigt. Durch einen gezielten Umbau oder durch Nachverdichtung wären diese Flächen beispielsweise gut für ein individuelleres Wohnprojekt, etwa in Form eines Mehrgenerationen-Hofes, geeignet. Die angrenzenden Hänge zum Burgstall sollten dabei jedoch unbedingt unbebaut bleiben.

Abb. 159: Nachverdichtungsflächen in der Hauptstraße



Abb. 160: Leerstand in der Bachernstraße



Ebenso kann eine Aktivierung der Leerstände Wohn- oder Gewerberäume schaffen und wirkt sich dabei auch noch positiv auf das Ortsbild aus. Hier gilt es, Trading-Down-Effekte zu vermeiden.

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.11 Grünstruktur

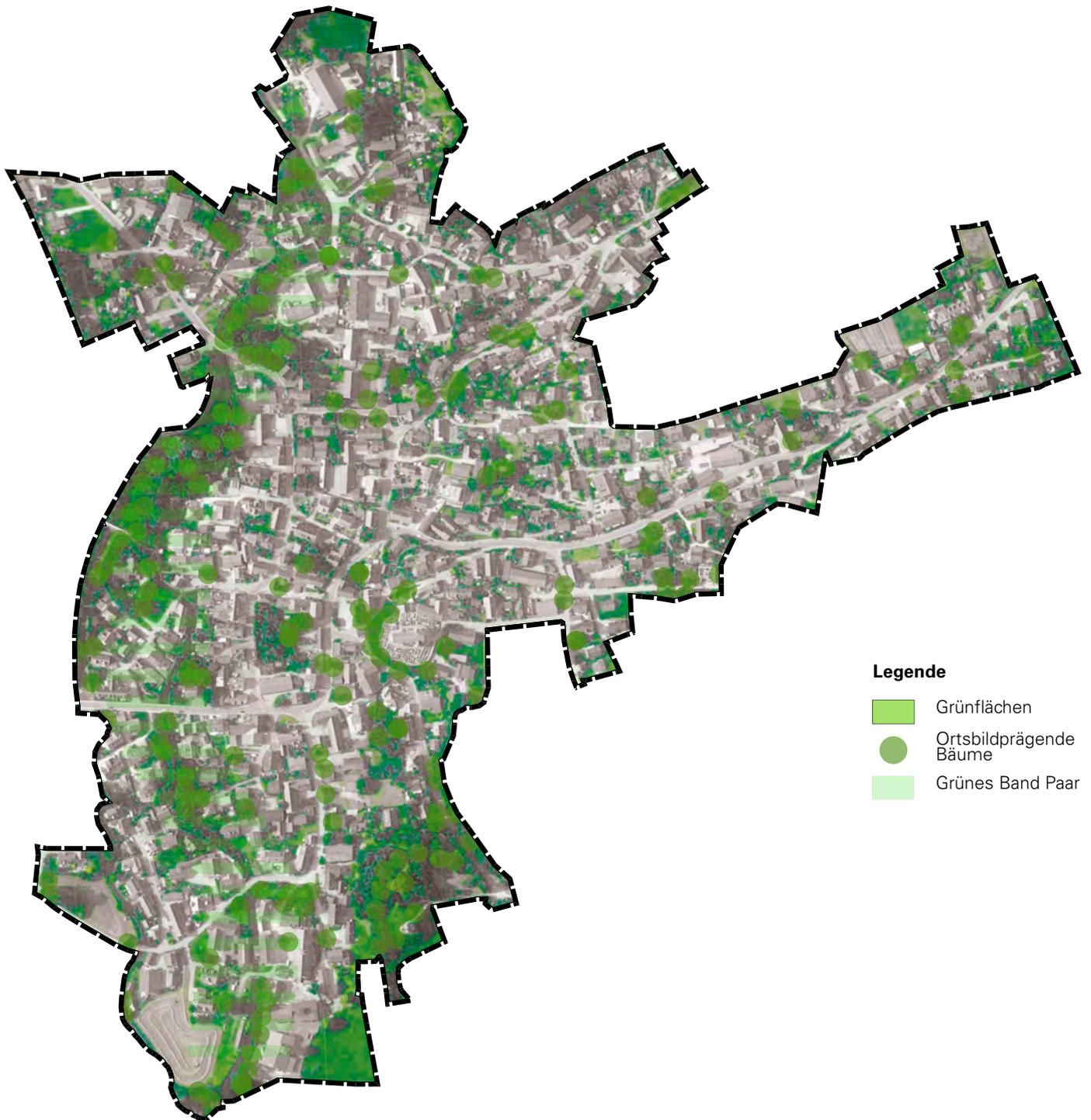


Abb. 161: Grünstruktur im Untersuchungsgebiet.



Abb. 162: Flutmulde an der Meringer Straße

Besonders die Paar sowie der Umlaufgraben bilden eine wichtige und schützenswerte Grünstruktur im Untersuchungsgebiet. Besonders im mittleren Bereich der Paar gibt es Aufwertungspotenziale, die zum Beispiel durch eine Fußwegerschließung und einzelne, kleine Aufenthaltsräume realisiert werden könnten. Auch die Flutmulde könnte in diesem Sinne erschlossen und als multifunktionaler Raum genutzt werden. Unbedingt müssen hier jedoch die Planungen zum innerörtlichen Hochwasserschutz berücksichtigt werden. Besonders im südlichen Teil ist die Paar bereits stark durch die private Wohnbebauung verschlossen. Im nördlichen Teil bietet sich der Bereich an der Bahnhofstraße für einen Zugang zum Fluss an.

Abb. 163: Paar



Weiterhin bilden der Schlossgarten sowie die Grünfläche zwischen Petersberg und Bachernstraße zwei wertvolle innerörtliche Grünflächen. Die öffentliche Erschließung des Schlossgartens sollte dabei ein wichtiges Ziel sein. Die zweite Fläche wird durch den Spielplatz geprägt, der als einzige Spielfläche im Altort eine herausragende Funktion besitzt. Eventuell könnte man diesen Bereich auch noch für andere Zielgruppen aufwerten, beispielsweise durch einen großzügigen Sitzbereich, eine Tischtennisplatte oder eine Boccia-Bahn. Unbedingt sollte dabei die Sanierung des Fußwegs ins Auge gefasst werden.

Abb. 164: Spielplatz zwischen Petersberg und Bachernstraße



Eine weitere wichtige Grünfläche bildet der Burgstall samt Kapellenberg und Kreuzweg. Hier besteht Aufwertungsbedarf in der talseitigen Fußwegerschließung. Diese sollte aufgewertet und auf eine barrierefreie Variante hin geprüft werden.

Abb. 165: Kreuzweg auf dem Burgstall



Sonst besitzt der Ort aufgrund der vielen Privatgärten eine großzügige Durchgrünung. Auch im öffentlichen Raum bestehen, teils straßenbegleitend, ortsbildprägende Bäume und Sträucher.

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.12 Werte, Mängel & Restriktionen

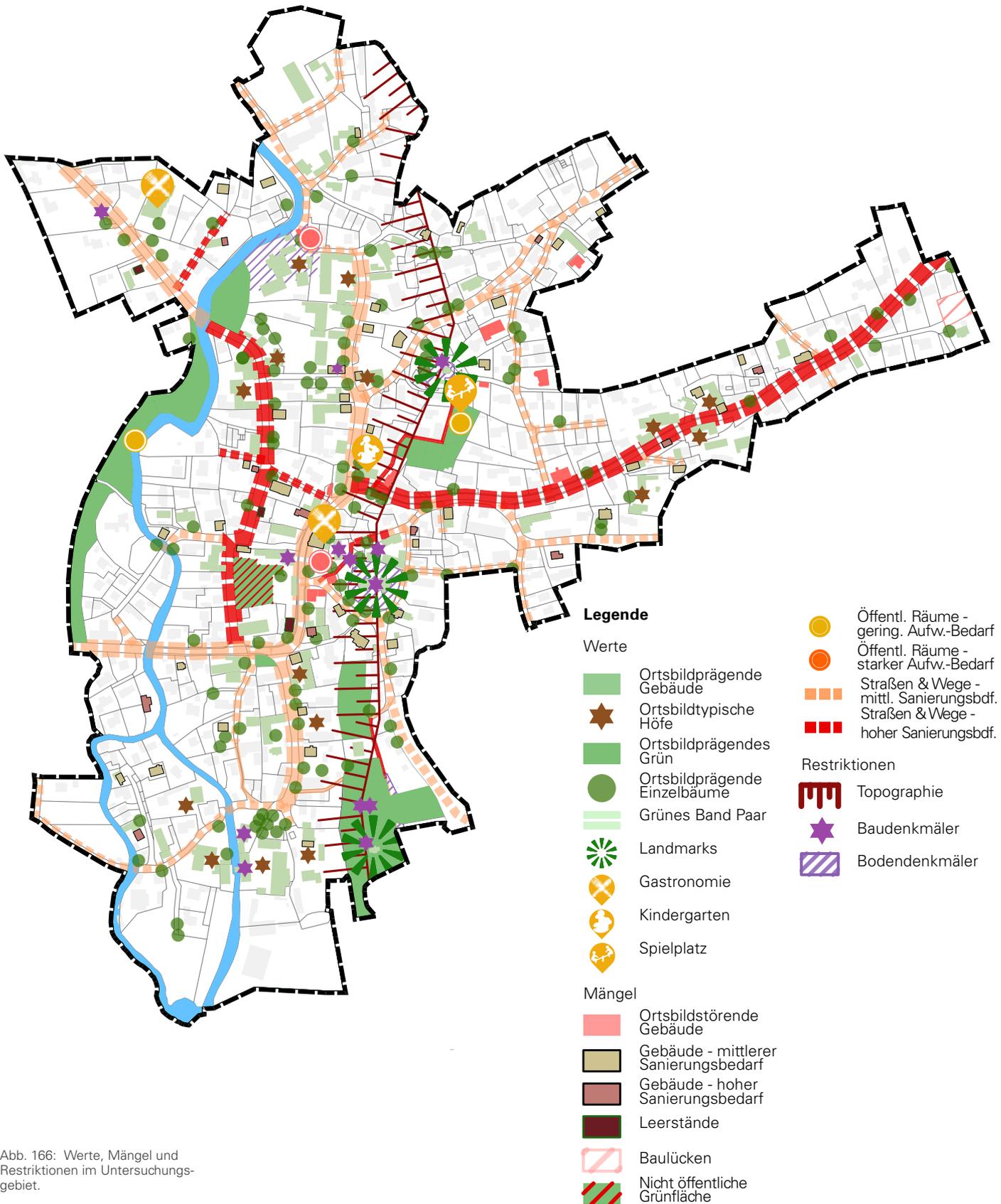


Abb. 166: Werte, Mängel und Restriktionen im Untersuchungsgebiet.

## 5.13 Städtebauliche Missstände



### Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf

Der Altort profitiert von einem intakten, historischen Ortskern und einem authentischen Ortsbild. Einige Gebäude weisen allerdings einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Hier sollte eine ortsbildgerechte Sanierung angestrebt werden, um den Altort weiter aufzuwerten.

Abb. 167: Gebäude in der Bahnhofstraße



### Leerstände

Besonders in den zentralen Ortslagen bestehen einige Leerstände, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Um diese Gebäude sollte man sich im Speziellen bemühen. Ein strukturelles Leerstands-Problem besteht jedoch nicht.

Abb. 168: Leerstand in der Bachernstraße



### Ungenutzte landwirtschaftl. Nebengebäude

Die landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur im Altort stellt einen großen städtebaulichen Wert dar, der geschützt und bewahrt werden sollte. Dazu zählen auch Sanierung oder Umbau und damit die Reaktivierung von leerstehenden, landwirtschaftlichen Scheunen und Nebengebäuden.

Abb. 169: Leerstehende Scheune in der Hauptstraße



### Öffentliche Räume mit Aufwertungsbedarf

Die bestehenden öffentlichen Räume im Altort sind wenig attraktiv und schlecht miteinander vernetzt. Ziel muss sein, eine attraktive Ortsmitte mit kleineren, dezentralen öffentlichen Räumen (v.a. entlang der Paar) zu schaffen, die durch ein attraktives Wegenetz verbunden sind.

Abb. 170: Maibaumplatz in der Bachgasse



### Geringe Barrierefreiheit im öffentl. Raum

Im öffentlichen Raum liegen einige Barrieren in Form von Treppen und schmalen Fußwegen vor. Besonders die Topographie macht einen kompletten barrierefreien Umbau aber schwierig. Ein Fokus sollte hier auf die Hauptfußwegachsen im Ortskern gelegt werden.

Abb. 171: Treppe zwischen Bachernstraße und Kirchberg

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.13 Städtebauliche Missstände

#### Sanierungsbedarf Fußwege

Einige Fußwege weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Dieser betrifft die Beläge aber unter anderem auch die geringe Wegbreite, vor allem entlang der Hauptverkehrsachsen. Beispiele sind hier die Hauptstraße und die Meringer Straße/Bachgasse.

Abb. 172: Fußweg zwischen Ottmaringer Straße und Petersberg



#### Sanierungsbedarf Straßen

Insbesondere die Hauptverkehrsachsen sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Sanierung sollte jedoch mit einem weiter angelegten Umbau einhergehen, der auch die Verbesserung der Fuß- und Radverkehrssicherheit und eine städtebaulich ansprechende Gestaltung beachtet.

Abb. 173: Blick in die Meringer Straße



#### Ortsbildstörende Gebäude

Im homogenen Ortskern fallen ortsbildstörende Gebäude umso deutlicher auf. Hier liegen jedoch einige Beispiele vor. Deutliche Mängel betreffen hier unter anderen die Fassadengestaltung sowie die Gestaltung von Fenstern und Türen.

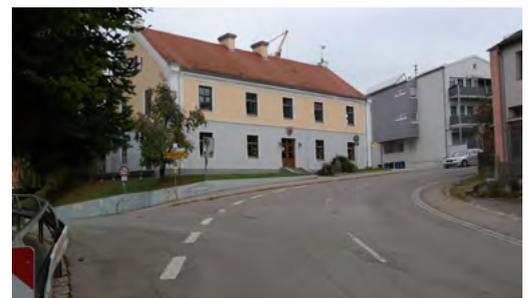
Abb. 174: Gebäude in der Hauptstraße



#### Sicherheit für Fußgänger\*innen & Radfahrer\*innen

Besonders Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen sind durch die teils enge und unübersichtliche Ortsdurchfahrt der AIC12 benachteiligt. Ein moderater Rückbau der Fahrspuren sowie eine Verbreiterung der Fußwege könnte eine Verbesserung herbeiführen. Ein weiterer Konfliktschwerpunkt stellt die Kreuzung vor dem Kindergarten Alte Schule dar.

Abb. 175: Kreuzung vor dem Kindergarten Alte Schule



## 5.14 Leitbild

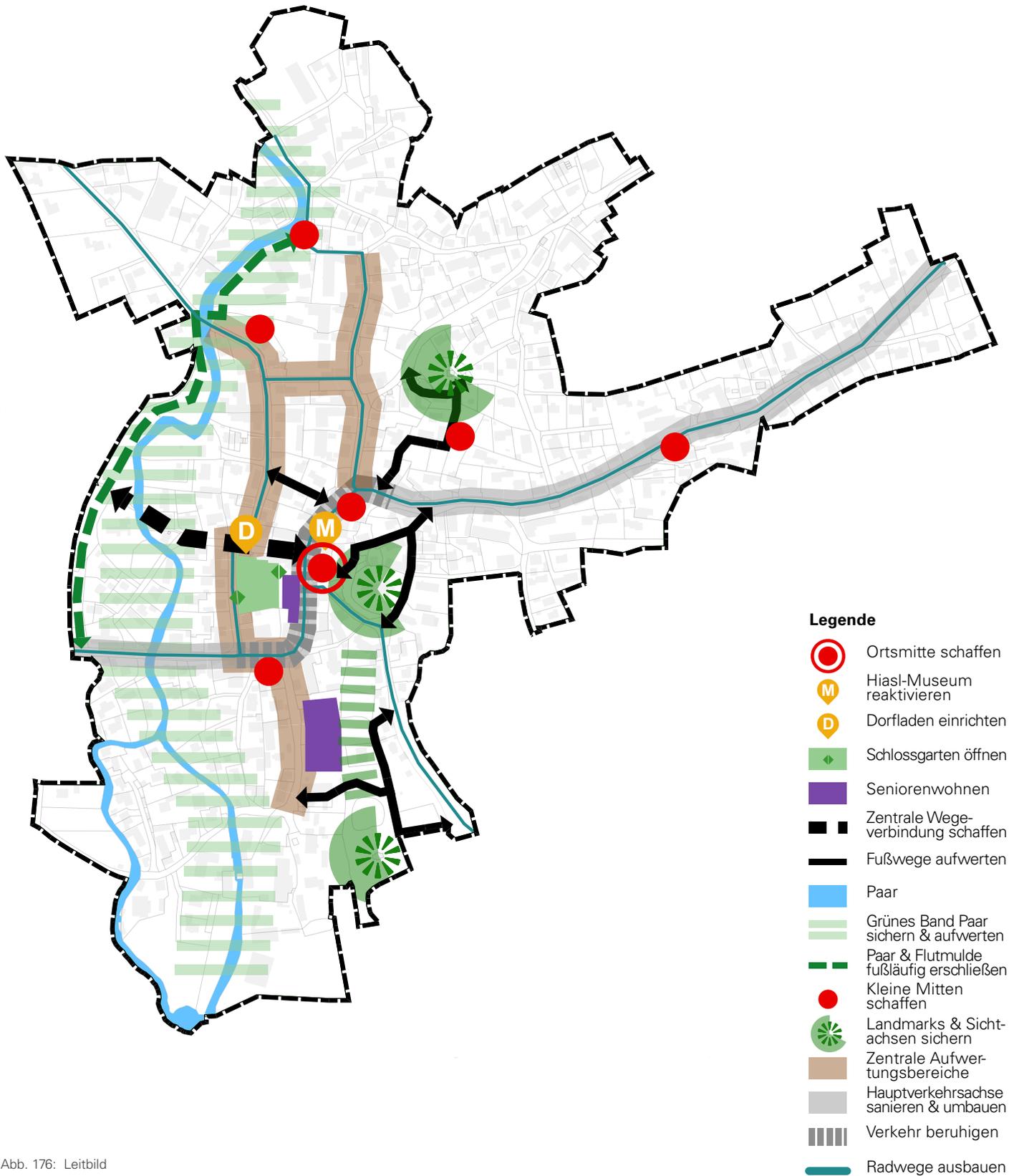


Abb. 176: Leitbild

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.15 Sanierungsziele

#### Schaffung einer identitätsstiftenden Ortsmitte

Im Untersuchungsgebiet mangelt es an einer Mitte, die eine hochwertige Aufenthaltsqualität und Raum für Begegnung bietet. Die Fläche vor dem Marxenwirt bietet sich für eine solche Nutzung an und liegt baulich günstig zwischen dem Schloss und der Kirche St. Stephan. Ein erster Schritt wäre, einen Grundstückserwerb zu prüfen und ggf. unter Beteiligung der Bürgerschaft einen ansprechenden Gestaltungsentwurf zu erarbeiten. Die Gaststätte „Marxenwirt“ könnte den Platz mit einem gastronomischen Außenbereich bespielen. Ebenfalls denkbar ist eine Reaktivierung des Museums „Erlebniswelt Bayrischer Hias!“ in den Gebäuden des Marxenwirts.

#### Erhalt und Sanierung der historischen Bausubstanz

Es existiert ein hochwertiger Bestand an historischen Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Diese weisen einen in Teilen noch sanierungsbedürftigen Zustand auf. Ein Ziel muss sein, diese stark ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten und ggf. im Einklang mit vorher festgesetzten Gestaltungsrichtlinien zu sanieren.

#### Umnutzung landwirtschaftlicher Nebengebäude

Einige der landwirtschaftlichen Betriebe sind im Nebenerwerb noch aktiv, für eine strategische Planung der Nutzung der landwirtschaftlichen Nebengebäude ist daher eine Abfrage der beruflichen Perspektiven der Landwirte und insbesondere ihrer Nachfolgesituation sinnvoll. Eigentümer solcher Gebäude sollten umfassend über Möglichkeiten zur Sanierung, zu Umbau und Umnutzung der Gebäude beraten werden. Wünschenswert wäre die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe oder die Schaffung attraktiven, modernen Wohnraums.

#### Öffnung des historischen Schlossgartens

Der momentan in Privatbesitz befindliche Garten des Alten Schlosses bildet eine potenzielle innerörtliche Grünfläche, die

einen starken Beitrag zur Attraktivität des Ortskerns leisten würde. Es sollten also unbedingt Gespräche mit dem Eigentümer zum Erwerb oder gegebenenfalls zur Öffnung des Gartens für die Öffentlichkeit geführt werden.

#### Bereitstellung von Wohnraum für Senior\*innen

Durch seinen attraktiven Ortskern, die reizvolle Lage an der Paar sowie die kurzen Wege bietet sich der Altort zur Schaffung von hochwertigem Wohnraum für Senior\*innen an. Denkbar wäre ein kleines Pflegeheim oder Betreutes Wohnen, aber auch ein Mehrgenerationen-Haus oder experimentellere Formen („Mehrgenerationen-Hof“). Potenzielle Standorte wären hier im Bereich des Lagerschuppens am Alten Schloss oder in der südlichen Hauptstraße.

#### Schaffung eines attraktiven Fußwegenetzes

Die neue Ortsmitte am Marxenwirt könnte durch die Schaffung einer zentralen, barrierefreien Fußwegeachse über die Bahnhofstraße hin zum Burgstall-Weg mit einem potenziellen Fußwegenetz entlang von Paar und Flutmulde verknüpft werden. Nach Norden hin existieren von hier aus zudem Anknüpfungspunkte an einen möglichen Aufenthaltsbereich zwischen Bahnhofstraße und Bahngäßchen.

#### Erschließung der Paar

Der Bereich von Paar und Flutmulde zwischen der Meringer Straße und der Bahnhofstraße sollte mit einem kleinen Fußweg erschlossen werden, um einen attraktiven Zugang zum Fluss zu ermöglichen. Wünschenswert wäre die Installation von Sitzbänken, eventuell ist auch die Anbringung von naturpädagogischen Lehrtafeln denkbar. Der Eingriff in den Naturhaushalt sollte so gering wie möglich ausfallen

#### Sicherung und Aufwertung der Paar

Die Paar und ihre Uferbereiche mitsamt den Gehölzen und Auenwiesen sollte in

ihrer Natürlichkeit gesichert und ggf. ökologisch aufgewertet werden. Auf eine Vereinbarkeit mit städtebaulichen Zielen und den Anforderungen des Hochwasserschutzes ist hierbei zu achten.

#### Innerörtlicher Paarausbau

Der Altort soll durch Maßnahmen des Hochwasserschutzes wie Befestigungen des Uferbereiches, die Instandhaltung und Modernisierung von Brücken und Drainagesystemen sowie eine potenzielle Erweiterung der Hochwasserumleitungen in den Umlaufgraben und die Flutmulde gesichert werden. Weitere Maßnahmen sind hier der Fachplanung zu entnehmen

#### Schaffung „kleiner Mitten“

In den dezentralen Bereichen könnte durch die Schaffung „kleiner Mitten“ zusätzliche Aufenthaltsqualität generiert werden. Dies betrifft u.a. die Standorte am Maibaum, am Spielplatz oder an der Paar nördlich der Bahnhofstraße.

#### Sanierung der Fußwege

Die Fußwege im gesamten Untersuchungsgebiet sollten saniert und ggf. verbreitert und barrierefrei umgebaut werden. Dies betrifft besonders die Wege entlang der Verkehrsachsen, aber auch den Weg zwischen Bachernstraße und Petersberg, auf den Kirchberg St. Stephan oder auf den Burgstall.

#### Sanierung der AIC 12 und Verkehrsberuhigung

Die AIC 12 ist eine stark befahrene Verkehrsachse. Durch die bauliche Struktur Alt-Kissings ist sie in Teilen eng und verfügt über viele gefährliche und unübersichtliche Kurven- und Kreuzungsbereiche. Bei der Sanierung dieser Straße sollte im Rahmen der baulichen Möglichkeiten auf eine Beruhigung und eine Verbesserung der Sicherheit von Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen hingewirkt werden. Dies betrifft insbesondere den Bereich zwischen Hauptstraße und Bachernstraße, der durch die Bildung eines Ortszentrums ggf. auch

eine wichtige funktionale Bedeutung erlangt. Der hochsensible Bereich vor dem Kindergarten muss in besonderem Maße in die Überlegungen eines verkehrsberuhigenden Umbaus einbezogen werden.

#### Ausbau des Radwegenetzes

Es existiert bereits ein rudimentäres Radwegesystem in Alt-Kissing. Dieses könnte durch eine Ausweisung von Radwegen oder ggf. den Bau von Fahrradspuren auf den Verkehrsachsen attraktiver gestaltet werden. Ebenfalls fehlen noch Verbindungen nach Hörmannsberg und Bachern. Die Radwegeverbindung in Richtung des Schul- und Verwaltungszentrums in Neu-Kissing besitzt aufgrund der Bedeutung als Schulweg eine besondere Wichtigkeit.

#### Nachverdichtungsflächen aktivieren

Aktivieren der Nachverdichtungsflächen im Sinne der mehrfachen Innenentwicklung unter Einbindung alternativer Grünflächen.

## 5 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort

### 5.16 Abgrenzung des Sanierungsgebiets - Vorschlag Sanierungssatzung

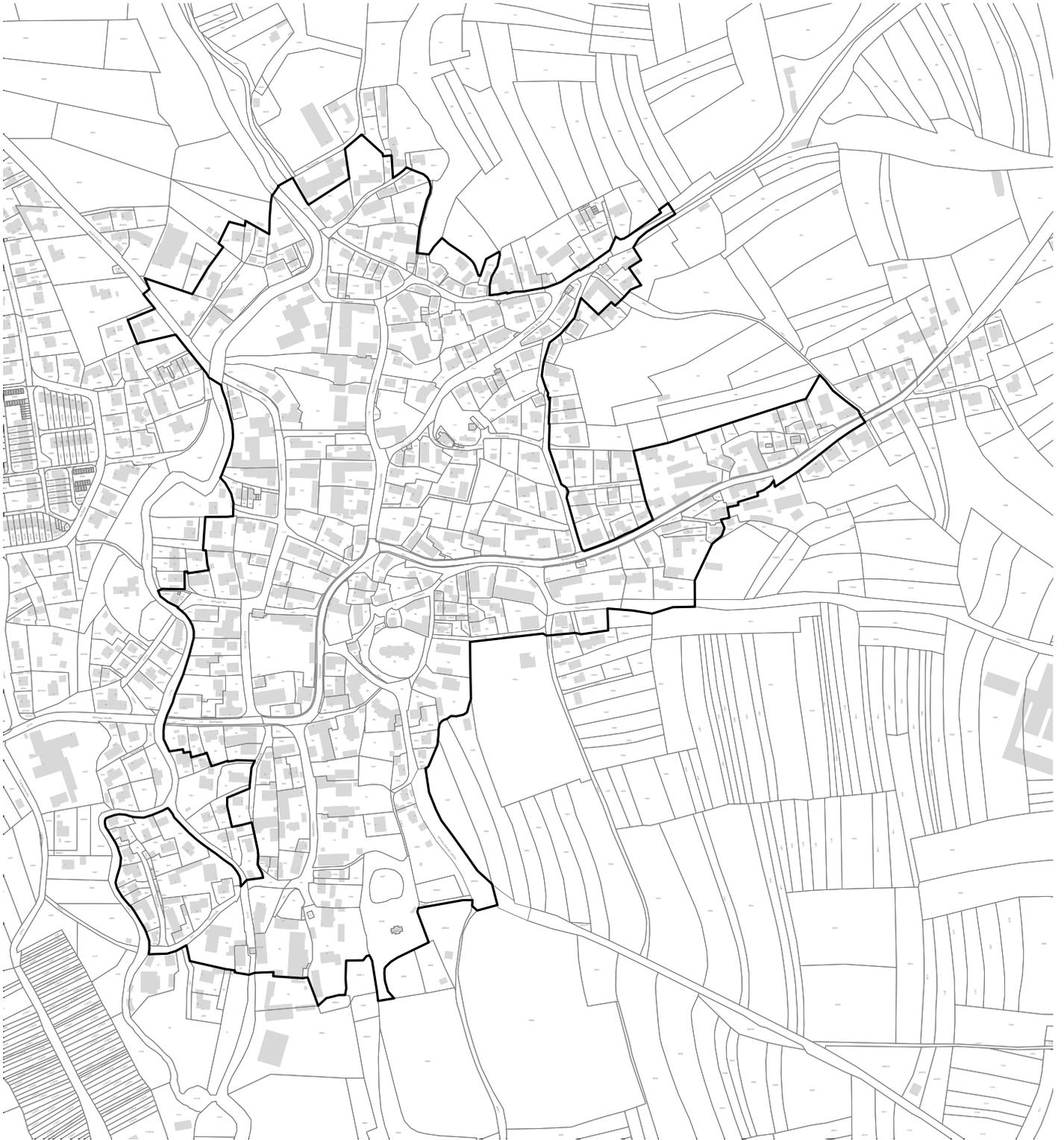


Abb. 177: Umgriff des Sanierungsgebiets-Vorschlag

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist“ (Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Kissing am \_\_.\_\_.2023 die nachstehende Satzung beschlossen, die hiermit öffentlich gemacht wird:

**Satzung der Gemeinde Kissing über die förmliche Festlegung  
des Sanierungsgebiets „Altort Kissing“  
(Sanierungssatzung)**

**§ 1**

**Festlegung des Sanierungsgebiets**

- (1) In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mängel und Missstände vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das ca. \_\_ ha umfassende Areal wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Es erhält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet „Altort Kissing“.
- (2) Die Grenzen des Sanierungsgebiets sind in dem beiliegenden Lageplan vom \_\_.\_\_.2023 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage der Satzung Sanierungsgebiet „Altort Kissing“ beigefügt. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Zusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Ob ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung liegt, ergibt sich aus der Darstellung des Lageplans in der Anlage.

**§ 2**

**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

**§ 3**

**Genehmigungspflichten**

Im Sanierungsgebiet „Altort Kissing“ finden die Vorschriften des § 144 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen Anwendung. Ausgeschlossen ist jedoch gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB die Genehmigungspflicht für die Fälle des § 144 Abs. 2 BauGB. Für die Rechtsvorgänge des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt gemäß § 144 Abs. 3 BauGB die Genehmigung allgemein als erteilt.

**§ 4**

**Fristen**

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Satzung befristet. Somit ist die vorliegende Satzung nach 15 Jahren aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

**§ 5**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Kissing, den \_\_.\_\_.2023

Reinhard Gürtner  
1. Bürgermeister



**VORBEREITENDE  
UNTERSUCHUNGEN (VU)  
O&K-AREAL**

# 6

<b>6.1   Das Untersuchungsgebiet heute</b>	<b>S. 148</b>
<b>6.2   Das Untersuchungsgebiet damals</b>	<b>S. 150</b>
<b>6.3   Nutzungsstruktur</b>	<b>S. 152</b>
<b>6.4   Sanierungszustand</b>	<b>S. 154</b>
<b>6.5   Grünstruktur und Versiegelung</b>	<b>S. 156</b>
<b>6.6   Straßen, Wege und öffentlicher Raum</b>	<b>S. 158</b>
<b>6.7   Zustand Straßen, Wege und öffentlicher Raum</b>	<b>S. 160</b>
<b>6.8   Planungsrecht</b>	<b>S. 162</b>
<b>6.9   Restriktionen - Hochwasser</b>	<b>S. 163</b>
<b>6.10  Restriktionen - Lärm</b>	<b>S. 164</b>
<b>6.11  Eigentumsverhältnisse</b>	<b>S. 166</b>
<b>6.12  Werte und Mängel</b>	<b>S. 168</b>
<b>6.13  Städtebauliche Missstände</b>	<b>S. 169</b>
<b>6.13  Leitbild</b>	<b>S. 171</b>
<b>6.14  Sanierungsziele</b>	<b>S. 172</b>
<b>6.15  Abgrenzung Stadtumbaugebiet - Vorschlag</b>	<b>S. 175</b>

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.1 Das Untersuchungsgebiet heute

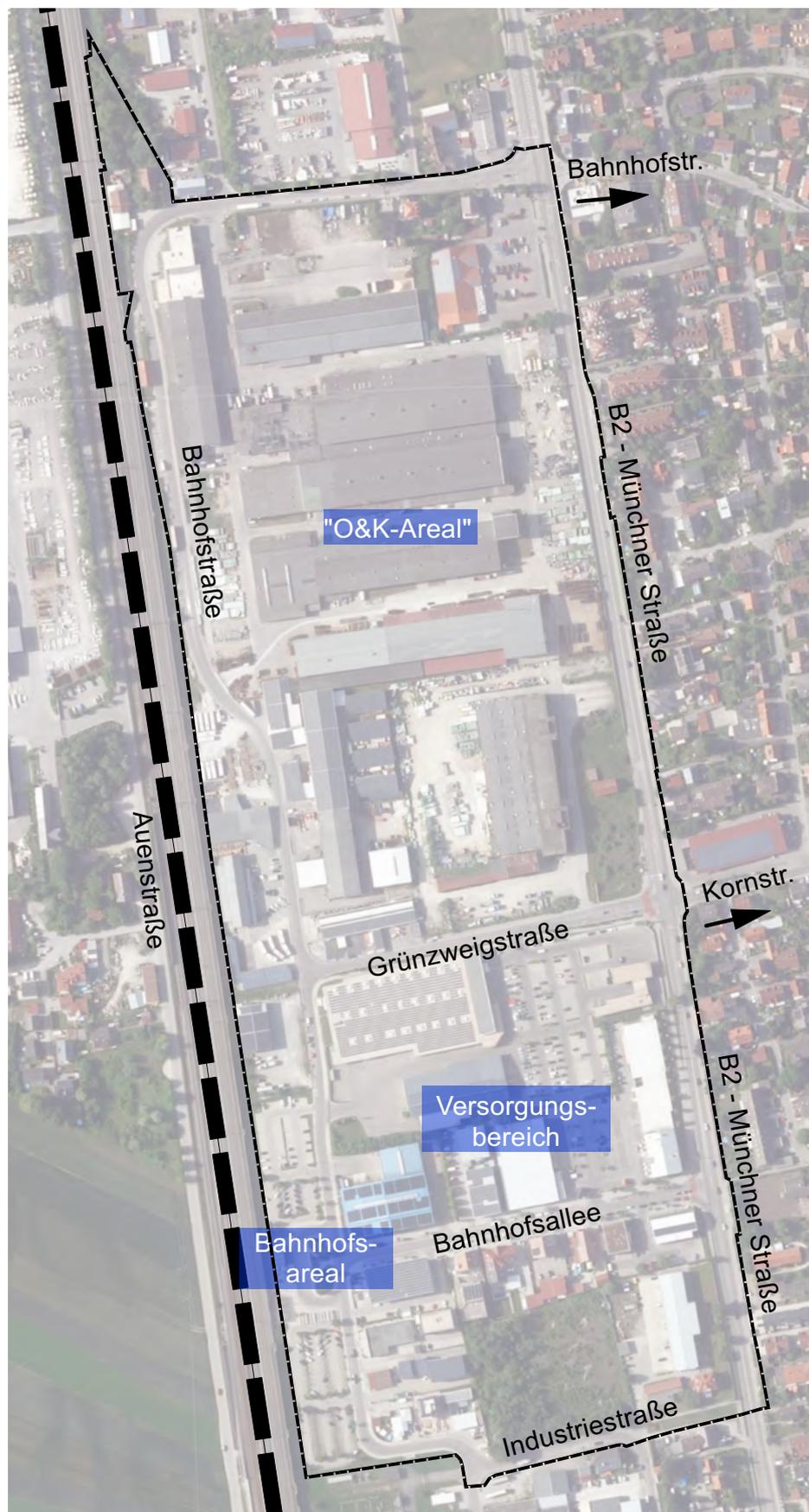


Abb. 178: Das Untersuchungsgebiet heute. Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung



Im Untersuchungsgebiet können mehrere, relativ heterogene Einzelgebiete unterschieden werden, die von einem rasterförmigen Straßennetz erschlossen werden. Im Osten begrenzt die Münchner Straße das Gebiet, im Westen die Bahnhofstraße.

Abb. 179: Gebäude auf dem ehemaligen O&K-Areal



Das im Norden befindliche O&K-Gelände ist ein Gewerbeareal, das 1936 von der Eisenbauanstalt Gebrüder Frisch Augsburg errichtet wurde. Am Standort wurden Baumaschinen hergestellt. Später wurde das Unternehmen von den FAUN-Werken und schließlich von Orenstein & Koppel (O&K) übernommen. 1999 wurde die Produktion still gelegt, seitdem werden die Gebäude an unterschiedliche Gewerbebetriebe vermietet. Unter anderem hat die Kissinger Betonstahlbiegerei und Stahlhandel GmbH hier einen Produktionsstandort. Durch den seither unveränderten Gebäudebestand besteht hier ein großer Aufwertungs- und Sanierungsbedarf. Nördlich des O&K-Areals liegen noch zwei Wohngebäude sowie ein Lebensmittel-Discounter.

Abb. 180: Lebensmittel Discounter südlich der Grünzweigstraße



Im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich ein Versorgungszentrum mit drei Discount-Märkten, einem Drogeriemarkt, einer Bank sowie einem Bekleidungsgeschäft. Außerdem bestehen noch kleinere gastronomische Betriebe. Im Nordosten, an die Münchner Straße angrenzend, ist eine Tankstelle angesiedelt. Zwischen den Märkten befinden sich große Parkplatzflächen. Die Grünzweigstraße grenzt das Areal im Norden vom O&K-Areal ab.

Abb. 181: Bahnhof Kissing



Südlich davon verläuft die Bahnhofsallee, die als Hauptzufahrt zum Bahnhof fungiert. Hier haben sich hochwertige Lebensmittel-Einzelhändler, Dienstleister und Kleingewerbe niedergelassen. Die Bahnhofsallee ist hochwertig saniert worden. Südlich der Bahnhofsallee befindet sich ein Mischgebiet mit einigen kleineren und größeren Gewerbebetrieben. Außerdem liegt hier eine ca. 0,9 ha große Brachfläche vor.

Abb. 182: Münchner Straße mit Blick auf das Versorgungszentrum

Das Bahnhofs-Areal mit kleinem Vorplatz und Bushaltestelle wird von Parkierungsflächen im Norden und Süden flankiert.

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.2 Das Untersuchungsgebiet damals

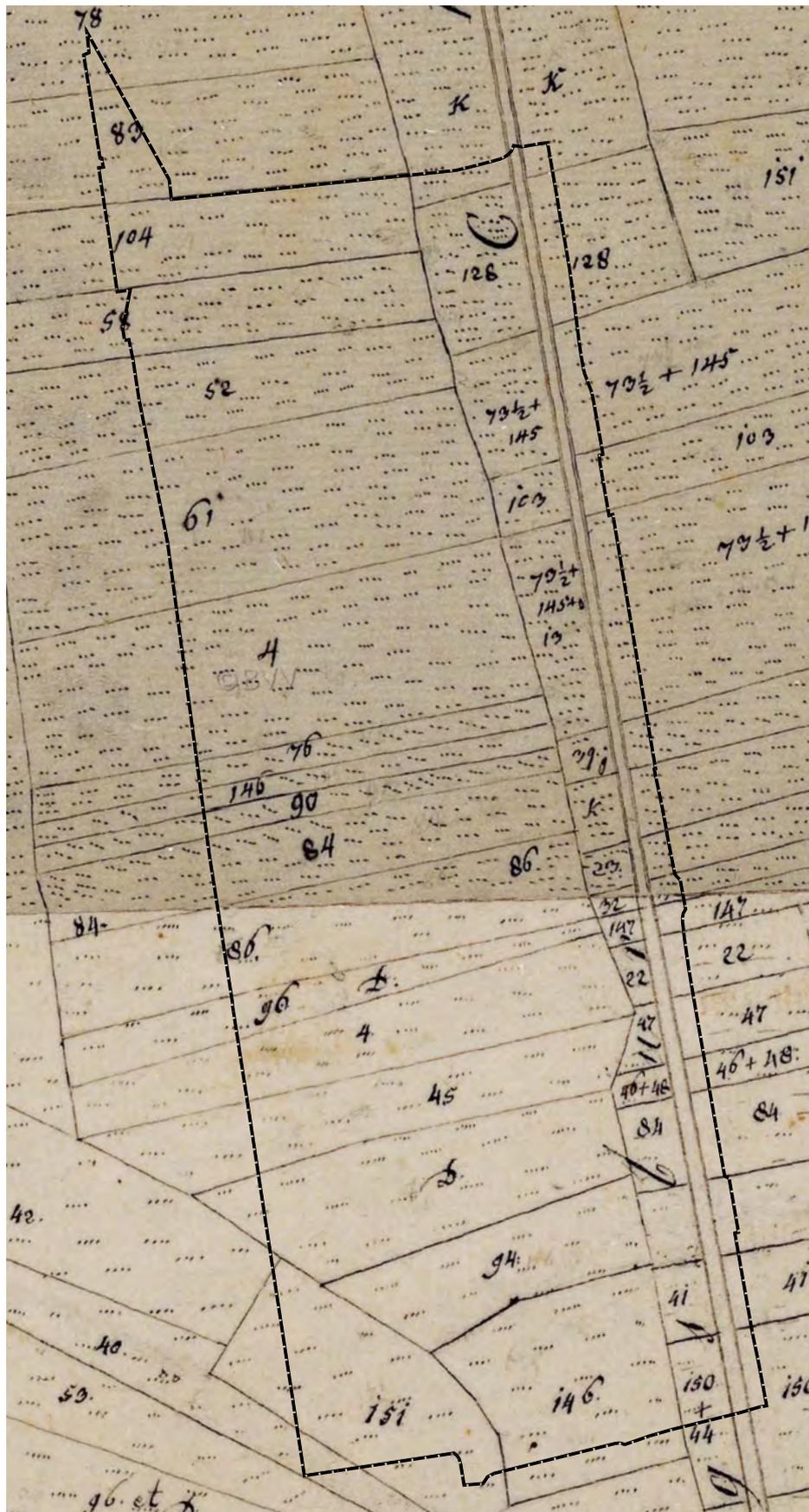


Abb. 183: Das Untersuchungsgebiet in den Jahren 1808-1864. Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung



Betrachtet man die historische Karte aus dem 19. Jahrhundert, so fällt nur die heutige Münchner Straße (B2) ins Auge, der Rest des Untersuchungsgebiet waren landwirtschaftliche Nutzflächen. Über die Trasse der heutigen Münchner Straße verlief auch schon eine vom damaligen Kaiser Augustus errichtete römische Straße. Diese war Teil einer wichtigen römischen Straßenverbindung von Oberitalien über die Alpen bis hin zur Donau.

Abb. 184: Münchner Straße auf Höhe der Bahnhofsallee, Blick Richtung Süden.



Abb. 185: Münchner Straße auf Höhe der Bahnhofsallee, Blick Richtung Norden

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.3 Nutzungsstruktur

#### Legende

-  Öffentlich/Kirchlich
-  Gewerbe
-  Wohnen
-  Läden/ Bank
-  Gastronomie/Pension
-  Ärzte/Dienstleister
-  Leerstand
-  Nebengebäude
-  Nutzung OG



Abb. 186: Nutzungsstruktur der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Datengrundlage: Gemeinde Kissing.



Im O&K-Areal dominieren die alten, gewerblich genutzten Hallen das Bild. Nordöstlich hat sich ein Lebensmittel-Discounter niedergelassen, außerdem stehen hier zwei Wohngebäude. Im südwestlichen Teil des Areals haben sich auch gewerbliche Dienstleister und eine Holzhandlung niedergelassen. Einige der (nachträglich gebauten) Hallen sind hier leerstehend. Am östlichen Rand des Areals, hin zur Münchner Straße, liegt noch ein kleines Wohngebäude.

Abb. 187: Gewerbe-Hallen auf dem O&K-Areal



Zwischen dem O&K-Areal und der Bahnlinie befindet sich eine kleine Reihe von Gewerbebetrieben. In der nordwestlichen Ecke des Untersuchungsgebiets liegt der (leer stehende) alte Bahnhof. Daneben befindet sich ein Wohngebäude.

Abb. 188: Moderner gewerblicher Betrieb mit angegliederter Gastronomie in der Bahnhofsallee



Im Versorgungsareal dominieren die großen Einzelhändler. Am östlichen Rand besteht ein Gebäuderiegel, wo sich ein Bekleidungsgeschäft, ein Drogerie-Markt, ein Restaurant sowie kleinere Dienstleister niedergelassen haben. Im Norden dieses Riegels liegt eine Tankstelle, die dem westlich gelegenen V-Markt angegliedert ist.

Abb. 189: Bekleidungsgeschäft und Gastronomie im Versorgungsbereich



In der südwestlichen Ecke liegt noch ein größerer Gewerbebetrieb. Östlich davon liegt ein modernes, mehrstöckiges Wohngebäude.

Insgesamt nimmt in diesem Bereich des Untersuchungsgebiets die Bebauung die Form eines urbanen Gebiets an. Dies wird durch den Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel südlich der Bahnhofsallee nochmals verstärkt.

Abb. 190: Hochwertig saniertes Wohngebäude in der nördlichen Bahnhofstraße

Das Bahnhofsareal wirkt funktional: hier dominieren die Parkierungsflächen im Norden und Süden, außerdem stehen großzügige Abstellanlagen für Fahrräder zur Verfügung. Das kleine Gebäude, in dem sich einst ein Imbiss befand, steht leer, was der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich nicht zuträglich ist.

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.4 Sanierungszustand

#### Legende

- Zustand gut
- Zustand mittel
- Zustand schlecht



Abb. 191: Sanierungszustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Datengrundlage: Gemeinde Kissing.



Der Sanierungszustand der Gewerbehallen im O&K-Areal, die bereits mehrere Jahrzehnte alte sind, ist als mittelmäßig bis schlecht zu beurteilen. Dies wirkt sich stark auf das Ortsbild aus und führt zu einer Abwertung des gesamten Areals. Besonders von der B2 aus gesehen entsteht hier ein negativer Gesamteindruck. In Teilen sind die Hallen saniert oder wurden durch neuere Bauten ersetzt. So geschehen auf dem Gelände der Kissinger Betonstahlbiegerei und Stahlhandel GmbH, im Nordwesten, wo das moderne Gebäude eines Dienstleisters entstand, und im Südwesten, wo sich mehrere Kleinbetriebe niedergelassen haben. Die Wohngebäude und der Discounter im Norden befinden sich in einem guten Sanierungszustand, beim Wohngebäude im Südosten des O&K-Geländes sowie beim Alten Bahnhof im Nordwesten besteht ein hoher Sanierungsbedarf.

Abb. 192: Unsanierete Gewerbehallen auf dem O&K-Areal



Abb. 193: Leerstand im Westen des O&K-Geländes

Die Gebäude im gesamten südlichen Teil des Untersuchungsgebiets weisen einen guten Zustand auf. Eine Ausnahme bildet hier die Halle des Gewerbebetriebs im Südosten an der B2.

Abb. 194: Neubau in der Bahnhofsallee



Abb. 195: Gut saniertes Gebäude in der Bahnhofsallee



## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.5 Grünstruktur und Versiegelung

#### Legende

-  Grünflächen
-  Bäume/Sträucher
-  Brachflächen
-  Versiegelte Flächen



Abb. 196: Grünstruktur und Versiegelung. Datengrundlage: Gemeinde Kissing.



Das gesamte Untersuchungsgebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dies ist hauptsächlich durch die Nutzung als Gewerbeflächen bedingt, die für Lagerung und Verkehr eine starke Versiegelung notwendig machen. Auch im Versorgungsareal und rund um den Bahnhof ist der Versiegelungsgrad, bedingt durch die Größe der Parkierungsflächen, hoch. Größere Grünflächen bestehen auf der Brachfläche im Süden, rund um die Wohngebäude auf dem O&K-Areal und nördlich des Alten Bahnhofs im Südwesten des Untersuchungsgebiets.

Abb. 197: Brachfläche im Süden des Untersuchungsgebiets



Die Versiegelung im Süden wird durch eine hohe Anzahl an Bäumen und Sträuchern gut kaschiert. Besonders auf den Parkierungsflächen und auf den Grünflächeneinfassungen rund um das Versorgungsareal und begleitend an der B2 befinden sich großzügige Pflanzungen. In den Randlagen der Gewerbeflächen finden sich an vielen Stellen mit ausbreitender Ruderalvegetation.

Abb. 198: Versiegelte Zufahrt zu den Gewerbehallen mit benachbartem Wohngebäude und Ruderalvegetation



Abb. 199: Grünfläche vor dem Bahnhofsplatz



Abb. 200: Parkierungsflächen auf dem Versorgungsareal mit eingestreuten Einzelbäumen

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.6 Straßen, Wege und öffentlicher Raum

#### Legende

- Straßen
- Parkierungsflächen
- Fußwege
- Querungen
- ▨ Radwege gesichert
- ▨ Radwege ungesichert
- Fahrradstellplätze
- Öffentliche Räume
- Halböffentliche Räume
- Private Räume
- Gebäude



Abb. 201: Straßen, Wege und öffentlicher Raum. Datengrundlage: Gemeinde Kissing.



Abb. 202: Parkierungsflächen auf dem Versorgungsareal



Abb. 203: Bahnhofsallee mit Begrünung



Abb. 204: B2 mit Blick nach Norden



Abb. 205: Bahnhofsvorplatz mit Parkierungsanlagen

Die Bahnhofstraße und die Münchner Straße bilden die westliche bzw. östliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets. Die Bahnhofstraße ist dabei ein wichtiges Erschließungsrückgrat. Die Haupterschließungen insbesondere zum Versorgungsbereich bilden dabei die beiden Verbindungsstraßen Grünzweigstraße und Bahnhofsallee. Vom Süden her wird der Bereich von der Industriestraße erschlossen, die auch in die südlichen Gewerbeareale führt. Sämtliche Straßen werden dabei von Fußwegen flankiert. Die B2/Münchner Straße stellt dabei eine Barriere für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem Untersuchungsgebiet und den östlich angrenzenden Siedlungsgebieten dar. An den Kreuzungsbereichen bestehen Übergangsmöglichkeiten.

Entlang der Münchner Straße verläuft ein gesicherter Radweg, der allerdings als gemeinsamer Fuß- und Radweg eine unzureichende Dimensionierung besitzt. Der Radweg entlang der Bahnhofsallee zum Bahnhof ist nicht gesichert, was durch die Breite der Straße und die mäßige Verkehrsstärke allerdings nicht schwer ins Gewicht fällt. Am Bahnhof, vor den zentralen Lebensmittel-Geschäften sowie in der Bahnhofsallee existieren einige öffentliche Fahrrad-Abstellanlagen.

Die Zufahrtswege zu den Gewerbebetrieben sowie die Parkierungsflächen stellen halböffentliche Räume dar. Rund um den Bahnhof besteht ein großer, zusammenhängender öffentlicher Raum.

Im Versorgungsbereich, beim Lebensmittel-Discounter im Nordosten sowie am Bahnhof bestehen ausreichend Parkflächen zur Verrichtung des Einkaufs oder zum Umstieg auf Bus und Bahn. Außerdem bieten die Kleinbetriebe in der Bahnhofsallee in den rückwärtigen Bereichen Parkmöglichkeiten für ihre Kunden an.

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.7 Zustand Straßen, Wege und öffentlicher Raum

#### Legende

##### Straßen

-  Zustand gut
-  Zustand mittel
-  Zustand schlecht

##### Wege

-  Zustand gut
-  Zustand mittel
-  Zustand schlecht

##### Öffentlicher Raum

-  Öffentliche Räume
-  Aufwertungsbedarf
-  Gebäude



Abb. 206: Zustand der Straßen, Wege und öffentlichen Räume. Datengrundlage: Gemeinde Kissing.



Die B2/Münchner Straße ist zuletzt im Jahr 2006 saniert worden. In Anbetracht der hohen Verkehrsfrequenz auf der Strecke und auch des augenscheinlichen Zustands der Beläge wäre hier eine Sanierung wieder notwendig. Ob eine solche Sanierung in Einklang mit einer aufwendigen Umbaumaßnahme gebracht werden soll, falls eine westliche Umgehungsstraße und eine Abstufung der B2 in eine Landesstraße erfolgt, muss in diesem speziellen Fall geprüft werden. Die beidseitigen Fuß- bzw. gemeinsamen Fuß- und Radwege weisen ebenfalls einen hohen Sanierungsbedarf auf. Hier wäre eine deutliche Verbreiterung zur Aufwertung der Wege anzuraten.

Abb. 207: Sanierungsbedarf in der Bachernstraße



Abb. 208: Öffentlicher Raum mit Aufwertungsbedarf beim „Marxenwirt“

Auch der nördliche Abschnitt der Bahnhofstraße sowie die Industriestraße befinden sich in einem sanierungsbedürftigem Zustand. Ein Hauptaugenmerk sollte hier auch auf der Aufwertung der Fußwege liegen. Besonders der Verbindungsweg zwischen der Münchner Straße und der Industriestraße sollte aufgewertet werden.



Abb. 209: Treppenaufgang und Fußweg mit Sanierungsbedarf beim Spielplatz

Die restlichen Straßen und Wege befinden sich in einem ordentlichen Allgemeinzustand. Der westliche Teil der Bahnhofstraße wurde erst vor einigen Jahren saniert, ebenfalls die Grünzweigstraße sowie die Bahnhofsallee.



Bezüglich der öffentlichen Räume besteht an einigen Stellen Aufwertungsbedarf. Dies betrifft insbesondere den Bereich rund um den Bahnhof sowie vor der Einzelhandels- und Gastronomiezeile im Versorgungsbe- reich. Dort könnte über einen teilweisen Rückbau der Parkierungsfläche zugunsten von bspw. Außengastronomie nachgedacht werden. Auch entlang der Grünzweigstraße besteht in Angrenzung an die nördlichen und südlichen Areale Aufwertungsbedarf.

Abb. 210: Barriere an der Bachernstraße

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.8 Planungsrecht



#### Legende

- Flurstücksgrenzen
- Geltungsbereiche
- Veränderungssperre

Abb. 211: Bebauungspläne.  
Datengrundlage: Gemeinde  
Kissing.

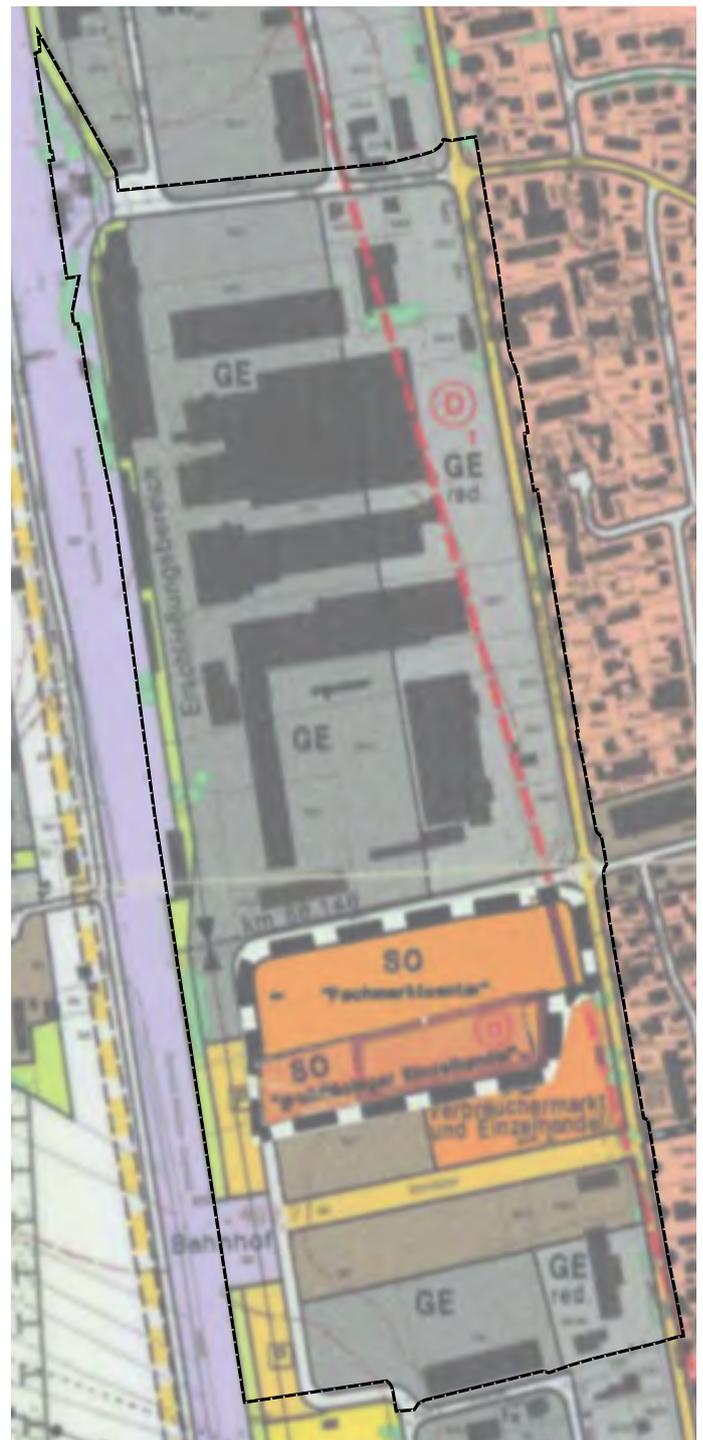


Abb. 212: Flächennutzungsplan.  
Datengrundlage: Gemeinde  
Kissing.

## 6.9 Restriktionen - Hochwasser



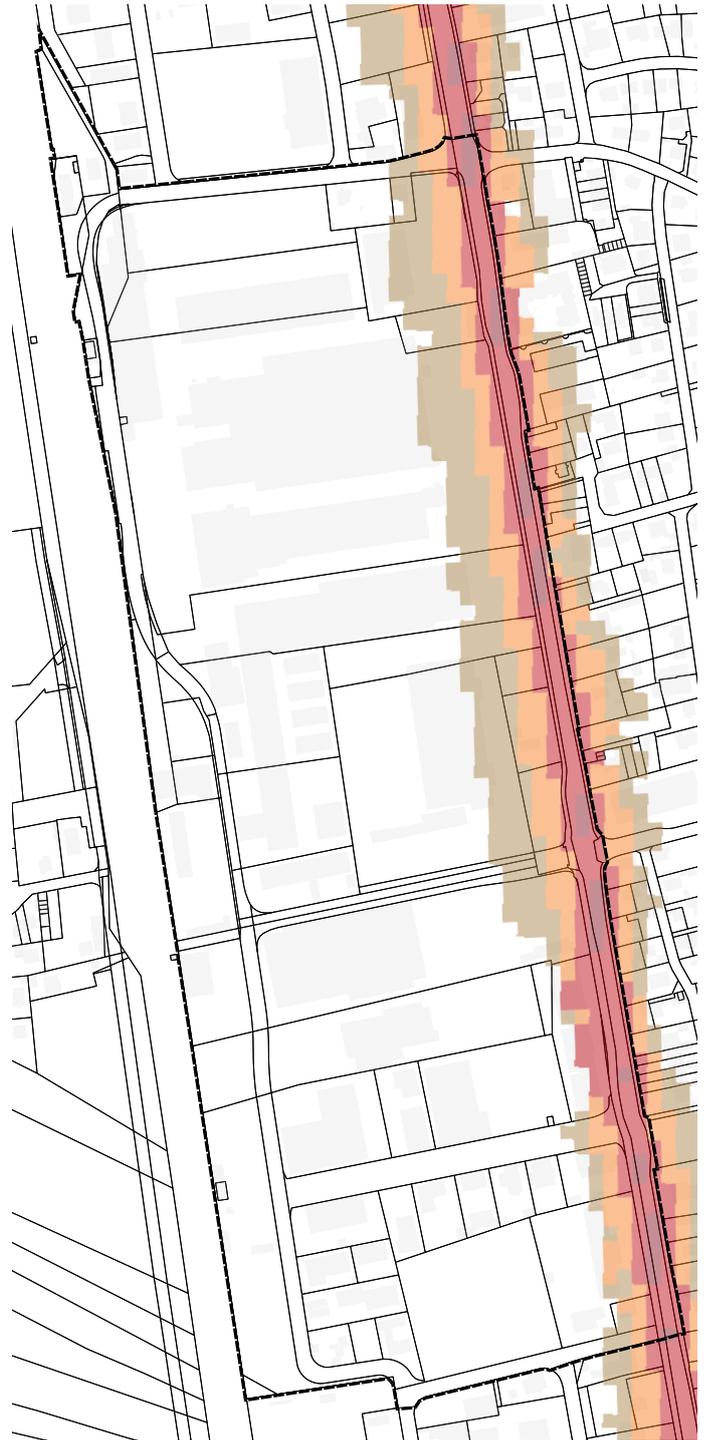
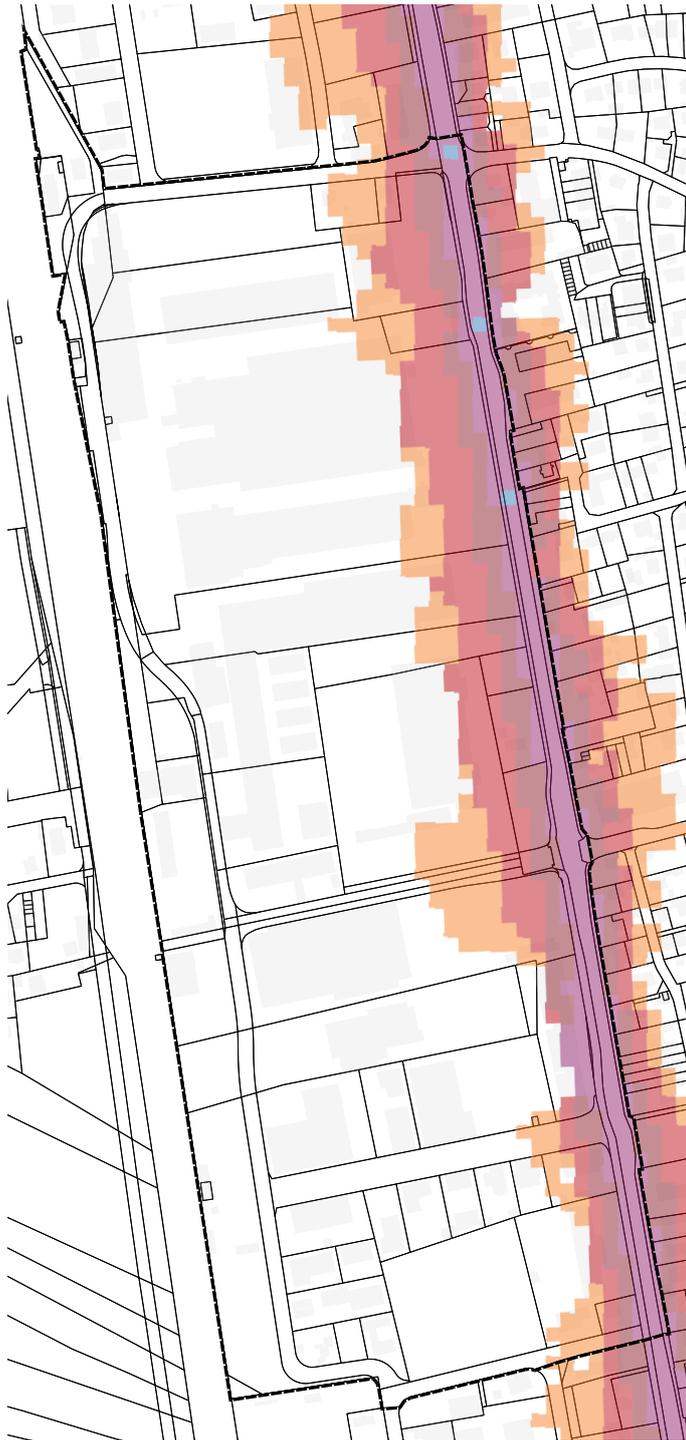
### Legende

 HQ<sub>extrem</sub>

Abb. 213: Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>. Datengrundlage: Gemeinde Kissing; Bayerisches Landesamt für Umwelt

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.10 Restriktionen - Lärm



#### Legende

-  über 50 - 55 dB (A)
-  über 55 - 60 dB (A)
-  über 60 - 65 dB (A)
-  über 65 - 70 dB (A)
-  über 70 - 75 dB (A)
-  über 75 dB (A)

Abb. 215: Lärm an Hauptverkehrsachsen - Pegelraster Tag.  
Datengrundlage: Gemeinde Kissing; Bayerisches Landesamt für Umwelt

Abb. 214: Lärm an Hauptverkehrsachsen - Pegelraster Nacht.  
Datengrundlage: Gemeinde Kissing; Bayerisches Landesamt für Umwelt



Abb. 216: Lärmschutzmauer an der B2



Abb. 217: Lärmschutzmauer an der B2



Abb. 218: Gewerbehallen auf dem O&K-Areal



Abb. 219: Alter Bahnhof

Im Untersuchungsgebiet liegen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne: Der Versorgungsbereich wurde durch den Bebauungsplan 37 „Zwischen Bahnlinie und B2, südlich von O&K“ beplant. Hier wurden bereits mehrere Teiländerungen vorgenommen.

Im O&K-Areal sowie rund um den alten Bahnhof bestehen zwei Bereiche, in denen die Gemeinde zur Sicherung ihrer städtebaulichen Ziele eine Veränderungssperre erlassen hat. Diese Sperre gilt zwei Jahre. Ziel ist hier die gemeinsame Übereinkunft mit den Eigentümern zur zukünftigen Entwicklung.

Im FNP ist das O&K-Areal als Gewerbegebiet dargestellt, wobei der östliche Teil zur Minimierung der Immissionen auf das benachbarte Wohngebiet ausschließlich mit lärmreduziertem Gewerbe besiedelt werden soll. Der Versorgungsbereich besteht aus Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Fachmarktcenter“, „großflächiger Einzelhandel“ sowie „Verbrauchermarkt und Einzelhandel“. Rund um die Bahnhofsallee ist ein Mischgebiet ausgewiesen, mit Ausnahme der Ecke Bahnhofsallee-B2 (Sonderbaufläche). Südlich davon setzt sich wieder das Gewerbe fort, wobei hier dieselbe Aufteilung wie auf dem O&K-Areal besteht. Die westliche Bahntrasse sowie der Bahnhofsvorplatz und der Alte Bahnhof sind als Bahnflächen ausgewiesen.

Bauliche Restriktionen bestehen vor allem durch Lärmimmissionen der Bundesstraße. Im Falle der Umwandlung von Gewerbeflächen in lärmempfindlichere Misch- oder urbane Gebiete müssen hier frühzeitig evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen mitbedacht werden. Mit der avisierten Verlagerung der Bundesstraße könnte der Verkehr auf der heutigen B2 allerdings um etwa 12.500 KFZ/24h entlastet werden. Bei den prognostizierten Verkehrsmengen würden ca. 8.000 KFZ/24h auf der alten B2 im Ortsdurchfahrtsbereich von Kissing verbleiben, was zu einer deutlichen Reduktion des verkehrsbedingten Lärmemissionen führen würde.

Im Untersuchungsgebiet liegen darüber hinaus Hochwassergefahrenflächen für  $HQ_{\text{extrem}}$ , deren Auswirkung auf die Planungen muss im Einzelfall geprüft werden.

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.11 Eigentumsverhältnisse

#### Legende

Flurstücksgrenzen  
3518 Flurstücksnummer

#### Eigentümer

Gemeinde  
Bund  
DB Netz AG  
Eigentümer 1  
Eigentümer 2  
Eigentümer 3  
Eigentümer 4  
Eigentümer 5  
Eigentümer 6  
Sonstige Eigentümer

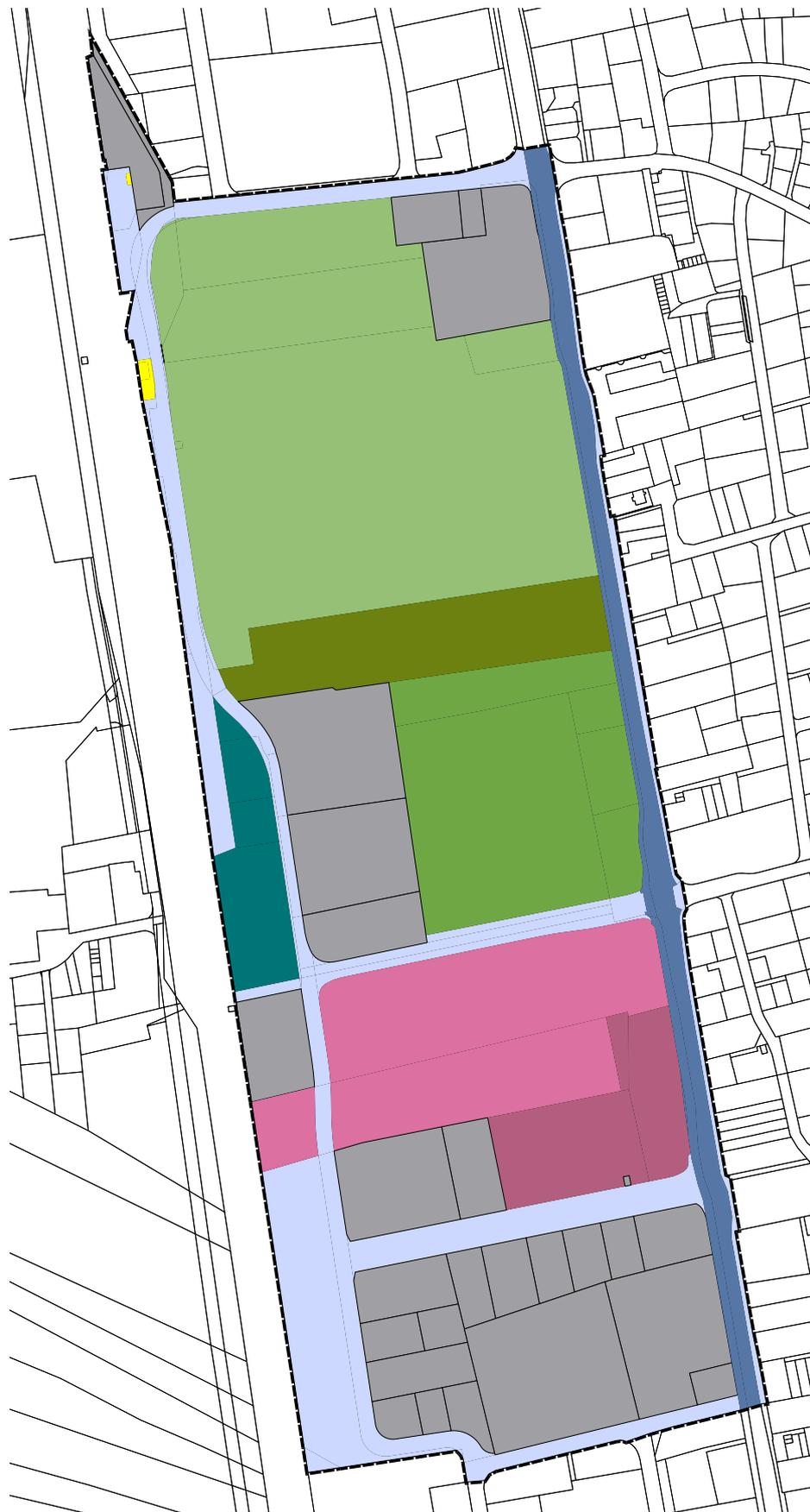


Abb. 220: Eigentumsverhältnisse. Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das O&K-Areal besteht aus drei größeren Flächeneinheiten mit jeweils unterschiedlichen Eigentümern. Die Gewerbeflächen westlich der Bahnhofstraße sind ebenfalls in wenige Eigentumspartellen geteilt.

Die Bundesstraße 2 gehört dem Bund, der auch die Straßenbaulast trägt.

Der Versorgungsbereich befindet sich mit Ausnahme von zwei Gewerbeflächen im Südwesten in der Hand von zwei Eigentümern.

Die gemeindlichen Straßen sowie ein großer Teil des Bahnhofbereichs gehören der Gemeinde. Die Bahn besitzt ein kleines Grundstück mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude an der Bahnhofstraße sowie noch ein weiteres Gebäude weiter nördlich. Das südliche Gewerbe- und Mischgebiet ist durch Streubesitz geprägt.

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.12 Werte und Mängel



Abb. 221: Werte und Mängel.  
Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 6.13 Städtebauliche Missstände



### Sanierungsbedarf im O&K-Areal

Großer Handlungsbedarf besteht in der Aufwertung oder gar Konversion des O&K-Areals: ein Großteil der Gewerbehallen ist sanierungsbedürftig oder bedarf des Abbruchs. Die Auswirkung des Areals auf das Stadtbild ist in jedem Fall negativ

Abb. 222: Gewerbehallen auf dem O&K-Areal



### Leerstände

Viele der Gewerbehallen stehen teils oder vollständig leer oder werden nur noch als Lagerstätten genutzt. Zum Zwecke der Aufwertung des gesamten Areals sollten hier belebende Nutzungen Einzug halten. Auch der Alte Bahnhof im Nordwesten des Gebiets könnte einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Abb. 223: Leerstehender Alter Bahnhof in der Bahnhofstraße



### Barriere B2

Die B2 wirkt als raumtrennende Barriere und führt zu hohen Lärmimmissionen auf die benachbarten Wohngebiete. Ein Umbau der B2 im Rahmen einer potenziellen Westumfahrung käme der Gemeinde in vielerlei Hinsicht zugute und könnte den Aufwertungsprozess des Gewerbebands beschleunigen.

Abb. 224: B2 mit Blick nach Süden



### Überdimensionierte Kreuzungsbereiche

Die überdimensionierten Kreuzungsbereiche tragen zur starken Barrierewirkung der B2 bei und sind Bruchstellen in den ost-westlichen Fuß- und Radwegeverbindungen.

Abb. 225: Kreuzungsbereich Kornstraße/B2



### Uneinheitliche Lärmschutzwände

Bei der bestehenden Lärmschutzgestaltung ist keine einheitliche Linie erkennbar. Holzwände wechseln sich hier mit Gabbiolen ab. Dies ist der bereits verminderten städtebaulichen Attraktivität der B2 noch weiter abträglich. Die Lärmschutzwände sollten einheitlich umgestaltet werden.

Abb. 226: Lärmschutzwände im Kreuzungsbereich

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.13 Städtebauliche Missstände

#### Fehlende Raumkante

Die Tankstelle im Kreuzungsbereich B2-Grünzweigstraße stellt eine für die zukünftige Entwicklung des Areals ungünstige Nutzung dar. Zusätzlich fehlt hier eine attraktive Raumkante, die den Bereich als Eingangssituation aufwerten könnte.

Abb. 227: Tankstelle zwischen O&K-Areal und Versorgungsbereich



#### Unsanierete Straßen

Die Gestaltung der Bahnhofsallee ist hochwertig, eine ähnliche Qualität sollte auf die Grünzweigstraße und Teile der Bahnhofstraße übertragen werden. Diese stellen sich besonders im Hinblick auf die Beläge und die Fußweggestaltung als unattraktiv dar.

Abb. 228: Bahnhofstraße nördlich des O&K-Areals



#### Fuß- und Radwegeverknüpfungen

Die Einrichtung eines gesicherten Radwegs in der Bahnhofstraße sowie eine verbesserte Anbindung in die östlichen Siedlungsgebiete sowie nach Westen hin zum Lech sollte geprüft werden. Darüber hinaus wäre ein gesicherter Fußweg über die Parkierungsflächen des Versorgungsbereichs zwischen Grünzweigstraße und Bahnhofsallee sinnvoll.

Abb. 229: Blick über den Parkplatz am Versorgungsbereich zum O&K-Areal



#### Unattraktiver Bahnhofsbereich

Das Bahnhofsareal besitzt noch gestalterisches Aufwertungspotenzial. Der Bahnhofsvorplatz ist klein, dagegen nehmen die Parkierungsflächen viel Platz ein. Außerdem sind Teile nicht barrierefrei. Ein größerer Bahnhofsvorplatz in Verbindung mit einem kleinen Bahnhofsgebäude würde das Areal beträchtlich aufwerten.

Abb. 230: Bahnhofsbereich



#### Flächenextensiver Parkraum

Eine der beiden Parkierungsflächen im Norden oder Süden könnte zugunsten einer größeren Kapazität zu einem Parkhaus umgebaut werden, was zu Flächeneinsparungen auf der anderen Fläche führen könnte. Damit ließe sich Handlungsspielraum für Umgestaltungsmaßnahmen gewinnen.

Abb. 231: Parkbereich am Bahnhof



## 6.14 Leitbild



### Legende

-  O&K-Areal aufw. & entsiegeln
-  Nutzungsstaffelung Ost-West
-  Platzbereich gestalten
-  Brachfläche entwickeln
-  Fußwege Brachfläche anlegen
-  Alten Bahnhof reaktivieren
-  Bahnhof-Umfeld aufwerten
-  Bahnhof-Parkdeck errichten
-  Achse Bahnhof-Kirchstraße stärken
-  Grünzweigstraße & Bahnhofstr. aufw.
-  Münchner Straße beruhigen & umb.
-  Gesicherten Fuß- & Radweg anlegen
-  Münchner Straße begrünen
-  Kreuzungsbereiche umbauen
-  Raumkante schaffen
-  Gesicherten Fußweg schaffen
-  Durchwegung Fußgänger schaffen

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.15 Sanierungsziele

#### Gestaffelte Gebietsnutzung von Ost nach West auf dem O&K-Gelände

Das O&K-Areal soll als Gewerbe-Standort erhalten bleiben. Um eine bessere Verknüpfung zum Süden hin und darüber hinaus noch Bedingungen für eine immissionsarme Umgebung zu schaffen, soll eine Nutzungsstaffelung von Ost nach West erfolgen. Im Westen des O&K-Areals soll weiterhin immissionsreduziertes Gewerbe angesiedelt sein, während nach Osten hin Dienstleistungsgewerbe oder sogar ein Urbanes Gebiet entstehen könnten. Damit gewinnt das Areal an der östlichen Seite ein attraktives Gesicht und kann sich über einen Quartiersplatz nach Süden hin öffnen.

#### Schaffung einer Schauseite

Von der Münchner Straße kommend bietet das O&K-Areal mit seinen großen, sanierten und teils leerstehenden Gewerbehallen sowie der Außenareale und Einfriedungen einen ungepflegten Anblick. Dies ist zum einen für die Außendarstellung der Gemeinde Kissing katastrophal und zum anderen schmälert es die Attraktivität der angrenzenden Gebiete und birgt die Gefahr eines Trading-Down-Effekts. Das Ziel einer Neuentwicklung auf dem Areal muss auch darin liegen, eine attraktive Schauseite nach Osten zur Münchner Straße zu schaffen, die auch das Interesse an dem dort angesiedelten Gewerbe und Einzelhandel weckt.

#### Zusätzliche Erschließungen

Um das Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofsallee und der Grünzweigstraße zu verringern, soll das O&K-Areal vornehmlich vom Norden über die Bahnhofstraße erschlossen werden. Über die Anlage von Stichstraßen mit großzügigen Wendehämmern lässt sich Schleichverkehr über die südlich gelegenen Straßen vermeiden.

#### Verbesserung der fußläufigen Nord-Süd-Verbindungen

Um die Blockwirkung der Bebauung im O&K-Areal zu beschränken und eine gute interne Anbindung der dortigen Betriebs-

stätten und potenziellen Wohnungen zu gewährleisten, wäre eine von Norden nach Süden durchlaufende Fußwegeverbindung wünschenswert. Insbesondere wäre eine attraktive Fußgänger\*innen-Querung über die Parkierungsflächen des Versorgungsgebiets südlich der Grünzweigstraße wichtig, um die Versorgungsangebote in der Bahnhofsallee mit möglichen Angeboten im O&K-Areal zu verknüpfen.

#### Umgestaltung des Bahnhof-Areals

Das Bahnhofsareal bietet wenig Aufenthaltsqualität. Dies liegt zum einen an der Gestaltung, die von den großen Parkplätzen im Norden und Süden dominiert wird. Zum Anderen existieren nur unattraktive Sitzmöglichkeiten. Ein Imbiss, Café oder kleiner Kiosk fehlt, der zum Verweilen einladen würde. In Verbindung mit dem Neubau eines kleinen Bahnhof-Gebäudes könnten hier Angebote geschaffen werden. Zu prüfen gilt auch, inwiefern die Bushaltestelle zugunsten eines größeren Vorplatzes verlagert werden könnte.

#### Parkhaus am Bahnhof

Die aktuelle Parkierungslösung für PKW am Bahnhof gestaltet sich als sehr flächenextensiv. Durch die Errichtung eines Parkhauses könnte hier eine erhöhte Parkraumkapazität mit mehr Flächeneffizienz geschaffen werden. Theoretisch könnte man dadurch auch einen Teil der südlich oder nördlich gelegenen Parkierungsflächen rückbauen und zugunsten einer attraktiven Freiraumgestaltung am Bahnhof nutzen. Im Erdgeschoss des Parkhauses bietet sich die Errichtung eines Mobilitäts-Hubs an, an dem man auf Leihautos oder Leihräder umsteigen kann und die Lademöglichkeiten für private Fahrzeuge bieten. Eine Verbindung mit dem Bahnhofsgebäude bietet sich an.

#### Verbesserte Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen

Im Zuge des Umbaus des Bahnhof-Areals sollte auch über die Neugestaltung der Unterführung und eine Verlängerung in den

Westen hinter die Auenstraße (= evtl. neue westliche Umgehungsstraße) nachgedacht werden. So könnte eine attraktive Wegeverbindung zum Lech, dem Lech-Radweg und den westlich angrenzenden Naherholungsgebieten geschaffen werden. Voraussetzung ist hier natürlich der zusätzliche Bau eines Verbindungsweges über die Felder hin zum Lech. Zur Verbesserung der Barrierefreiheit gehört auch der Bau von Aufzügen an den Bahngleisen.

#### Schaffung eines Highlights am Eingang zum Quartier

Am Eingang zum neuen Quartier in der Grünzweigstraße könnte ein Gebäudehighlight ein städtebaulich attraktives Portal flankieren. Idealerweise wäre dieses mit einem attraktiven Ankermieter verbunden. Als Fläche bietet sich der Standort der V-Markt-Tankstelle an. So könnte auch hier eine wichtige Raumkante geschaffen werden. Außerdem kommt die südöstliche Ecke des O&K-Areals an der Kreuzung Münchner Straße - Grünzweigstraße in Betracht. Auf Synergieeffekte mit einem potenziellen Quartiersplatz sollte geachtet werden.

#### Schaffung einer Quartiers-Mitte in der Grünzweigstraße

Durch eine Platzgestaltung nördlich der Grünzweigstraße kann eine gut situierte Quartiersmitte geschaffen werden, die als Bindeglied zwischen dem neu geschaffenen O&K-Areal im Norden und dem bereits vorhandenen Versorgungsgebiet im Süden fungiert. Eine Belebung dieser Mitte ist durch die Schaffung von gastronomischen oder Einrichtungen oder Dienstleistungen im O&K-Areal möglich. Die Nähe zu den Lebensmittel-Versorgern und Einzelhändlern im Süden schafft hier Synergie-Effekte. Wichtig ist eine gute Lösung zur Querung der Grünzweigstraße für Fußgänger\*innen. Eine Möglichkeit, die es hier zu prüfen gilt wäre die Umwandlung der Grünzweigstraße in einen Shared-Space.

#### Rückbau der Münchner Straße

Die Schaffung einer westlichen Umgehung entlang der Auenstraße ist insofern zu begrüßen, dass eine solche Lösung größere Gestaltungsspielräume beim Rückbau der Münchner Straße eröffnen würde. Zwar bliebe die Münchner Straße stark befahren, durch die Umwidmung zu einer Kreisstraße könnten jedoch Anpassungen in der Fahrbahnbreite und damit eine attraktivere Fuß- und Radwegspur ermöglicht werden. Außerdem könnte die Dimensionierung der Kreuzungsbereiche minimiert werden.

#### Begrünung

Durch eine Aufweitung des Straßenraums entlang des O&K-Geländes könnte zusätzliche Begrünung entlang der Münchner Straße geschaffen werden, die entweder als straßenbegleitender Grünstreifen oder in Form von kleinen Grüninseln angelegt wird. Dadurch gewinnt der „schlauchartige“ Straßenraum der Münchner Straße an Struktur und wird attraktiver. Im Bereich des Versorgungsgebiets nördlich der Bahnhofsallee ist bereits ein Grünstreifen angelegt.

#### Lärmschutz

Auch nach der Umwidmung der Münchner Straße bliebe diese stark befahren. Zum Erhalt einer belastungsfreien Wohnqualität der östlich angrenzenden Wohngebiete ist ein angepasster Lärmschutz in Form von ansprechend und homogen gestalteten Lärmschutzwänden vorzunehmen. Angrenzende Neubauten im O&K-Areal müssen durch passive Lärmschutzmaßnahmen angepasst werden. Möglich wäre eine Lärminderung auch durch einen breiteren Grünstreifen. Ein Immissions-Gutachten kann hier belastbare Daten liefern.

#### Verbesserung des Fuß- und Radwegs an der B2

Der aktuelle gemeinsame Rad- und Fußweg entlang der B2 befindet sich in einem schlechten Zustand und ist aufgrund der geringen Breite unattraktiv. Durch einen Rückbau der Münchner Straße und eine

## 6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal

### 6.15 Sanierungsziele

Verringerung der Fahrbahnbreite könnten hier Zugewinne gemacht werden. Außerdem wäre eine räumlich begrenzte Verschwenkung des Wegs im Bereich des O&K-Geländes möglich, um eine attraktivere Wegführung und Begrünung zu ermöglichen.

#### Umbau der Kreuzungsbereiche

Die aktuellen Kreuzungsbereiche sind überdimensioniert, erschweren die Querbarkeit der Münchner Straße für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen und tragen im Wesentlichen zur Barrierewirkung der B2 bei. Ein Umbau der Kreuzungsbereiche wäre elementar zur besseren Anbindung des Quartiers an die östlich gelegenen Siedlungsgebiete über die Bahnhofstraße, die Kornstraße sowie die Kirchstraße wäre elementar.

#### Anbindung an die Wohngebiete im Osten

Die B2 trennt das Gebiet aktuell vom Rest des Kissinger Siedlungsgebiets ab. Für ein belebtes Quartier ist allerdings eine gute Anbindung der Wohngebiete unerlässlich. Insbesondere die Achse Bahnhof-Bahnhofsallee-Rosenstraße-Kirchstraße eignet sich für eine attraktive, durchgängige Ost-West-Verbindung mit Anbindung an das Quartier. Kleinere Anpassungen wie die Verbreiterung des Fuß- und Radwegs zwischen B2 und Rosenstraße und größere wie die Umgestaltung der Kirchstraße zu einer für alle Verkehrsteilnehmer gleichwertigen Verkehrsachse sind hier wichtig.

#### Gestaltung der Straßenräume

Die Bahnhofsallee stellt ein gutes Beispiel für eine attraktive, zeitgemäße Straßengestaltung dar. Ein Ziel muss es sein, diese Gestaltungsqualität noch auf weitere Straßen im Quartier, etwa die Grünzweigstraße und Teile der Bahnhofstraße auszuweiten.

#### Entwicklung der Brachfläche im Süden

Die große Brachfläche nördlich der Industriestraße bildet ein großes Potenzial zur qualitätsvollen Innenentwicklung. Denkbar ist hier ein Urbanes Gebiet oder Mischge-

biet, das sich mit den Gewerbeansiedlungen im Westen vereinbaren lässt. Durch die (maßvolle) Ansiedlung von urbanen Wohnnutzungen erhöht sich die Frequenz in den nördlich gelegenen Gebieten und die Lebendigkeit des Quartiers wird erhöht. Eventuell lässt sich das Gebiet durch eine Umsiedlung des östlichen Gewerbebetriebs noch vergrößern. Essenziell ist in allen Fällen eine direkte Fußwegeverbindung nach Norden zur Bahnhofsallee. Aufgrund der erwarteten Lärmimmissionen, die von der Bahnlinie, der B2 und dem benachbarten Gewerbe ausgehen, sollte vor der Planung ein entsprechendes Gutachten erstellt werden.

#### Reaktivierung des Alten Bahnhofs und der angrenzenden Grünfläche

Im Nordwesten des O&K-Areals befindet sich der Alte Bahnhof mitsamt angrenzender Grünfläche. Der Alte Bahnhof wird aktuell als Lagerfläche genutzt. Gemäß der historischen Bedeutung des Gebäudes sollte sich die Gemeinde um eine Reaktivierung des Gebäudes mitsamt der Grünfläche bemühen. Denkbar wären hier kulturelle oder soziale Nutzungen (Kulturbühne, Jugendhaus) die auch aufgrund möglicher Lärmentwicklungen zum Gebietscharakter passen würden.

#### Flächenentsiegelung

Die bestehenden Flächen auf dem O&K-Areal sind aufgrund ihrer vergangenen Nutzung stark versiegelt. Im Rahmen der zukünftigen Planungen sollte geprüft werden, inwieweit diese Flächen entsiegelt werden können, um ökologische und mikroklimatische Verbesserungen zu erreichen.

## 6.16 Abgrenzung Stadtumbaugebiet - Vorschlag



Abb. 232: Umgriff des Stadtumbaugebiets-Vorschlag

## **6 Vorbereitende Untersuchungen (VU) O&K-Areal**

### **6.16 Abgrenzung Stadtumbaugebiet - Vorschlag Stadtumbausatzung**

Aufgrund von § 171 d Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist“ (Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221), in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Kissing am \_\_.\_\_.2023 die nachstehende Satzung beschlossen, die hiermit öffentlich gemacht wird:

#### **Satzung der Gemeinde Kissing über die Sicherung und sozialverträgliche Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im Stadtumbaugebiet „O&K-Areal“ (Stadtumbausatzung)**

##### **§ 1**

##### **Zu sichernde Planung**

Der Rat der Gemeinde Kissing hat am \_\_.\_\_.2023 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat der Gemeinde Kissing am \_\_.\_\_.2023 den Geltungsbereich des Stadtumbaugebiets gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB festgelegt. Mit der vorliegenden Satzung soll die Erreichung der im städtebaulichen Entwicklungskonzept definierten Zielsetzung in einem Teilbereich dieses Stadtumbaugebiets gesichert werden.

##### **§ 2**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Das Gebiet wird im Westen durch die Bahntrasse, im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die Münchner Straße und im Süden durch die Grünzweigstraße abgegrenzt.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

##### **§ 3**

##### **Genehmigungspflicht**

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB oder die Beseitigung baulicher Anlagen
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,der Genehmigung der Gemeinde Kissing.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und

sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf Grundlage des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (Beschluss vom \_\_.\_\_.2023) zu sichern. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist

(3) Die §§ 138, 173 und 174 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

#### **§ 4 Vorkaufsrecht und Enteignung**

Im Geltungsbereich dieser Satzung besteht gemäß § 24 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht sowie die Möglichkeit der Enteignung nach § 85 Absatz 1 Nummer 7 BauGB.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Kissing, den \_\_.\_\_.2023

Reinhard Gürtner  
1. Bürgermeister

Anlage: Lageplan des Geltungsbereiches der Stadtumbausatzung „O&K-Areal“



**VERTIEFUNG  
PAAR-PARK**

# 7

<b>7.1   Das Untersuchungsgebiet heute</b>	<b>S. 180</b>
<b>7.2   Das Untersuchungsgebiet damals</b>	<b>S. 182</b>
<b>7.3   Eigentumsstruktur</b>	<b>S. 183</b>
<b>7.4   Grün- und Nutzungsstruktur</b>	<b>S. 184</b>
<b>7.5   Überschwemmungsgebiete</b>	<b>S. 185</b>
<b>7.6   Naturschutz</b>	<b>S. 186</b>
<b>7.7   Bebauungspläne</b>	<b>S. 187</b>
<b>7.8   FNP</b>	<b>S. 188</b>
<b>7.9   Werte, Mängel und Restriktionen</b>	<b>S. 189</b>
<b>7.10   Leitbild</b>	<b>S. 190</b>
<b>7.11   Ziele</b>	<b>S. 191</b>

## 7 Vertiefung Paar-Park

### 7.1 Das Untersuchungsgebiet heute



Abb. 233:  
Das Untersuchungsgebiet heute

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen dem Zentrum Neu-Kissings mit Rathaus, Wohnheimen für Senior\*innen, Schulen und Kitas und dem Altort. Es grenzt im Nordwesten an die Paartalhalle und die Kita „Spielarche“ (noch nicht im Bild), verläuft in südlicher Richtung entlang der Bahnhofstraße und enthält im Osten die Paar mit dem beidseitigen Uferrandbereich bzw. den Auenwiesen. Zentral gelegen sind die Sportanlagen mit zwei Fußballplätzen,

einem Futsalplatz und einem Beachvolleyballfeld. Die Paar verläuft im südlichen Teil relativ geradlinig bevor sie nach dem landwirtschaftlichen Betrieb zu mäandern beginnt. Die Flächen südlich und nördlich der Sportanlage bestehen teilweise aus Grünland und teilweise aus landwirtschaftlichen Flächen. Der Baumbestand ist entlang der Paar dicht, auf den offenen Flächen im Westen finden sich vereinzelt Einzelbäume.



Abb. 234: Blick vom Norden auf das Gebiet und die Bahnhofstr.



Abb. 235: Kita „Spielarche“



Abb. 236: Fußballplatz links, Futsalplatz rechts



Abb. 237: Landwirtschaftliche Flächen



Abb. 238: Landwirtschaftlicher Weg mit Einzelbaum



Abb. 239: Großer Einzelbaum im Zentrum



Abb. 240: Paar mit Paarauen



Abb. 241: Das Untersuchungsgebiet vom Süden

## 7 Vertiefung Paar-Park

### 7.2 Das Untersuchungsgebiet damals

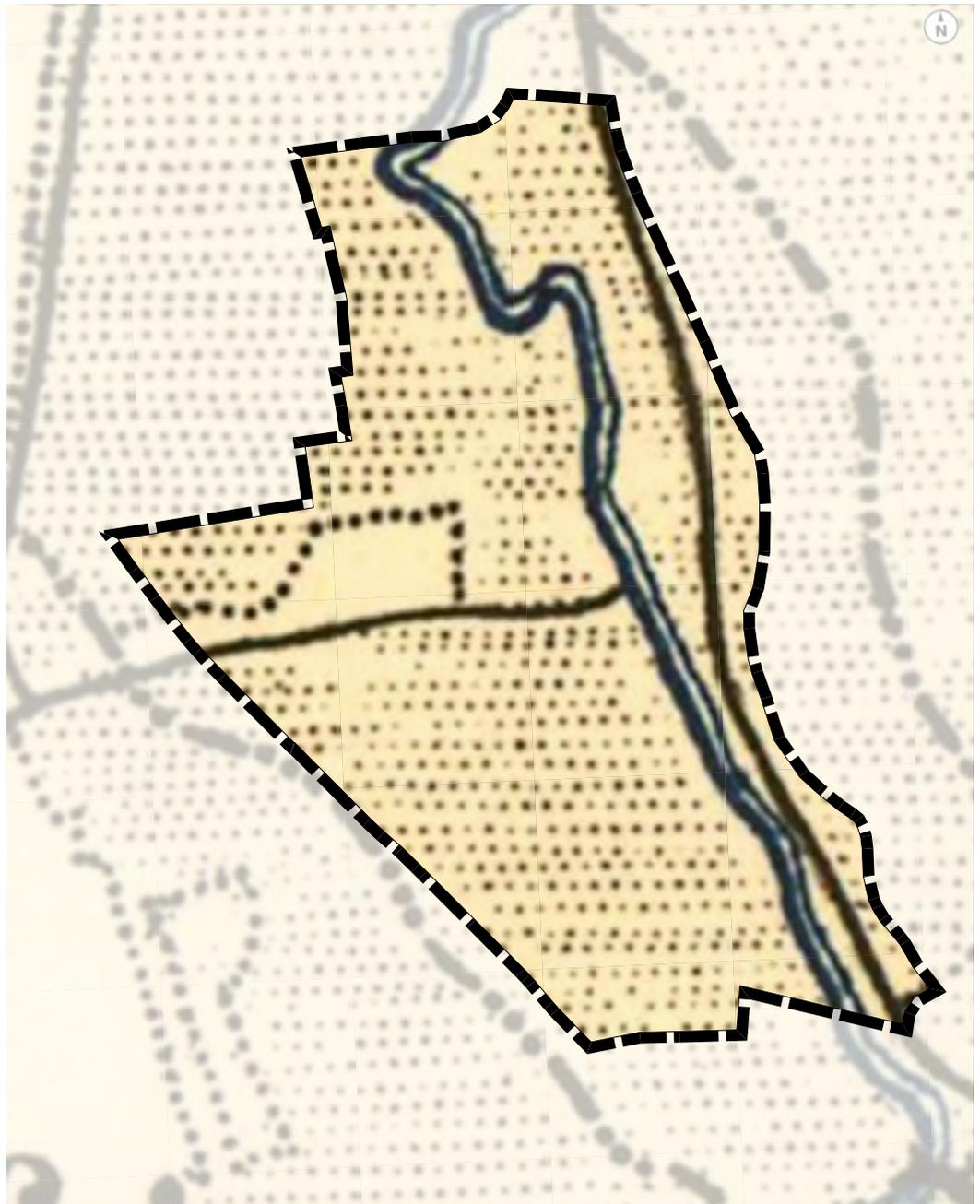


Abb. 242:  
Das Untersuchungsgebiet damals

Ein Blick auf die historische Karte (Ende 19. Jahrhundert) zeigt, dass das Untersuchungsgebiet in großen Teilen noch nicht überprägt war. Der Verlauf der Paar stimmt mit dem aktuellen überein. Die Punktsignatur zeigt, dass die Flächen auch in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Lage des landwirtschaftlichen Wegs stimmt mit dem heutigen überein, ebenfalls der Verlauf der Bahnhofstraße und des landwirtschaftlichen Wegs östlich der Paar.

## 7.3 Eigentumsstruktur

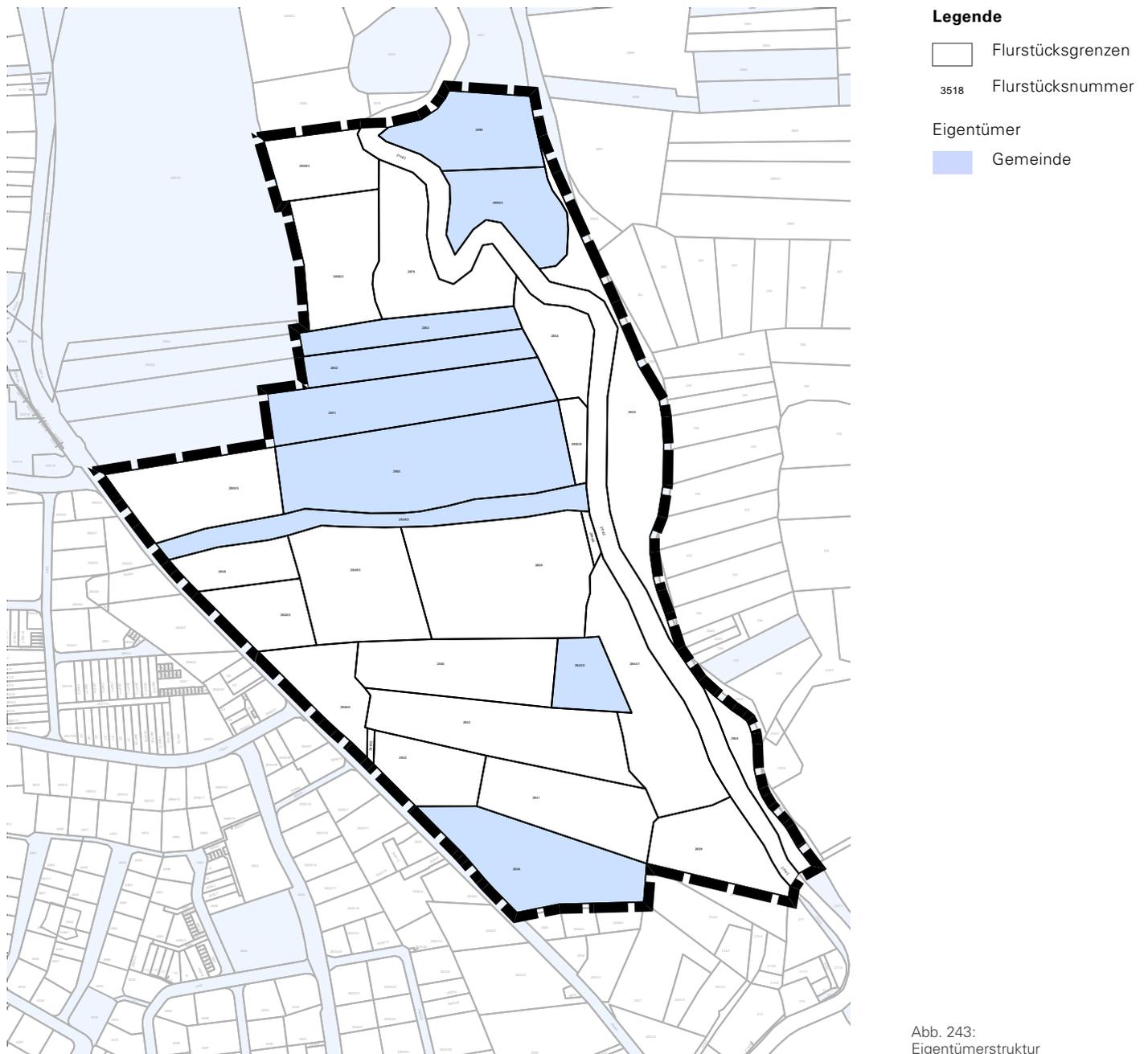


Abb. 243:  
Eigentümerstruktur

Die Gemeinde besitzt nicht alle Grundstücke im Untersuchungsgebiet. Die Flächen der Sportplätze, des landwirtschaftlichen Wegs sowie einzelne Flächen im Norden und Süden sind im Gemeindeeigentum. Um jedoch eine weitreichendere Planung umgehen zu können, müssen einige Flächen, besonders im zentralen Bereich, erworben oder Nutzungsvereinbaren geschlossen werden. Für die Grundstücke unmittelbar an der Paar besitzt ein Grunder-

werb eine untergeordnete Priorität, da man diese Flächen nach Möglichkeit naturnah belassen und nur punktuell an einzelnen Stellen (Zugänge) beplanen sollte.

## 7 Vertiefung Paar-Park

### 7.4 Grün- und Nutzungsstruktur

#### Legende

-  Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
-  Sportflächen
-  Grünland
-  Landwirtschaftsflächen
-  Gewässer
-  Bäume/Sträucher

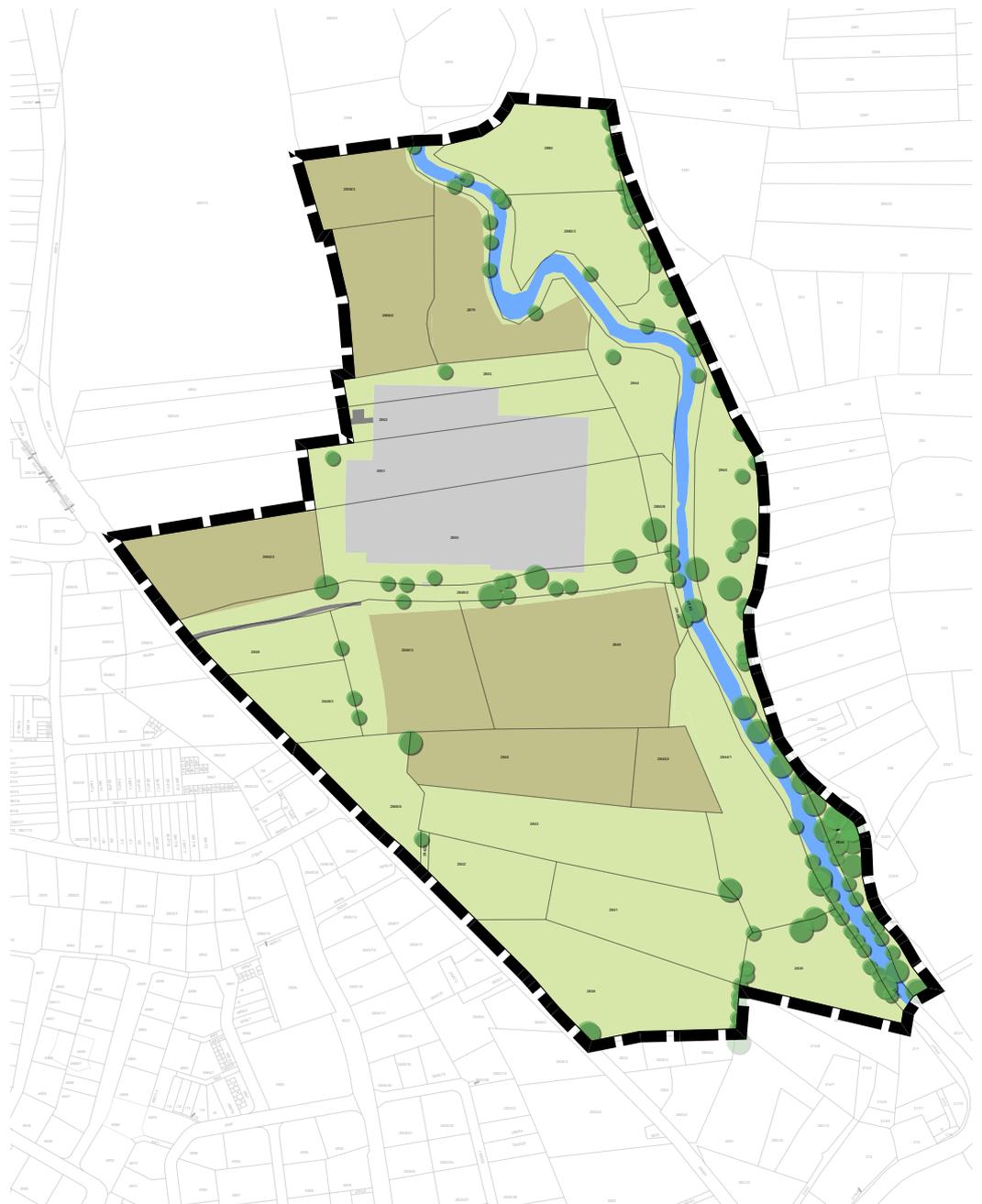


Abb. 244:  
Grün- und Nutzungsstruktur

Mit Ausnahme der Sportflächen im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets werden die Flächen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt oder sind Grünland. In Richtung Paar gelegene Flächen gehen in feuchte Auenbereiche über. Hier befindet sich auch die stärkste Vegetation. Einzelne, große Bäume und Sträucher säumen den landwirtschaftlichen Weg südlich der Sportflächen. Dort befindet sich auch eine kleine, gemeinschaftlich genutzte Gartenanlage.

Weitere Durchwegungen befinden sich im Gebiet nicht. Hier wird auch der Mangel an einer Paar-Querung zur Glochstraße deutlich.

## 7.5 Überschwemmungsgebiet

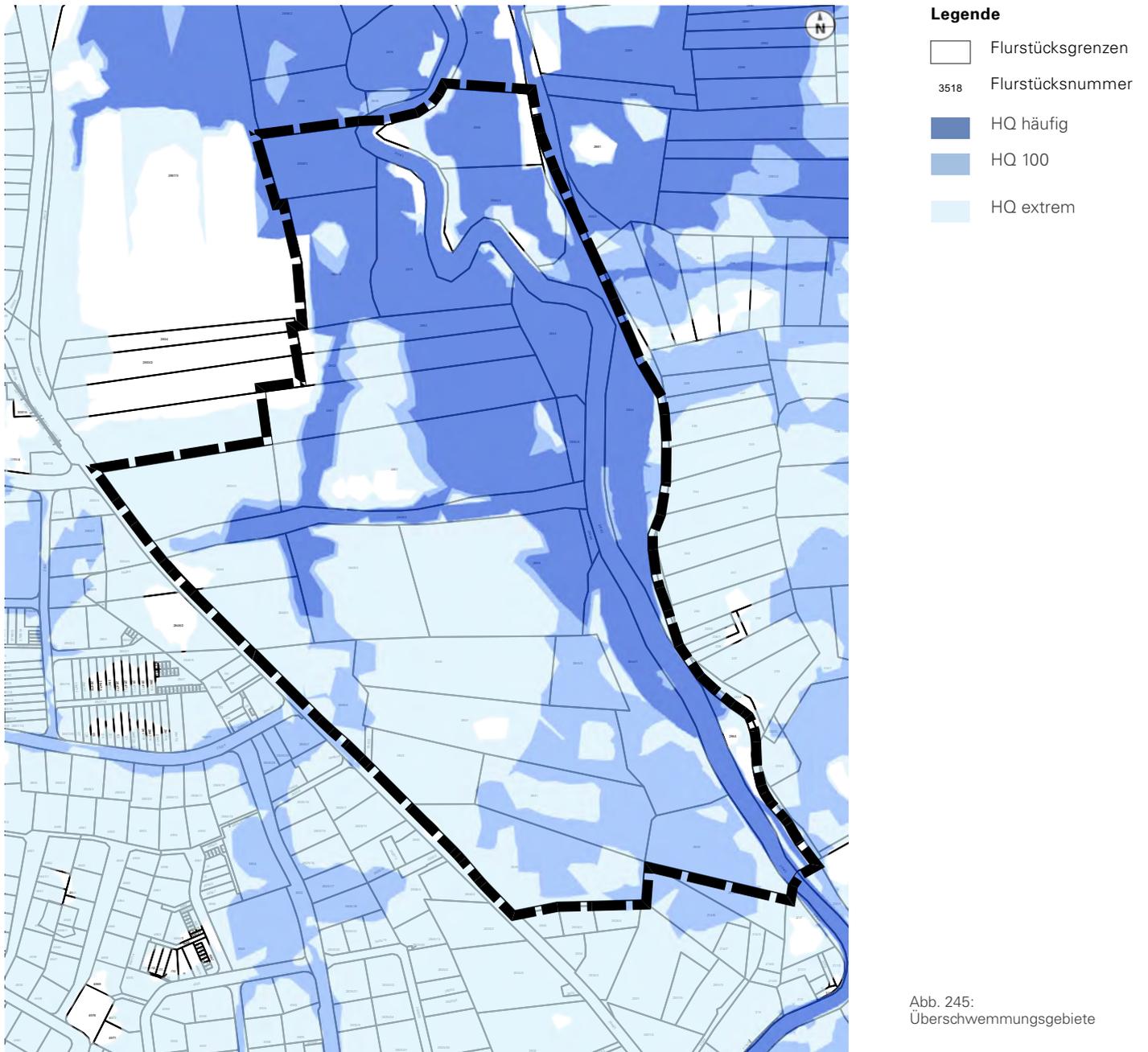


Abb. 245:  
Überschwemmungsgebiete

Das ganze Untersuchungsgebiet enthält durch seine Lage an der Paar Überschwemmungsflächen. Im südöstlichen Teil wird großflächigen Überschwemmungen bei „HQ häufig“ durch die Kanalisierung der Paar sowie eine Mauer auf dem Flurstück 2839 vorgebeugt. In nördlicher Richtung bricht die Paar allerdings aufgrund des natürlicheren Verlaufs bei „HQ häufig“ auf beide Seiten aus. Bei „HQ häufig“ und „HQ 100“ sind vor allem der südliche Teil und die

Bereiche der Wege betroffen. Der zentrale Bereich wird ausschließlich bei „HQ extrem“ betroffen. Hier wird deutlich, dass eine zukünftige Bepanung des Gebiets nur mit angepassten Hochwasser-Maßnahmen (z.B. Deichen, Retentionsflächen, Polder) möglich sein wird.

## 7 Vertiefung Paar-Park

### 7.6 Naturschutz

#### Legende

-  Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
-  Ökoflächen-kataster
-  FFH-Gebiete
-  Biotop  
Flachland

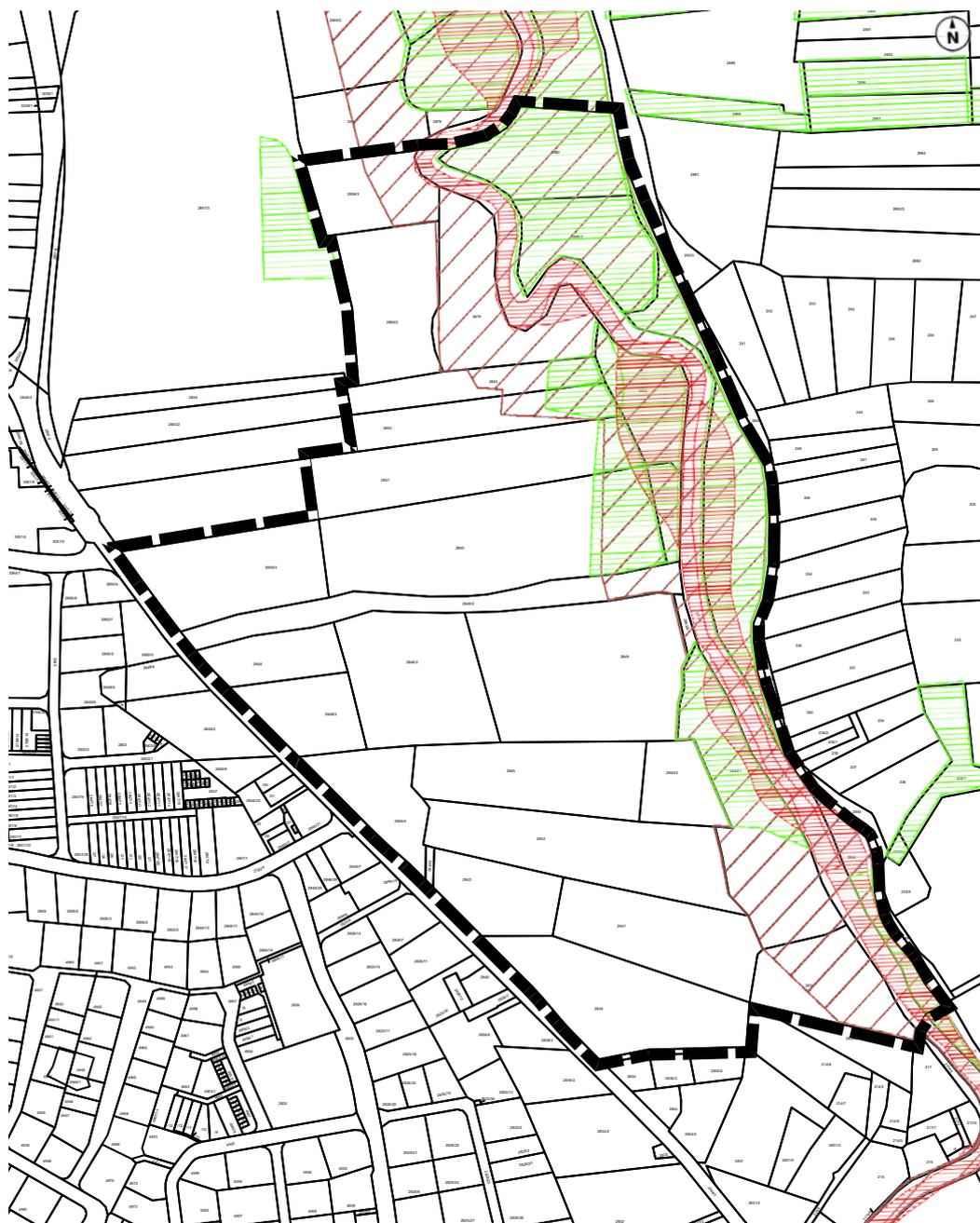


Abb. 246:  
Schutzgebiete und Biotop

Die gesamte Paar mitsamt ihrer Uferbereiche ist Teil eines größeren FFH-Gebiets, das Lebensräume für Arten gemäß der FFH-Richtlinie schützt. Einige Teile stellen auch tatsächliche Biotop vom Typ Flachland dar. Große Teile dieser Schutzflächen zählen zum Ökoflächen-Kataster der Gemeinde. Eine Bepflanzung ist daher nur unter Abwägung naturschutzrechtlicher Belange und einer Ausweisung gleichwertiger Ausgleichsflächen möglich. Eine

zukünftige Planung sollte diese Flächen also nur punktuell einbeziehen.

## 7.7 Bebauungspläne

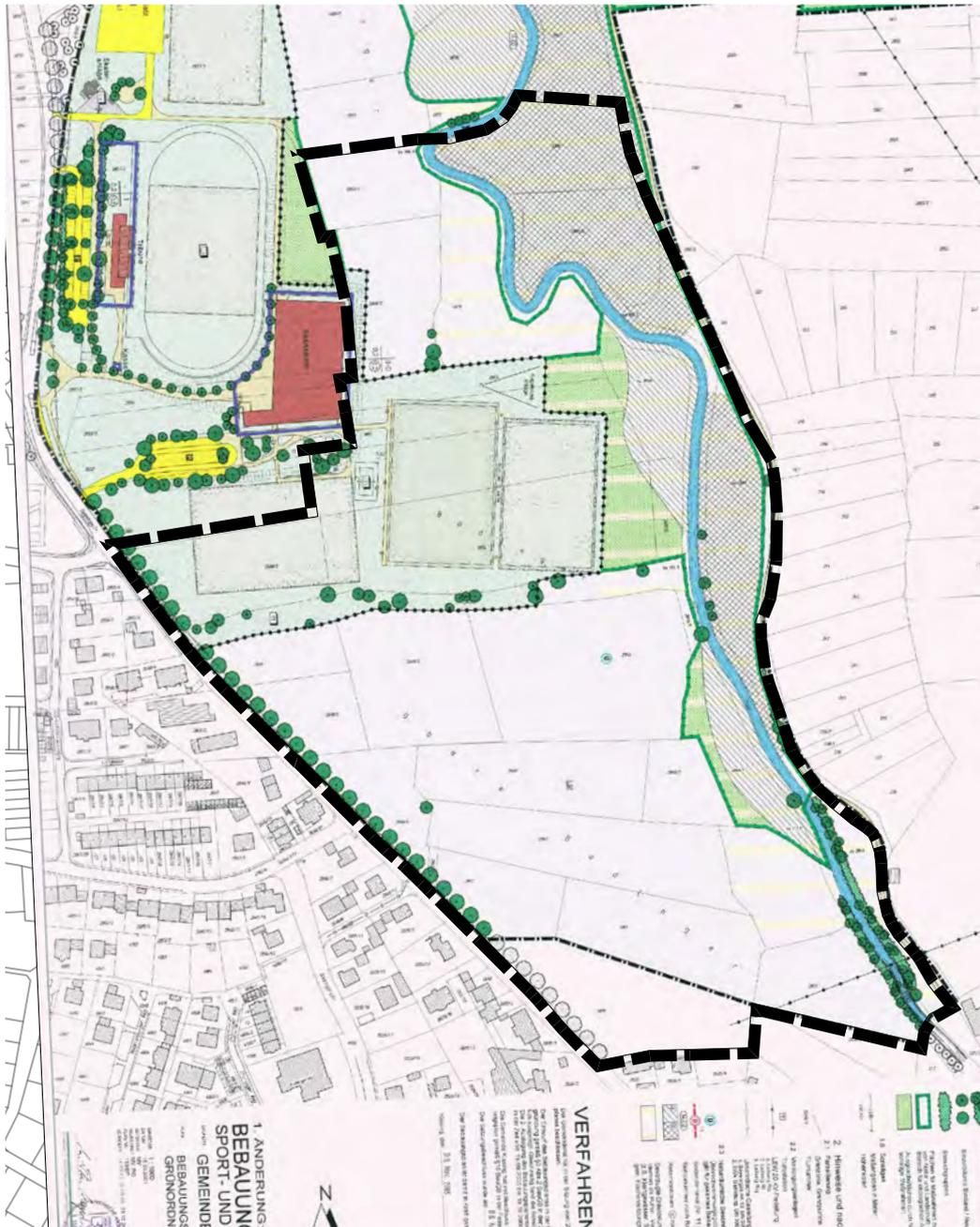


Abb. 247:  
Bebauungsplan

Der größte Teil des Untersuchungsgebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Sport- und Freizeitgelände“. Für das Areal in Richtung Bahnhofstraße sind Grün- und Landwirtschaftsflächen festgesetzt. Entlang der Paar sowie für den Bereich zwischen Sportplätzen und Paar sind Entwicklungsgebiete für Biotope, Retentionsräume und Ökoflächen vorgesehen. Der Teil nördlich der Sportanlagen wird ebenfalls für Grün- und Landwirtschaftsflä-

chen vorgesehen. Auch der Bebauungsplan spiegelt also einen großen Gestaltungsspielraum auf der Fläche mit Einschränkungen im Bereich der Paar wider. Entlang der Bahnhofstraße ist eine Begrünung vorgesehen.

## 7 Vertiefung Paar-Park

### 7.8 FNP

#### Legende

-  Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
-  Grünflächen
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Hauptverkehrsstraßen
-  Fließgewässer
-  Einzelbäume (bestehend)
-  Auwald/ Feuchtwald
-  Sukzession auf feucht. Standort
-  Vorhandene Ausgleichsfläche
-  Potenzielle Ausgleichsfläche
-  Bev. Entwickl. v. Biotopen & R.-fl.
-  Elektr. Freileitung m. Schutzstreif.



Abb. 248:  
Flächennutzungsplan - Ausschnitt  
des Untersuchungsgebiets

Der FNP sieht im Bereich der Sportplätze Grünflächen mit Zweckbestimmung Sport vor. Nördlich und südlich davon befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Die Bahnhofstraße stellt eine Hauptverkehrsachse, dar entlang derer Begrünung vorgesehen ist. Entlang der Paar besteht eine Sukzession der Vegetation auf feuchtem Standort, die nach Süden hin in ein dichteres Auengehölz übergehen soll. Sämtliche Flächen entlang der Paar sollen der bevor-

zugten Entwicklung von Biotopen dienen und stellen bereits bestehende oder potenzielle Ausgleichsflächen dar. Im Süden des Untersuchungsgebietes liegt eine elektrische Freileitung, die das Gebiet von West nach Ost quert.

## 7.9 Werte, Mängel und Restriktionen

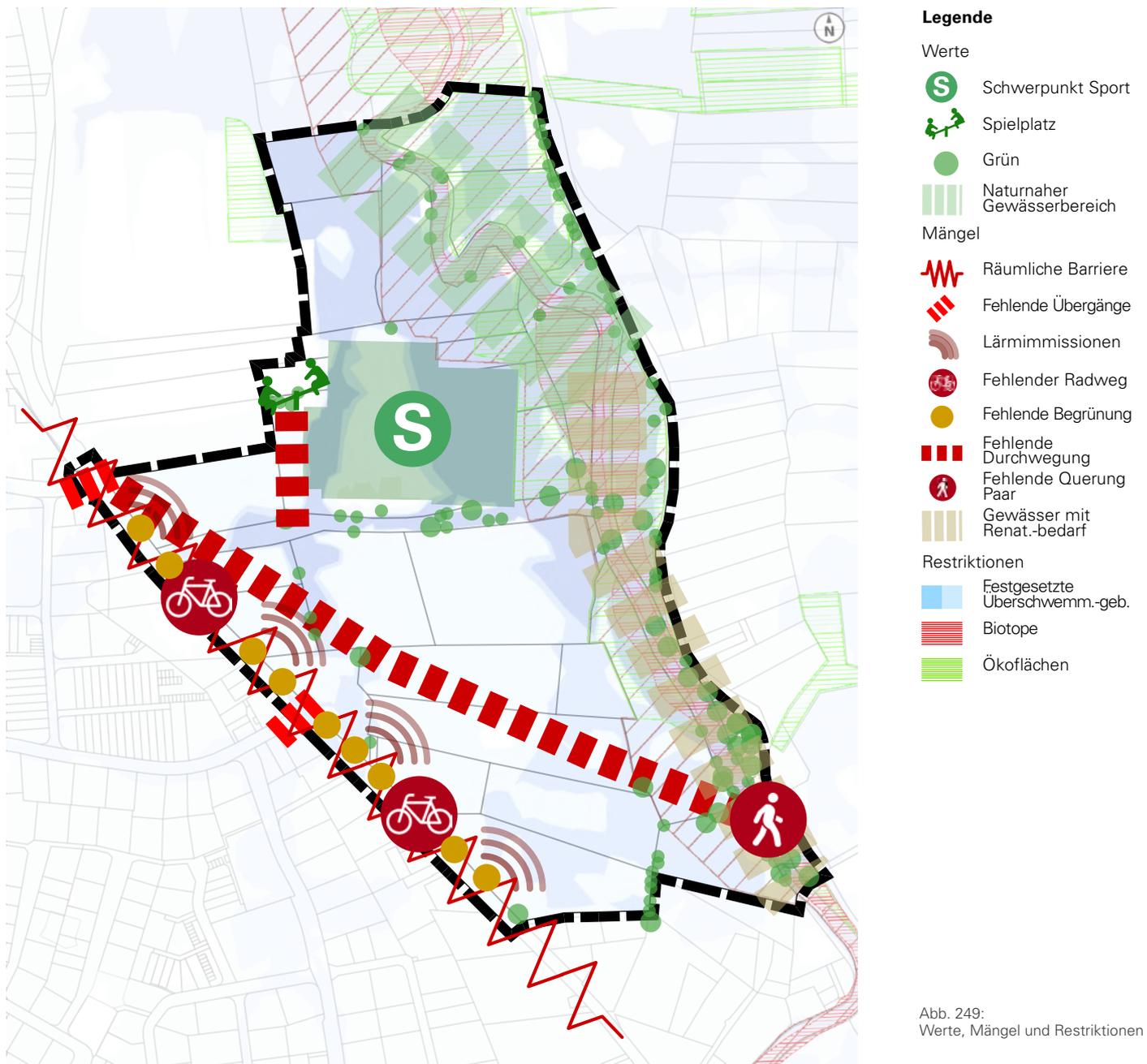


Abb. 249:  
Werte, Mängel und Restriktionen

Das Untersuchungsgebiet eignet sich für eine Arrondierung des nördlichen Freizeitareals sowie die Gestaltung großzügiger, naturbelassener Grünflächen. Die Bahnhofstraße stellt eine Barriere zum restlichen Siedlungsgebiet dar, die durch den Umbau der Kreuzungsbereiche, die Anlage eines Radwegs sowie Begrünung durchlässig und attraktiv gestaltet werden kann. Ein großes Manko stellt die fehlende Wegeverbindung zum nördlichen Teil Alt-Kissings dar. Ein

erster Schritt wäre hier die Schaffung einer Paar-Querung. Große Restriktionen für die Planung liegen im Bereich der Paar vor, für die in der Bauleitplanung Maßnahmen des Naturschutzes vorgesehen sind. Hier darf eine zukünftige Planung nur punktuell und sehr sensibel eingreifen. Ebenfalls müssen Flächen zur Retention des Hochwassers geschaffen werden.

## 7 Vertiefung Paar-Park

### 7.10 Leitbild

#### Legende

-  Sportplatz
-  Paar
-  Attraktive Durchweg. schaffen
-  Querungen Bahnhofstr. schaffen
-  Querung Paar schaffen
-  Paar naturnah gestalten
-  Zugänge Paar schaffen
-  Paar-Park anlegen
-  Spielplatz verlagern
-  Radweg ausbauen
-  Bahnhofstraße begrünen

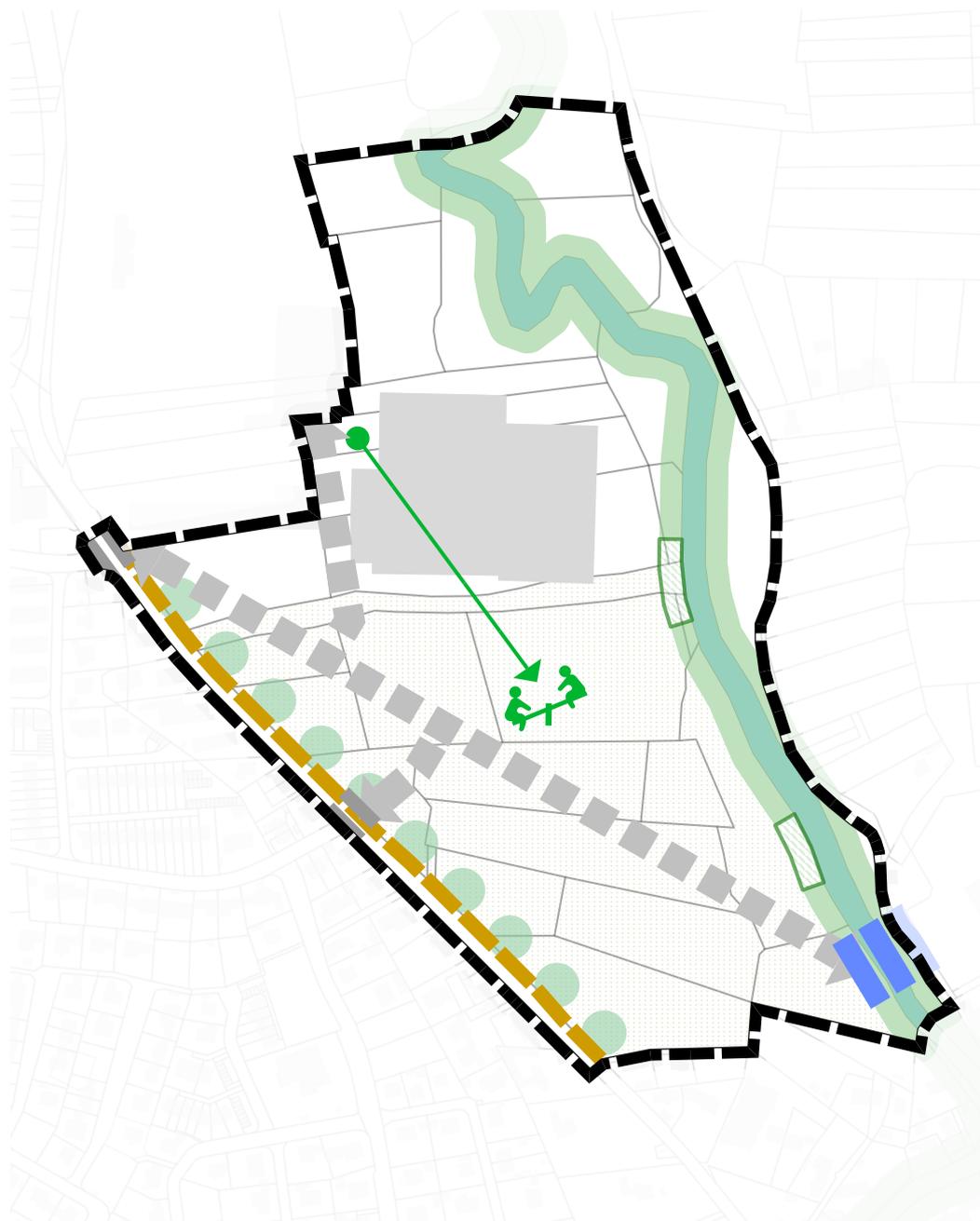


Abb. 250:  
Leitbild

Die Planung sollte eine attraktive Fuß- und Rad-Durchwegung vorsehen, welche auch eine Querung über die Paar im Südosten zur Glochstraße beinhaltet. Ob der primäre Radweg durch die neue Grünfläche oder entlang der Bahnhofstraße erfolgt, ist dabei zweitrangig. Die Bahnhofstraße soll durch eine einseitige Straßenbegrünung attraktiver gemacht werden. Die Zugänge zur Grünfläche könnten an den Kreuzungsbereichen Pestalozzistraße, Schulstraße,

im Süden und im Osten an der Paarquerung liegen. Hier sollten entsprechende Querungsmöglichkeiten an der Bahnhofstraße geschaffen werden. Der kleine Spielplatz an der Paartalhalle könnte in die neue Grünfläche versetzt und großzügig erweitert werden. Der Bereich an der Paar sollte naturnah gestaltet werden und nur an einzelnen Stellen Zugangsmöglichkeiten erhalten, um den wertvollen Lebensraum nicht zu stören.

## 7.11 Ziele

### Schaffung einer attraktiven Grünanlage

Der Paar-Park soll zu einer attraktiven Grünanlage, zu einem „grünen Herzen“ von Kissing gestaltet werden, die auch als Bindeglied zwischen dem Altort und Neu-Kissing fungiert.

### Schaffung von Angeboten für Jung und Alt

Durch die Bereitstellung von Angeboten für alle wird der Paar-Park zu einem Naherholungsziel aller Kissinger Bürger\*innen. Für Kinder und Jugendliche können Spielbereiche angelegt werden, während ältere Bürger\*innen von Ruhebereichen profitieren. Auch ein naturpädagogisches Konzept könnte in Verbindung mit der Paar eingebunden werden.

### Durchwegung des Gebiets

Eine attraktive Durchwegung unterstreicht die Funktion des Parks als Bindeglied zwischen den Ortsteilen. Elementar ist hier die Schaffung einer Paar-Querung auf Höhe der Glochstraße. Wie der Verlauf der Radwege aussieht, sollte in der Planung ebenfalls betrachtet werden. Eventuell genügt ein Ausbau des bestehenden Radwegs entlang der Bahnhofstraße.

### Begrünung der Bahnhofstraße

Um die Bahnhofstraße attraktiv zu gestalten, und auch um Lärmimmissionen auf den zukünftigen Park zu mindern, sollte eine großzügige Begrünung auf der nördlichen Seite der Straße vorgenommen werden.

### Umbau der Bahnhofstraße

Um den Radweg zu verbreitern muss die Bahnhofstraße umgebaut werden. Die Kreuzungsbereiche Pestalozzistraße und Schulstraße eignen sich als Eingänge zur Grünfläche. Hier sollten entsprechend Quermöglichkeiten geschaffen werden.

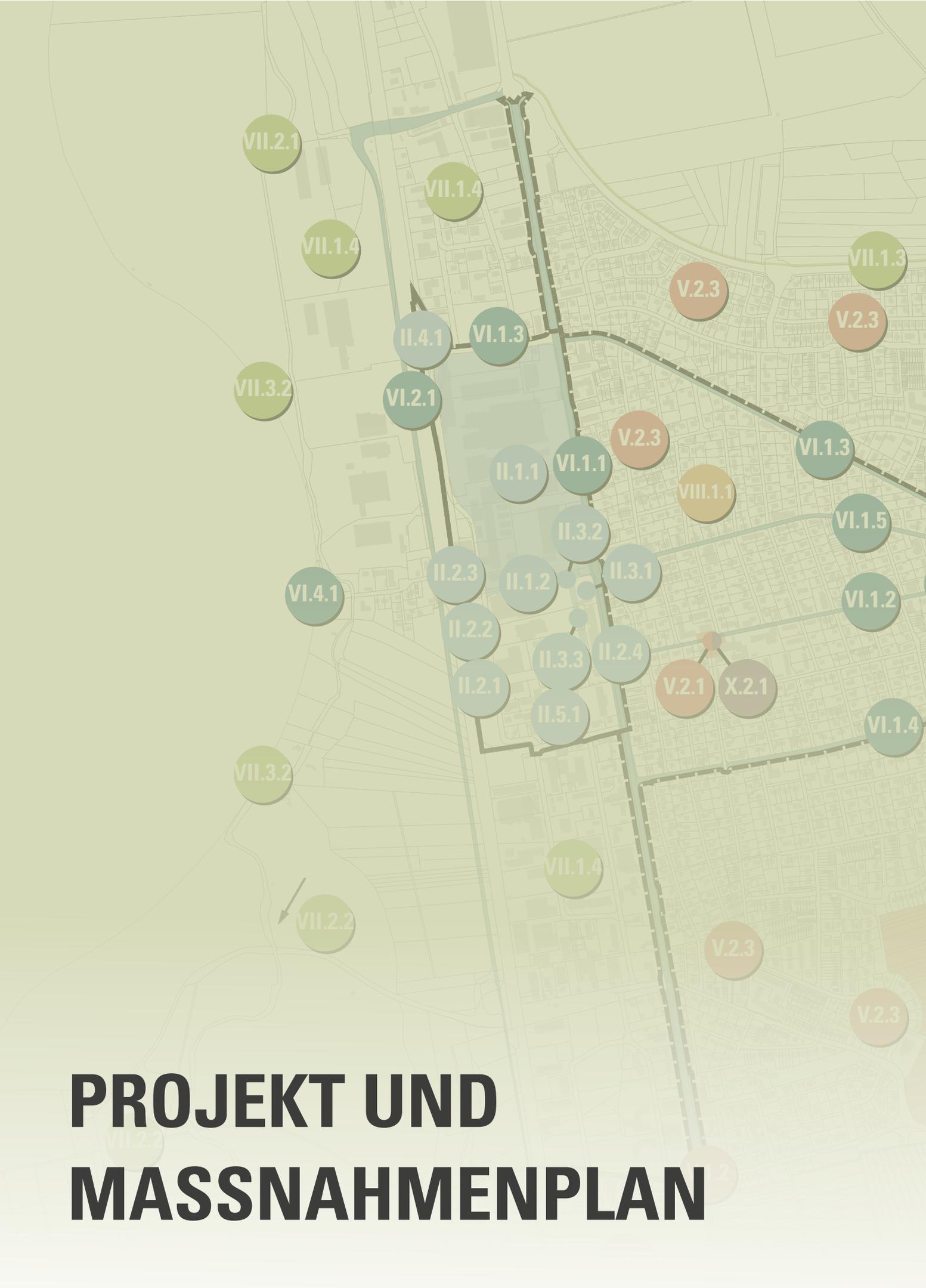
### Naturnahe Gestaltung der Paar

Die Paar befindet sich in diesem Teil in einem naturnahen Zustand, an dessen Rändern eine sukzessive Auenv egetation wächst. Sie ist daher ein hochwertiger

Lebensraum vieler auch geschützter Pflanzen und Tiere. Die Bauleitplanung sieht hier weitreichende Schutzmaßnahmen vor, auf welche die Gemeinde bereits mit der Ausweisung von Ökoflächen reagiert hat. Um dieses empfindliche Gefüge nicht zu stören, sollte von einem stärkeren Eingriff abgesehen werden. Eine Möglichkeit, um dennoch von der Paar zu profitieren, wäre die Anlage von wenigen naturnahen Zugängen, z.B. in Form von Sitzstufen oder einer Flussterrasse.

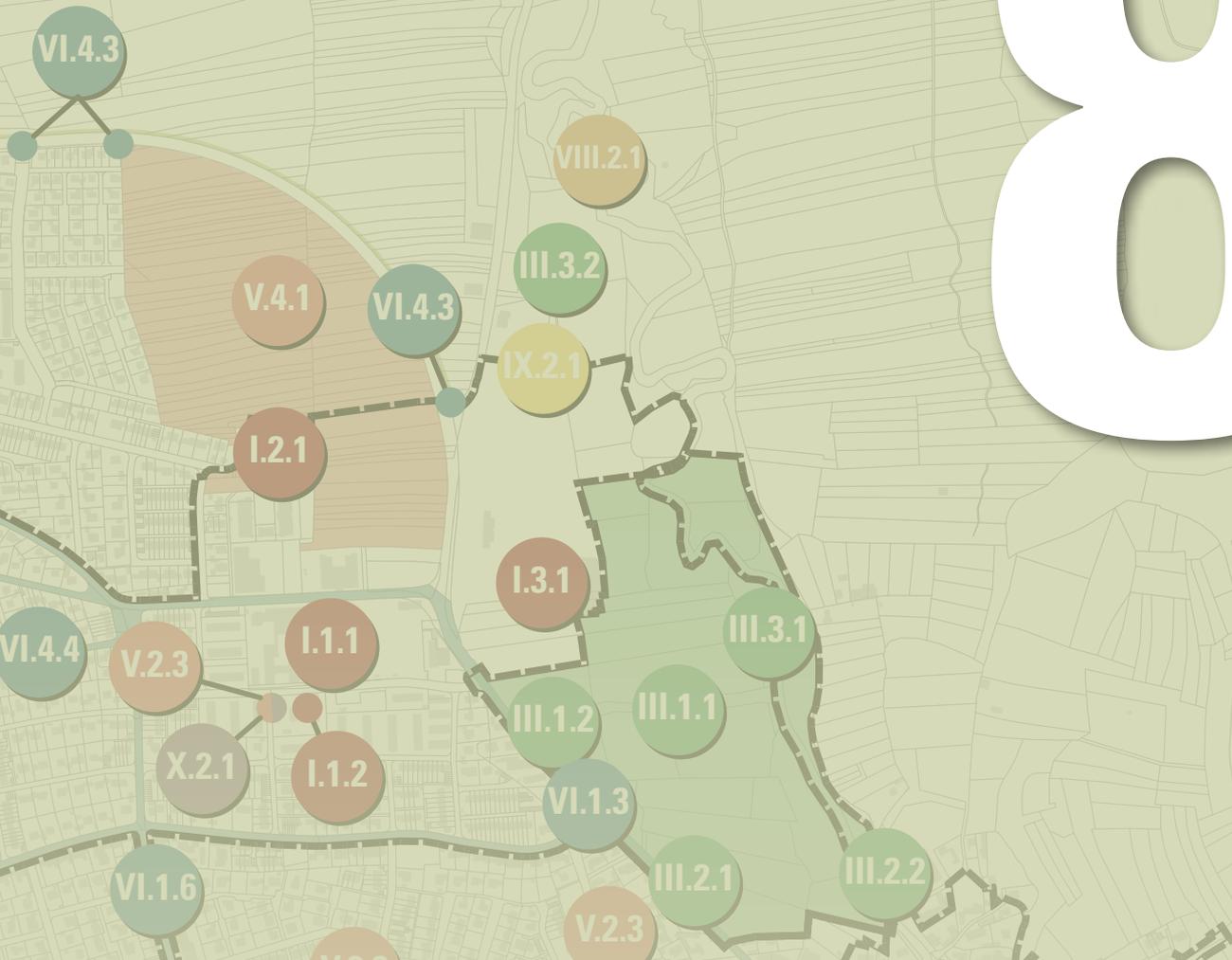
### Hochwasserschutz

Nahezu das gesamte Gelände befindet sich auf einem Überschwemmungsgebiet für HQ extrem. Nachdem in den letzten Jahren katastrophale Überschwemmungsereignisse zunahmten, sollte auch hier die Möglichkeit genutzt werden, um die angrenzenden Siedlungsbereiche mit Maßnahmen des Hochwasserschutzes zu sichern. Diese können auch als Gestaltungselemente in den zukünftigen Paar-Park einfließen, z.B. in Form von Mauern oder Wällen.



# PROJEKT UND MASSNAHMENPLAN

# 8



**Handlungsfeld I**  
**Handlungsfeld II**

**Handlungsfeld III**  
**Handlungsfeld IV**

**Handlungsfeld V**  
**Handlungsfeld VI**

**Handlungsfeld VII**  
**Handlungsfeld VIII**

**Handlungsfeld IX**  
**Handlungsfeld X**

**Zentrum Neu-Kissing**  
**O&K-Areal mit Bahnhof und**  
**Versorgungsbereich**

**Paar-Park**  
**Altort**

**Ortsbild & Wohnen**  
**Mobilität & Verkehr**

**Natur, Freiraum & Klimaschutz**

**Freizeit, Kultur & Tourismus**

**Soziale & medizin. Infrastruktur**  
**Einzelh., Gewerbe & Versorgung**

## **8 Projekt- und Maßnahmenplan**

### **8.1 Impulsprojekte**

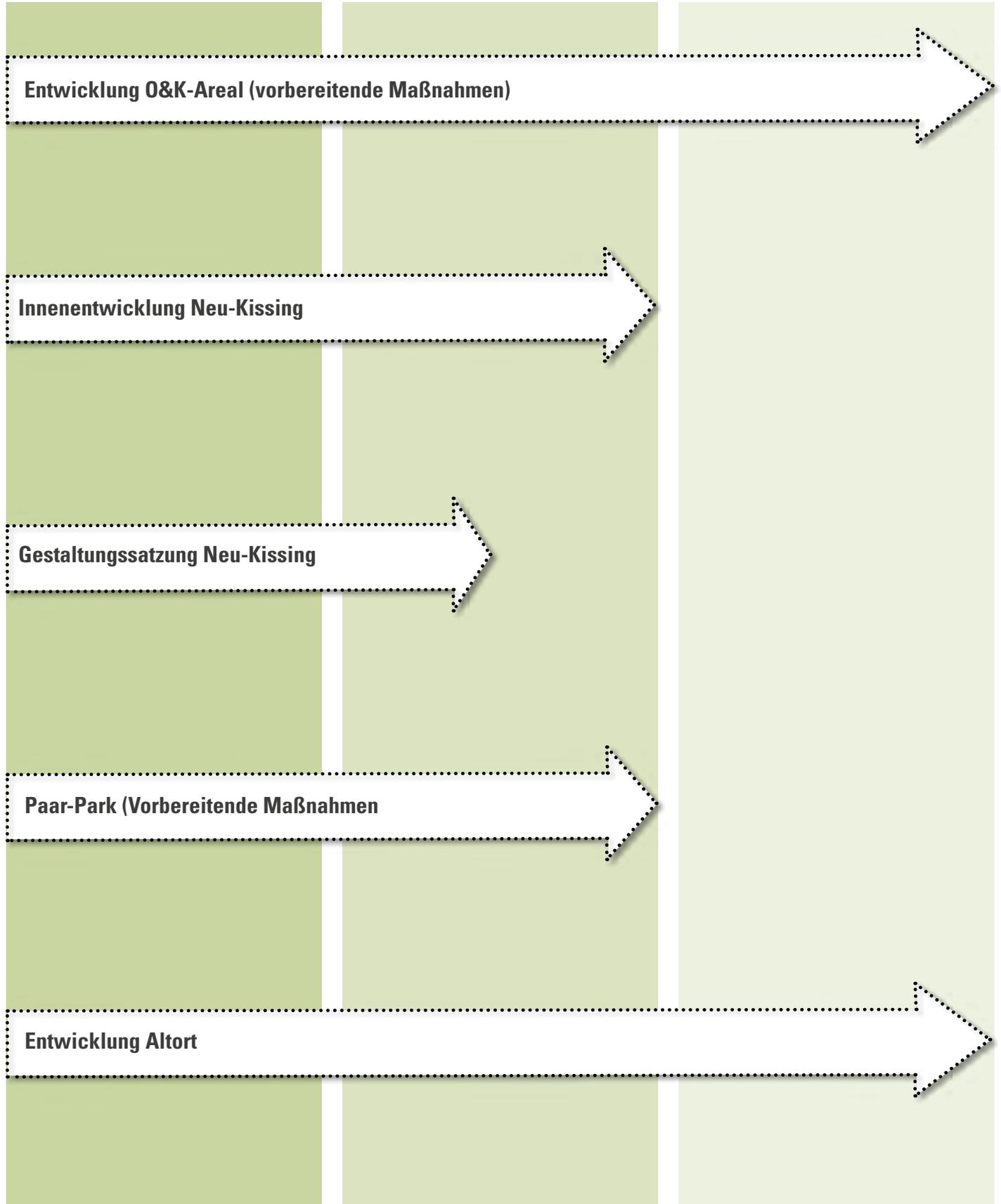
Die nebenstehend definierten Impulsprojekte basieren insbesondere auf den Ergebnissen des im Anhang dokumentierten Beteiligungsprozesses. Sowohl die Gemeinderät\*innen, als auch die Bürger\*innen der Gemeinde Kissing haben sich intensiv mit den vorgeschlagenen Projekten befasst.

Die gesamten Projektvorschläge werden im Weiteren im Plan verortet und textlich sowie grafisch erläutert.

**2024**

**2025**

**2026**



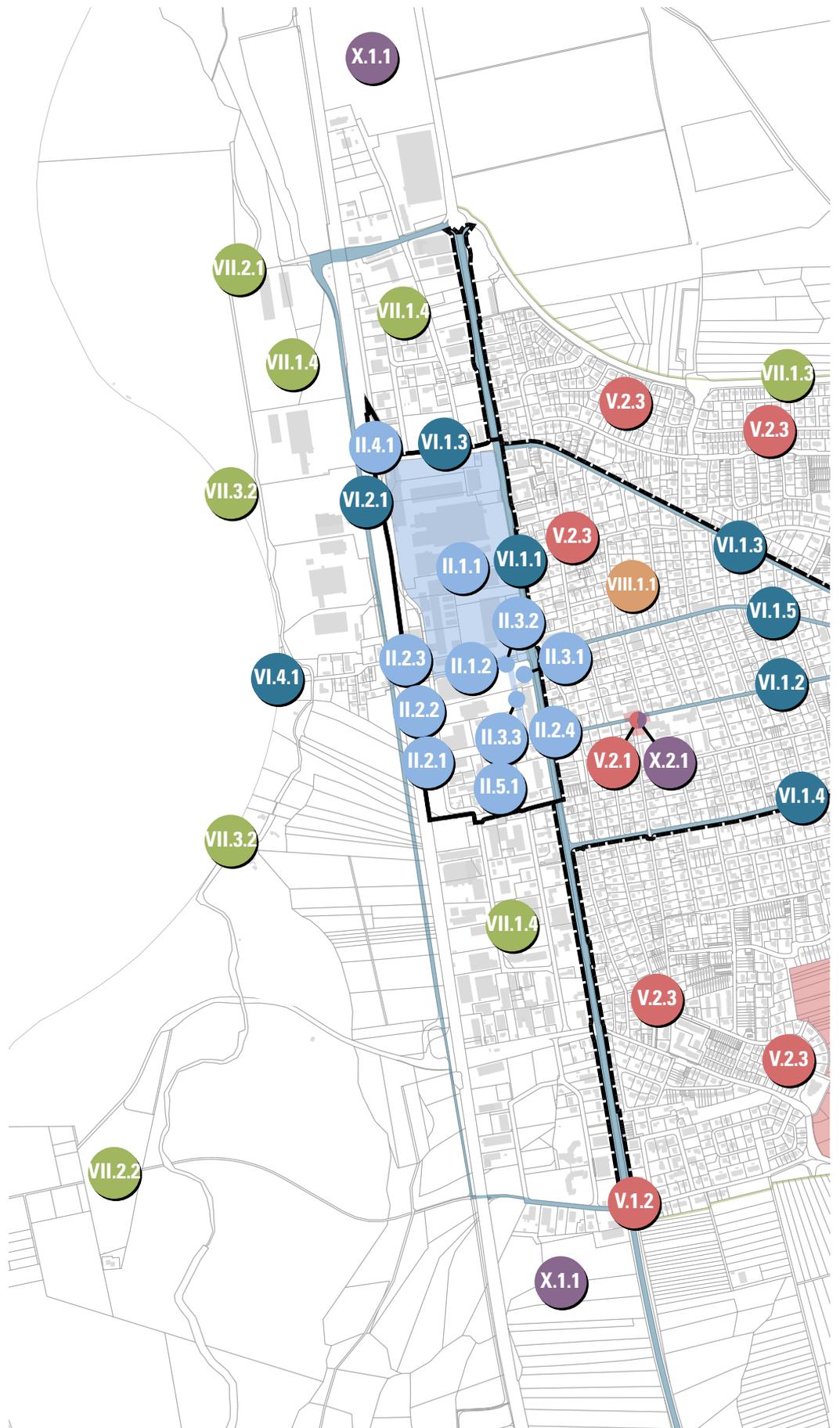
# 8 Projekt- und Maßnahmenplan

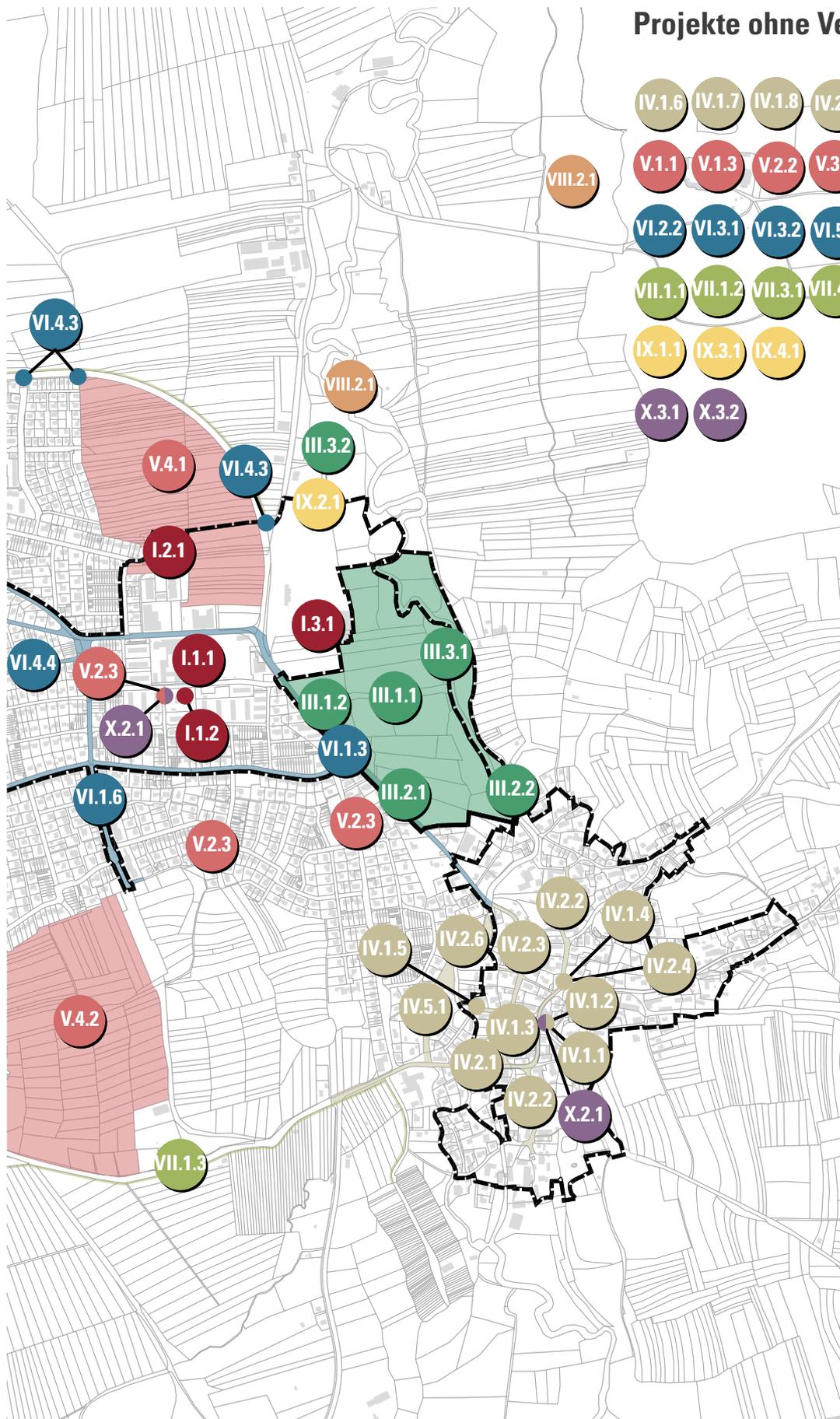
## 8.2 Maßnahmenplan

### Handlungsfelder

- I** Zentrum  
Neu-Kissing
- II** O&K-Areal mit  
Bahnhof und  
Versorg.-bereich
- III** Paar-Park
- IV** Altort
- V** Ortsbild und  
Wohnen
- VI** Mobilität und  
Verkehr
- VII** Natur, Freiraum  
und Klimaschutz
- VIII** Freizeit, Kultur  
und Tourismus
- IX** Soziale und  
medizinische  
Infrastruktur
- X** Gewerbe,  
Einzelhandel und  
Versorgung

 Umgriffe der  
Untersuchungs-  
und Vertiefungs-  
gebiete





### Projekte ohne Verortung

- IV.1.6 IV.1.7 IV.1.8 IV.2.5 IV.2.7 IV.3.1 IV.3.2 IV.4.1
- V.1.1 V.1.3 V.2.2 V.3.1
- VI.2.2 VI.3.1 VI.3.2 VI.5.1 VI.5.2
- VII.1.1 VII.1.2 VII.3.1 VII.4.1 VII.4.2 VII.4.3 VII.4.4 VII.4.5
- IX.1.1 IX.3.1 IX.4.1
- X.3.1 X.3.2

Abb. 251: Projekt- und Maßnahmenplan

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### I Zentrum Neu-Kissing

#### I.1.1 Nutzungskonzept bestehender Grundschulbau

Erstellung eines Nutzungskonzepts für den alten Grundschulbau.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Klärung der zusätzlichen Raumbedarfe der Mittelschule mit den zuständigen Verantwortlichen
- Erörterung weiterer Raumbedarfe und -ansprüche der Vereine, Verwaltung, Politik, sozialen und kulturellen Träger
- Evtl. erforderliche Umbauten/Sanierungsmaßnahmen zur Anpassung des Altbaus an die neuen Nutzungserfordernisse.



Abb. 252:  
Blick auf die Grundschule

#### I.1.2 Infrastruktur Rathaus modernisieren

Durchführung verschiedener Maßnahmen zur Anpassung und Modernisierung des Angebots der Gemeindeverwaltung.

Mögliche Maßnahmen sind innerhalb der Verwaltung zu besprechen:

- Öffnungszeiten anpassen
- Digitalisierung bestimmter Angebote

Modernisierung der Homepage

=> Implementierung folgender Features:

- Online-Terminvergabe
- Online-Beantragung verschiedener Dokumente

Möglicherweise interne Testphase innerhalb der Verwaltung.

Bewerbung der neuen Homepage über die üblichen Kanäle.

Abb. 253:  
Homepage der Stadt Friedberg

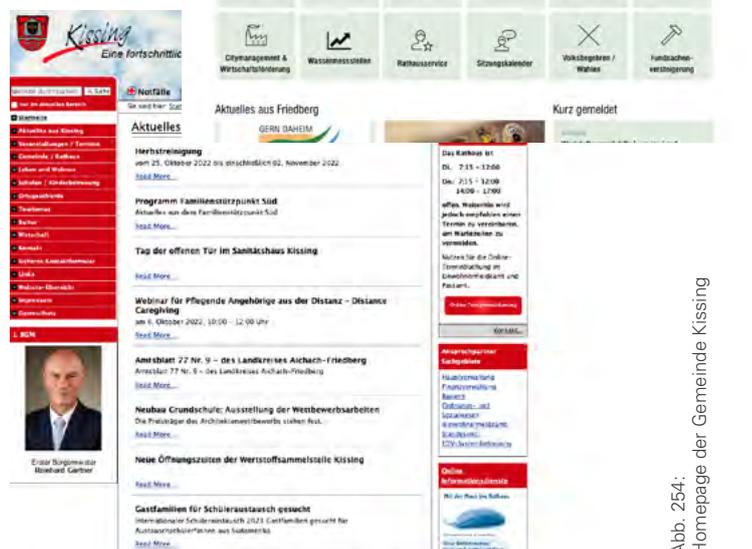


Abb. 254:  
Homepage der Gemeinde Kissing

### I.2.1 Neubau Wohnheim für Senior\*innen/ Anlage für betreutes Wohnen

Um den wachsenden Bedarf an Plätzen zu decken, soll vorzugsweise nördlich der Bestehenden Anlagen an der Bahnhofstraße ein weiteres Wohnheim für Senior\*innen/ eine Anlage für Betreutes Wohnen errichtet werden.

Möglicher Standort: zwischen Kindergarten Kunterbunt und Wohnheim Haus LEBENSART.

- Grunderwerb Grundstücke
- Suche eines Trägers gemeinsam mit dem Landkreis
- Neubau eines Pflegeheims mit ca. 80-100 Betten

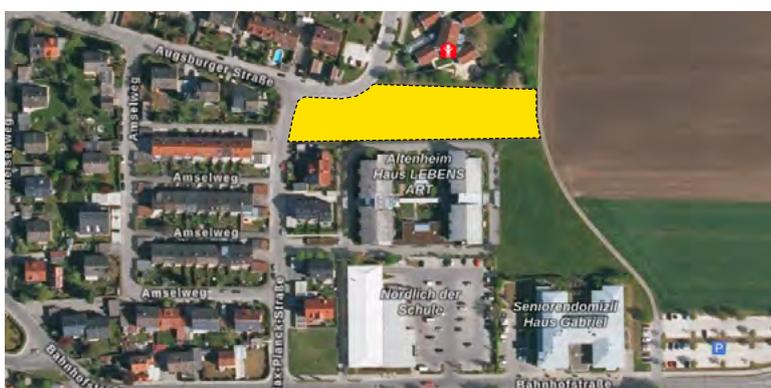
Abb. 255:  
Auszug aus der Seniorenbefragung.  
Quelle: Gemeinde Kissing.

Abb. 256:  
Möglicher Standort nördlich Haus LEBENSART. Kartengrundlage:  
Bayerische Vermessungsverwaltung

Abb.4: Gewünschtes Wohnangebot in Kissing



N=549; Mehrfachantworten möglich; Quelle: Bürgerbefragung Kissing; eigene Darstellung



### I.3.1 Nutzungskonzept Paartalhalle

Erarbeitung eines Nutzungskonzept für die Paartalhalle unter Berücksichtigung der Bedarfe von Vereinen, Kulturschaffenden und Gastronomen.

Wandlung der Paartalhalle in eine multifunktionale Einrichtung für Sport, Kultur und Gastronomie.

Ggf. Anpassung der Räumlichkeiten

Vorbereitende Maßnahmen:

- Nutzungs- und Bedarfsabfrage unter den (Sport-)Vereinen, Kulturschaffenden, Kindern- und Jugendlichen etc.



Abb. 257:  
Erlebchsaal. Quelle: Gemeinde Kissing



Abb. 258:  
Jugendhaus. Quelle: Gemeinde Kissing

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### II O&K-Areal mit Bahnhof und Versorgungsbereich

#### II.1.1 O&K-Areal entwickeln

Konversion des O&K-Areals zu einem multifunktionalen, urbanen Quartier mit verschiedenen Nutzungen.

Gestaltungsmerkmale:

- Schaffung eines Quartierplatzes nördlich der Grünzweigstraße
- Aufenthaltsqualität durch Grün und Möblierung schaffen. Eventuell Gastronomie mit Außenbereich

Vorbereitende Maßnahmen:

- Entwicklung Leitbild
- Beauftragung eines Immissionsgutachtens zur Lärmbelastung der B2
- Einrichtung Arbeitskreises und Einbindung externer Projektentwickler
- Kontaktaufnahme mit Eigentümern
- Auslobung und Durchführung städtebauliche Wettbewerbe
- Erarbeitung Folgekostenplan
- Aufstellung Bebauungsplan
- Abschluss städtebaulicher Vertrag

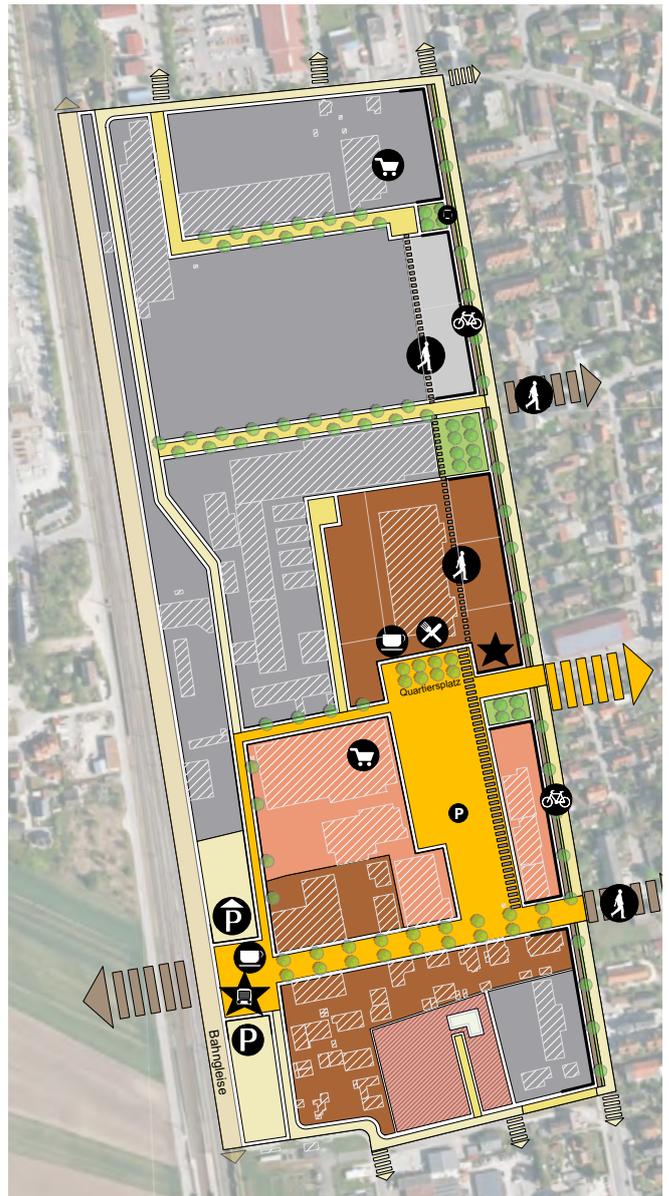


Abb. 259:  
Leitbild Umgestaltung O&K-Areal.  
Variante 1

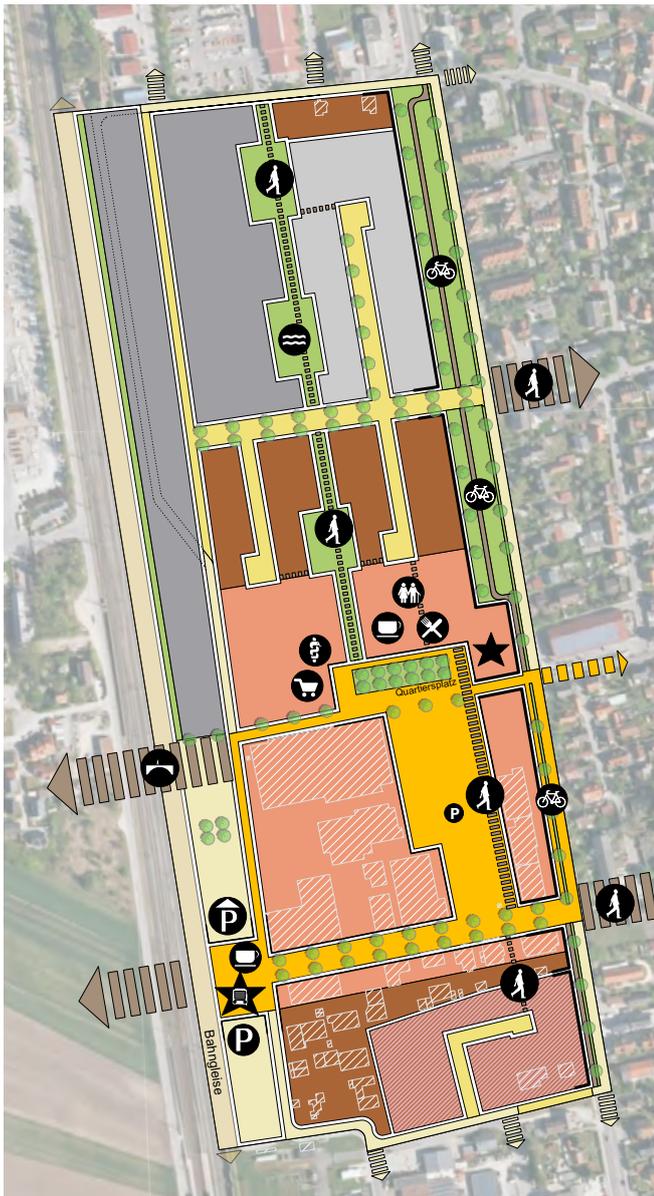


Abb. 260:  
Leitbild Umgestaltung O&K-Areal.  
Variante 2

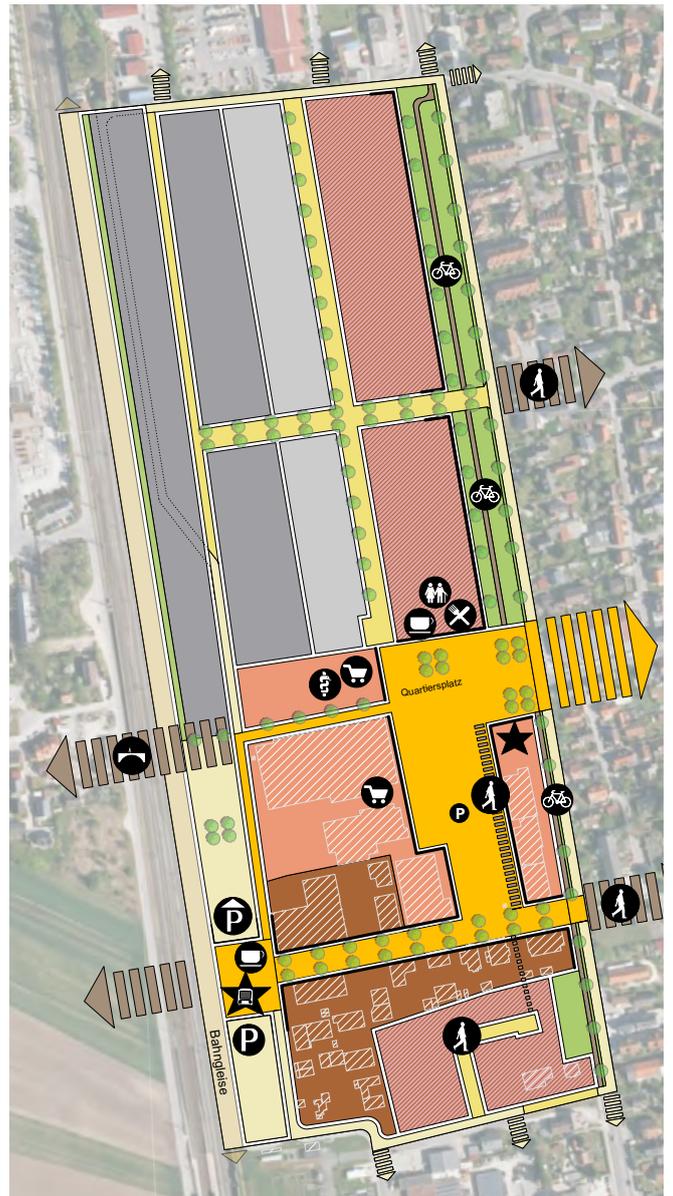


Abb. 261:  
Leitbild Umgestaltung O&K-Areal.  
Variante 3

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### II O&K-Areal mit Bahnhof und Versorgungsbereich

#### II.1.2 Grünzweig- & Bahnhofstraße umgestalten

Sanierung und Umgestaltung der Grünzweig- und der Bahnhofstraße analog zur Bahnhofsallee

Sanierung der Fahrbahnbeläge, ggf. Pflasterung im östlichen Bereich, abhängig vom Entwurfskonzept zum O&K-Areal

Herstellung einer hochwertigen Straßenraumgestaltung mit beidseitigem Fußweg und Begrünung.

Abstimmung mit den Planungen zum O&K-Gelände erforderlich.



Abb. 262:  
Grünzweigstraße



Abb. 263:  
Bahnhofsallee

#### II.2.1 Bahnhofsareal umgestalten

Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsareals als attraktiver öffentlicher Raum

- Neugestaltung mit einheitlicher Bodengestaltung und Möblierung
- Aufwertung und Neugestaltung der Grünflächen
- Barrierefreie Anlage ZOB-Bereich
- Aufwertung der Bahnunterführung
- Bau eines Vordaches
- Bau eines kleinen Bahnhof-Gebäudes für Nutzung durch Imbiss/Café/Kiosk prüfen

Vorbereitende Maßnahmen:

- Durchführung Mehrfach-Beauftragung oder Wettbewerb
- Erarbeitung freiraumplanerischer Entwurf
- ggf. Abstimmung mit der DB



Abb. 264:  
Bahnhofsvorplatz Kissing



Abb. 265:  
Beispiel eines Bahnhofsvordachs aus der Stadt Nördlingen

## II.2.2 Parkdeck errichten

- Neubau eines Parkdecks auf der Fläche des nördlichen Parkflächenareals, um die besonders zu Stoßzeiten stark ausgelasteten Parkierungsflächen raumsparend und effektiv zu erweitern
- Erschließung von der östlich gelegenen Bahnhofstraße
- Einrichtung einer Mobilitätsstation im Erdgeschoss des Parkdecks, die ein leichtes Umsteigen auf die verschiedenen Verkehrsmittel ermöglicht

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit im Rahmen einer konkreten Planung
- Kostenkalkulation anhand verschiedener Größen- und Konstruktionsszenarien



Abb. 266:  
Parkdeck in der Bahnhofstraße  
(Visualisierung)

## II.2.3 Machbarkeitsstudie Bahnquerung

Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer attraktiven und Fußgänger\*innen-freundlichen Querung über die Bahngleise und die evtl. neu bebaute Ortsumfahrung) zur besseren Anbindung der westlich gelegenen Siedlungsgebiete und Naherholungsgebiete.

Fokus auf die Prüfung der Wirtschaftlichkeit

- Option 1: Bahnunterführung bis westlich der geplanten Trasse Umgehungsstraße ausbauen, Erstellung eines Rad- und Fußwegs entweder über die landwirtschaftlichen Flächen hin zum Lech oder Anschluss an die Auensiedlung.
- Option 2: Realisierung eines Stegs über die Gleise zur Auensiedlung



Abb. 267:  
Beispielhafte Verläufe von Bahnquerungen.  
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### II O&K-Areal mit Bahnhof und Versorgungsbereich

#### II.2.4 „Achse“ Bahnhofsallee - Kirchstraße schaffen

Verbesserung der Anbindung der Bahnhofsallee über die Münchner Straße an die Rosenstraße/Kirchstraße für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen

Aufweitung des Durchgangs zwischen Bundesstraße und Rosenstraße

Schaffung einer durchgängigen Radspur

Im Rahmen des Umbaus der Münchner Straße: Umbau des Kreuzungsbereichs

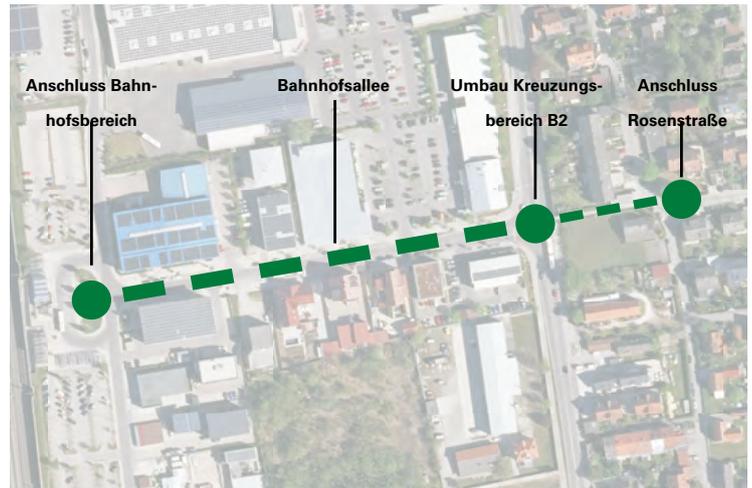


Abb. 268:  
Achse Bahnhof-Kirchstraße.  
Kartengrundlage: Bayerische  
Vermessungsverwaltung

#### III.3.1 Entrée im Bereich Tankstelle schaffen

Umsiedlung der Tankstelle in nördliches oder südliches Gewerbegebiet und Schaffung eines attraktiven Entrées im Rahmen der Neugestaltung Grünzweigstraße und der Umnutzung des O&K-Areals

Attraktive Eingangssituation in Form eines städtebaulich prägenden Gebäudes oder Platzes schaffen

Ausbildung einer Raumkante

Ggf. Fortführung der südlich befindlichen Zeilenbauten und Gewerbebetriebe

##### Vorbereitende Maßnahmen:

- Prüfung der Verfügbarkeit von Ersatzgrundstücken
- Gespräche mit Inhaber V-Markt
- ggf. Grunderwerb
- Investorenakquise, Entwicklung

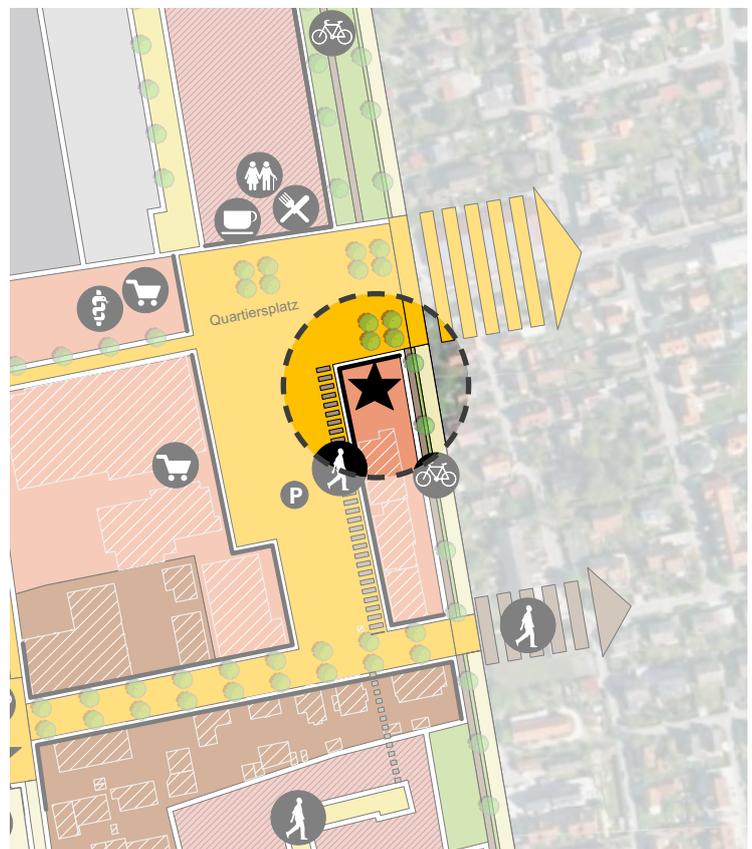


Abb. 269:  
Möglicher Standort für ein Entrée an  
der Kreuzung B2-Grünzweigstraße

### II.3.2 Quartiersplatz schaffen

Schaffung eines hochwertigen Quartierplatzes am südlichen Ende des O&K-Areals als Bindeglied zwischen dem südlichen Versorgungsareal und dem zukünftigen O&K-Areal

Schaffung von Aufenthaltsqualität durch hochwertige Begrünung und Möblierung

Evtl. Nutzung durch Außengastronomie im zukünftigen O&K-Areal

Prüfung eines „Shared-Space“-Konzepts in der Grünzweigstraße



Abb. 270:  
Beispiel „Neue Mitte“ Altenstadt



Abb. 271:  
Beispiel „Neue Mitte“ Schwabmünchen.  
Quelle: Stadt Schwabmünchen

### II.3.3 Fußweg über den Parkplatz errichten

Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung von der Bahnhofsallee über den Parkplatz hin zum neuen O&K-Areal/Grünzweigstraße

Herstellung eines qualitativ hochwertigen Fußwegs mit ausreichender baulicher Abgrenzung zu den Fahrspuren/Parkflächen, evtl. durch Beete, Borde etc.

Evtl. Wegfall eines Park-/Grünstreifens notwendig.

Möglichkeit einer Überdachung prüfen.

#### Vorbereitende Maßnahmen:

- Rechtzeitig Gespräche mit den Eigentümern führen zwecks Nutzungsvereinbarung zur öffentlichen Benutzung der Fußwegeverbindung für mindestens 25 Jahre.

Abb. 272:  
Möglicher Verlauf des Fußwegs  
über den Parkplatz



## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### II O&K-Areal mit Bahnhof und Versorgungsbereich

#### II.4.1 Alten Bahnhof reaktivieren

Reaktivierung des Alten Bahnhofs

Prüfung einer Nutzung durch die Gemeinde bzw. eines sozialen Trägers für soziale Angebote (Jugendhaus, Kulturtreff etc.)

Umgestaltung des dahinter liegenden Gartens zu einer kleinen, halböffentlichen Grünfläche

Prüfung der Nutzung des östlich gelegenen Doppelhauses



Abb. 273:  
Alter Bahnhof Kissing



Abb. 274:  
Umgriff des Grundstücks Alter  
Bahnhof. Kartengrundlage: Bayeri-  
sche Vermessungsverwaltung

#### II.5.1 Baulücke Industriestraße aktivieren

Aktivierung der Baulücke in der Industriestraße

Schaffung eines hochwertigen Misch- oder Urbanen Gebiets mit urbanem Wohnen und immissionsreduziertem Gewerbe und Dienstleistungen

Fußwegeverbindung zur Bahnhofsallee schaffen

Vorbereitende Maßnahmen:

- Gespräche mit dem Grundstückseigentümer aufnehmen



Abb. 275:  
Blick auf die Baulücke



Abb. 276:  
Mögliche Bebauung.  
Kartengrundlage: Bayerische  
Vermessungsverwaltung

Abb. 277:  
Umgriff der Baulücke. Kartengrund-  
lage: Bayerische Vermessungsver-  
waltung.

### III Paar-Park und Paarauen

#### III.1.1 Paar-Park gestalten

Umgestaltung der Landwirtschafts- und Grünflächen zwischen Paar und Bahnhofstraße zu einem attraktiven Grün- und Freizeitareal

Trennung in grüne, ruhige Bereiche mit Fokus auf Entspannung (Hängematten, Sitzbänke, Barfußpfad, Kneipp-Becken) und Bereichen mit Spiel- und Freizeitangeboten ((Wasser-)Spielplätze, Grillplätze, Disc-Golf...)

Renaturierung und Erhalt der Paarauen, Schaffung von einzelnen Zugängen

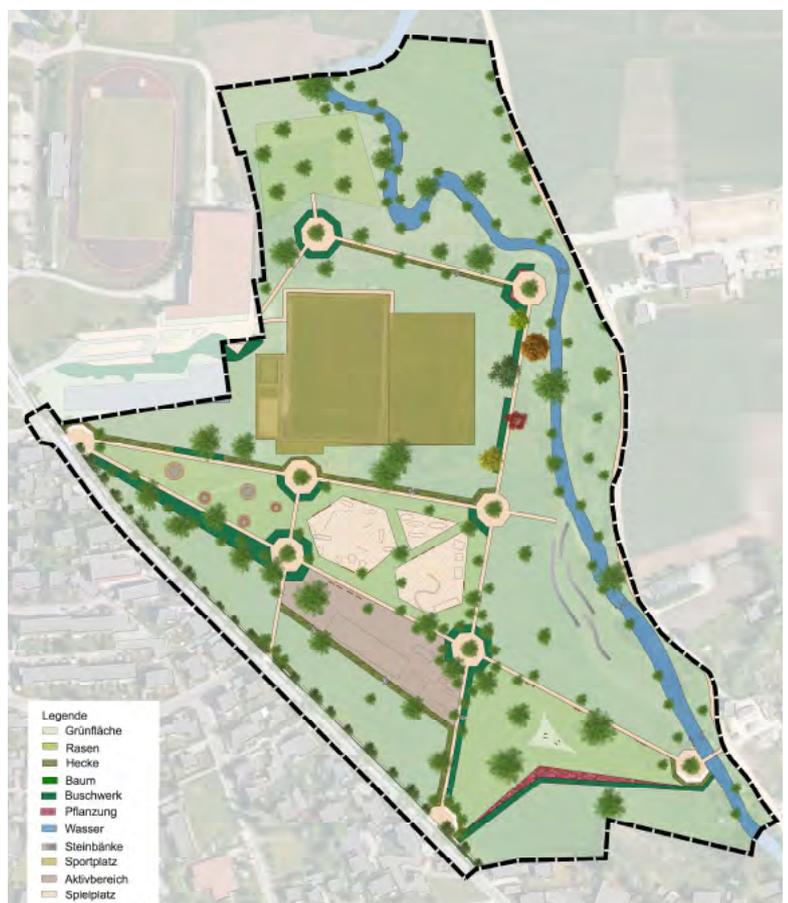
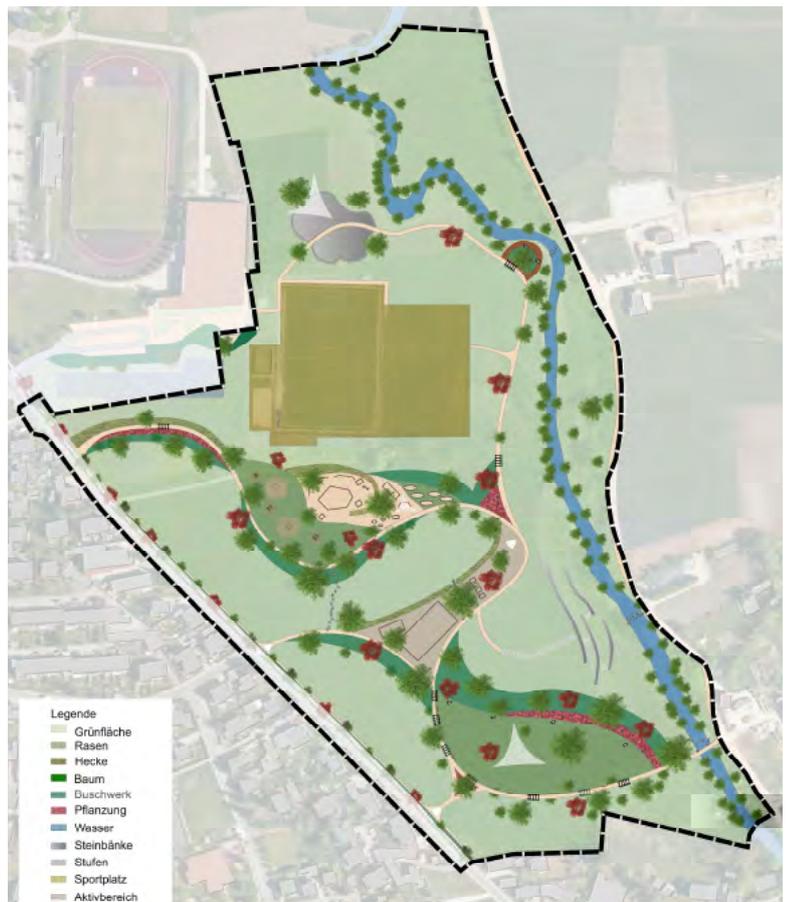
Schaffung einer Querung über die Paar und eines Fuß- und Radwegs

#### Vorbereitende Maßnahmen:

- Grunderwerb
- Beauftragung eines Rahmenplans.
- Abstimmung der Planungen mit der Naturschutzbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalenschutzbehörde

Abb. 278:  
Gestaltungs-Vorschlag Variante 1.  
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Abb. 279:  
Gestaltungs-Vorschlag Variante 2.  
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung



## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### III Paar-Park und Paarauen

#### III.2.1 Radweg Bahnhofstraße ausbauen

Herstellung eines neuen Radweges zwischen Altort und Neu-Kissing, um eine sichere Rad- und Schulwegverbindung zu schaffen.

- Option 1: Neuanlage Radweg im Rahmen der Sanierung/ des Umbaus der Bahnhofstraße
- Option 2: Anlage eines Radwegs im Rahmen der Schaffung des Paar-Parks in Verbindung mit der Erstellung einer Paar-Querung auf Höhe Wiesweg/Glochstraße

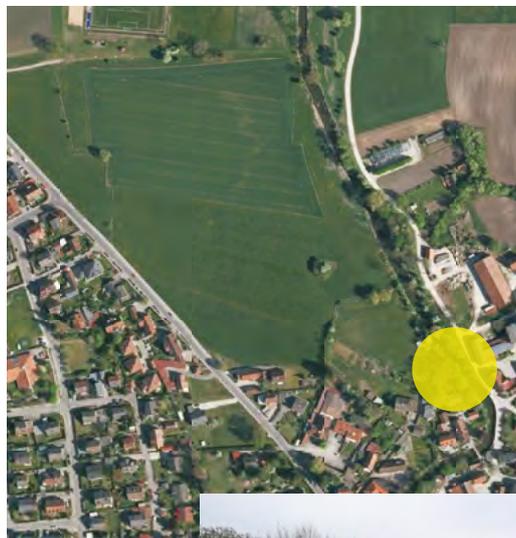


Abb. 280:  
Radweg an der Bahnhofstraße  
(Visualisierung)

#### III.2.2 Querung Paar schaffen

Schaffung einer Querung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen über die Paar auf Höhe Paartalhalle und/oder Wiesweg.

Mit den Planungen zum Hochwasserschutz und zum Paar-Park abstimmen.



Möglicher Standort:  
Kartengrundlage: Bayerische  
Vermessungsverwaltung.

Abb. 281:  
Blick in die Glochstraße



### III.3.1 Paarauen renaturieren

Renaturierung des unmittelbar nördlich an den Altort angrenzenden Teils der Paar.

Herstellung eines naturnahen Uferbereichs inkl. Begrünung

Abstimmung mit den Planungen zum Paar-Park

Frühzeitige Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt



Abb. 282:  
Blick auf Paar und Paarauen

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### IV Altort

#### IV.1.1 Ortsmitte gestalten

Schaffung eines attraktiv gestalteten und multifunktionalen Zentrums für den Altort.

##### Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Ggf. Grunderwerb oder Nutzungsvereinbarung mit dem Eigentümer
- Evtl. Städtebaulicher Wettbewerb

##### Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Biergarten
- Wochenmarkt



##### Legende

- Grünfläche
- Hecke
- Baum
- Pflanzung Blumen
- Pflanzung Stauden und Gräser
- Parkplatz Pflaster
- Stufen
- Biergartenbereich Kies
- Pflasterbereich

Abb. 283:  
Gestaltungsvorschlag zur  
Ortsmitte-Kissing

#### IV.1.2 Hiasl-Museum reaktivieren

Reaktivierung der Erlebniswelt „Bayerischer Hiasl“ und damit Schaffung eines touristischen Highlights.

Suche eines neuen Standorts. Mögliche Räumlichkeiten wären:

- Paartalhalle
- Grundschule
- O&K-Gelände
- Marxenwirt

Evtl. Umgestaltung des Museums-Konzepts hinsichtlich Kinder-/Familienfreundlichkeit (interaktive Angebote etc...)

Ggf. werden bauliche Anpassungen notwendig

##### Vorbereitende Maßnahmen:

Kontaktaufnahme mit dem Förderverein zwecks Bedarfe und Anforderungen an räumliche Gegebenheiten



Abb. 284:  
Hiasl-Museum Kissing. Quelle:  
Gemeinde Kissing

#### IV.1.3 Schlossgarten umgestalten und öffnen

Umgestaltung des Garten des Alten Schlosses in Alt-Kissing zu einer attraktiven innerörtlichen Grünfläche.

Angebote für Jung (Sandkasten, Slackline...) und Alt (Boule-Bahn) verwirklichen.

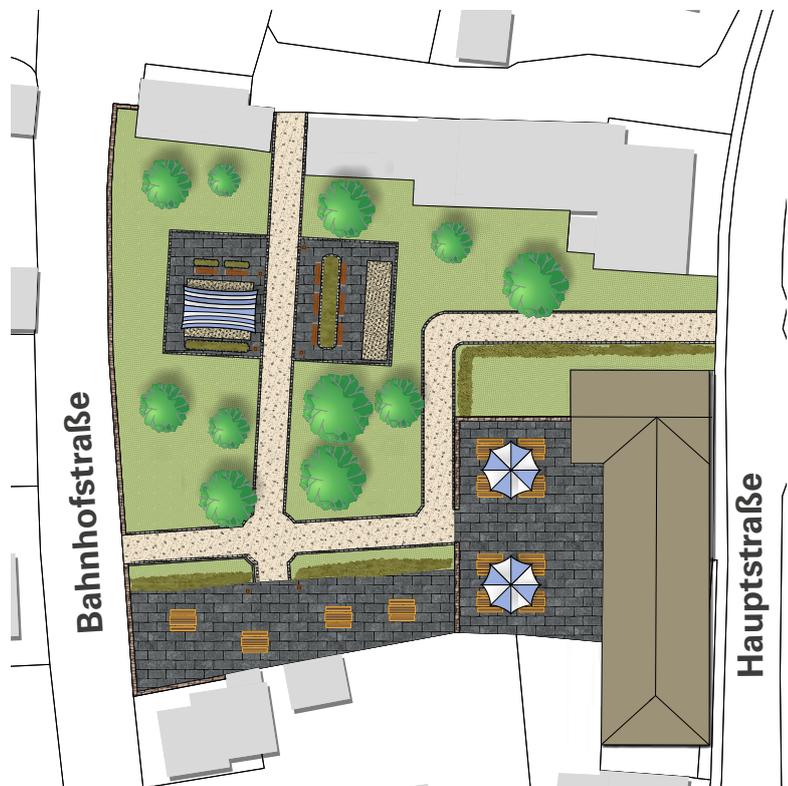
Anbindung an ein potenzielles Wohnheim für Senior\*innen möglich.

Eventuell Bespielung durch Gastronomie Wohnheim

##### Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Ggf. Grunderwerb oder Nutzungsvereinbarung mit dem Eigentümer

Abb. 285:  
Gestaltungsvorschlag zum Schlossgarten in Alt-Kissing.



## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### IV Altort

#### IV.1.4 Hauptstraße beruhigen

Beruhigung der Hauptstraße im Abschnitt Maibaumplatz/Grundschule durch gestalterische und verkehrsplanerische Maßnahmen, bspw. Verengungen, Pflasterung

Straße ist eine Kreisstraße (AIC 12) - Straßenbaulast liegt beim Landkreis.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Gespräche mit dem Landkreis aufnehmen



Abb. 286:  
Blick in die Hauptstraße nach Süden



Abb. 287:  
Blick in die Hauptstraße nach Norden

#### IV.1.5 Verbindungsachse Ortsmitte-Paar umgestalten und stärken

Aufwertung und barrierefreier Umbau der Achse Ortsmitte Paar über die Bahnhofstraße und die Meringer Straße über den Burgstallweg.

Schaffung einer attraktiven Verbindungsachse für Fußgänger\*innen auch im Hinblick auf die Bedürfnisse älterer Menschen.

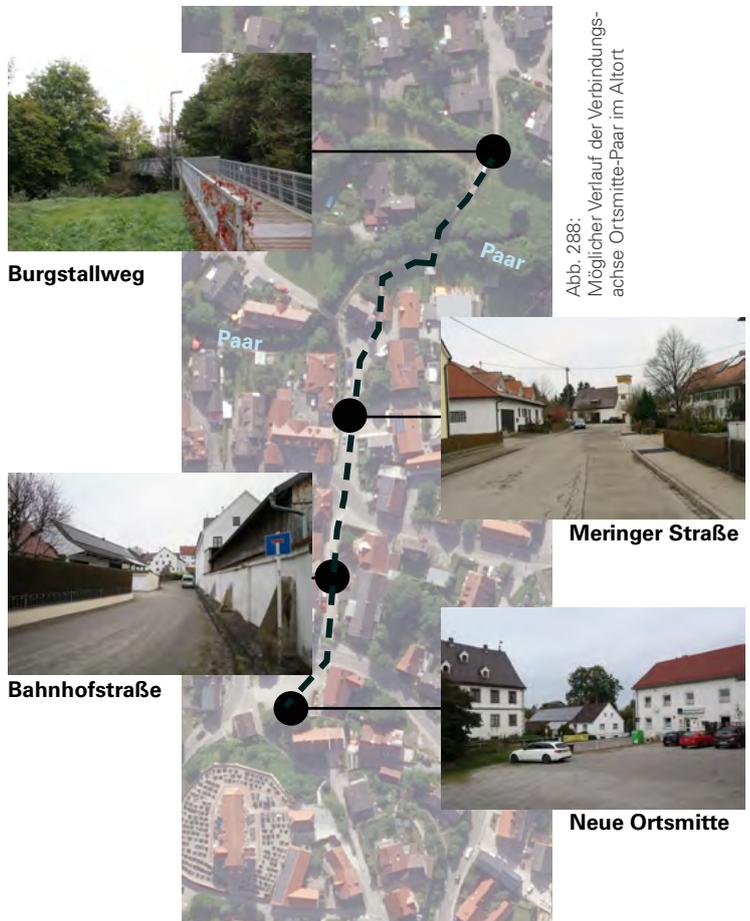


Abb. 288:  
Möglicher Verlauf der Verbindungsachse Ortsmitte-Paar im Altort

#### IV.1.6 Kleine Mitten gestalten

Gestaltung kleiner öffentlicher Grünflächen und Plätze zur Aufwertung des öffentlichen Raums und Schaffung von sozialen Treffpunkten.

Mögliche Orte:

- Neben der Paar-Brücke am nördlichen Ortsrand
- Alte Milchsammelstelle
- Maibaumplatz

Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmal-schutzbehörde und den Planungen zum Hochwasserschutz
- Ggf. Grunderwerb oder Nutzungsvereinbarung mit dem Eigentümer



Abb. 289:  
Gestaltungsvorschlag zur Freifläche  
an der Paar in Alt-Kissing

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### IV Altort

#### IV.1.7 Dorfladen etablieren

Einrichtung eines Dorfladens zur Deckung des Grundbedarfs im Altort, evtl. auch mit kleinem Gastronomiebereich

Sonderformen wie „Unverpackt-Läden“ in Betracht ziehen.

Rechtliche Formen wie z.B. ein Genossenschaftsmodell prüfen

Erfolgreiche Etablierung durch kluge Vermarktungsstrategie

Best-Practice-Beispiele: Dorf-Läden in Eurasburg oder Scheuring

##### Vorbereitende Maßnahmen:

- Bedarfsabfrage unter Einwohner\*innen Altort: Würden Sie einen Dorfladen nutzen? Welches Sortiment sollte er bieten?
- Räumlichkeiten suchen und ggf. umbauen



Abb. 290:  
Beispiel Dorf-Laden Retzstadt

#### IV.1.8 Senior\*innenwohnen ausbauen

Schaffung weiterer Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senior\*innen im Altort.

Optimale wäre eine Lage in der Ortsmitte, in Anbindung an einen zukünftigen Dorfplatz oder den Schlossgarten.

Auch experimentelle Lösungen (Senior\*innen-Bauernhof) bedenken.

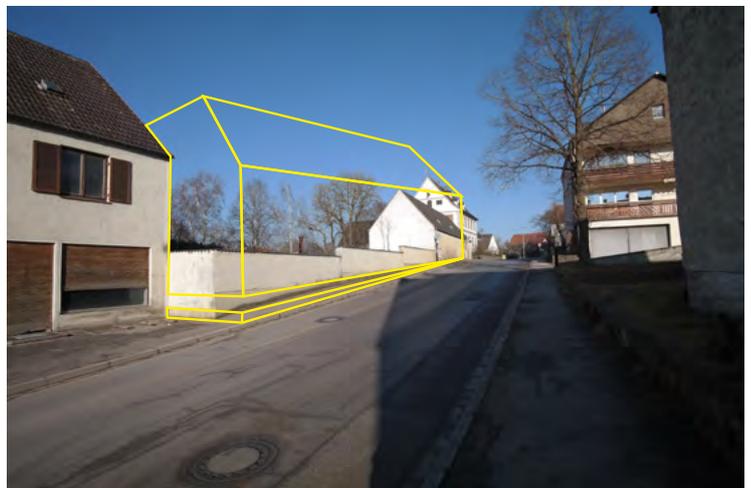


Abb. 291:  
Möglicher Standort eines  
Wohnheims für Senior\*innen am  
Schloss in Alt-Kissing.

#### IV.2.1 Meringer Straße - Bachgasse sanieren

Sanierung der Meringer Straße/ Bachgasse vom Ortseingang bis Kreuzung Hauptstraße als wichtige überörtliche Erschließungsstraße.

- Sanierung der Fahrbahn und Fußwege
- ggf. geringfügigen Rückbau der Fahrspuren erwägen
- Fußwege verbreitern
- ggf. Begrünung anbringen
- Mit den Planungen zum innerörtlichen Paarausbau/Hochwasserschutz abstimmen

Abb. 292:  
Blick in die Bachgasse nach Osten

Abb. 293:  
Blick in die Bachgasse nach Osten



#### IV.2.2 Hauptstraße sanieren & umgestalten

Sanierung der Hauptstraße als wichtige überörtliche Erschließungsstraße.

BA 1: Kreuzung Bachgasse - Kreuzung Bachernstraße

- Sanierung der Fahrbahn und Fußwege
- Mit den Planungen zum Dorfplatz abstimmen

BA 2: Kreuzung Bachgasse - Kreuzung Trathstraße

- Sanierung der Fahrbahn und Fußwege

Abb. 294:  
Gebäude in der Hauptstraße

Abb. 295:  
Blick in die Hauptstraße nach Norden



## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### IV Altort

#### IV.2.3 Bahnhofstraße sanieren & umgestalten

Sanierung der Bahnhofstraße als wichtige Verbindungsachse zwischen Alt- und Neu-Kissinging.

Anpassung der Fußwegbreiten.

Evtl. Prüfung eines gesicherten Radwegs.

##### Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde

Abb. 296:  
Bahnhofstraße, Blick nach Norden

Abb. 297:  
Bahnhofstraße, Blick nach Süden



#### IV.2.4 Kreuzungsbereich Bachernstr.-Hauptstraße umgestalten

Der Kreuzungsbereich Bachernstraße-Hauptstraße ist aufgrund der sensiblen Nutzung der anliegenden Gebäude (Kindergarten) ein potenzieller Gefahrenschwerpunkt insbesondere für Kinder.

Prüfung eines Umbaus des Kreuzungsbereichs mit Hauptaugenmerk auf der Sicherung der Fußwege und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten

Abstimmung mit dem Landkreis (Straße ist Kreisstraße) notwendig.

Abb. 298:  
Kreuzungsbereich, Blick in die Hauptstraße

Abb. 299:  
Kreuzungsbereich, Blick in die Bachernstraße



## IV.2.5 Fußwege sanieren

Sanierung der Fußwege an folgenden Stellen:

- zwischen Ortsmitte und Kirche St. Stephan
- zwischen Bachernstraße und Kapelle St. Peter (Spielplatz!)
- zwischen Hauptstraße und Bahnhofstraße (barrierefreien Umbau prüfen)
- zwischen Hauptstraße und Burgstall
- zwischen Hörmannsberger Straße und Burgstall



Abb. 300:  
Fußweg zum Spielplatz, Alt-Kissing



Abb. 301:  
Treppe zur Kapelle St. Peter,  
Alt-Kissing



Abb. 302:  
Treppe zur Hörmannsberger  
Straße, Alt-Kissing

## IV.2.6 Befestigten Fußweg entlang der Paar errichten

Errichtung eines befestigten Fußwegs entlang der Paar zwischen Burgstallweg und Paarbrücke/Bahnhofstraße

Möblierung bereitstellen

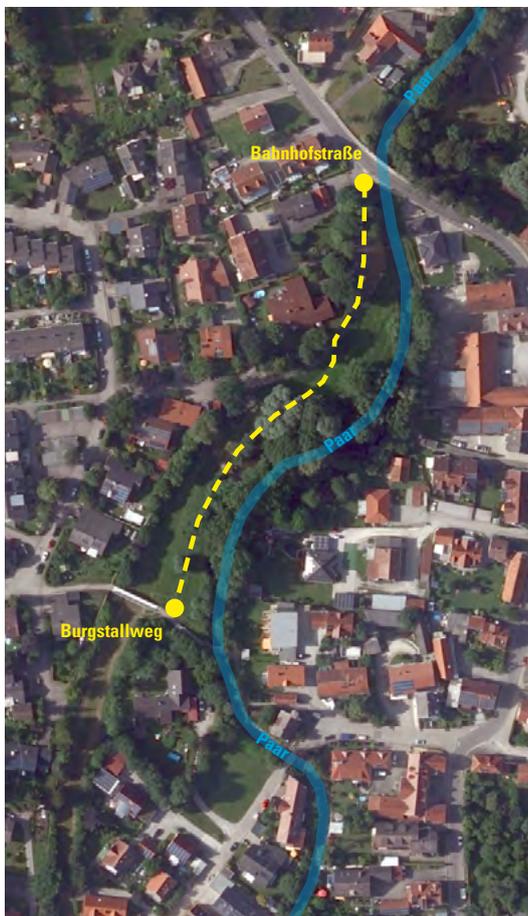


Abb. 303:  
Verlauf Fußweg an der Paar.  
Kartengrundlage: Bayerische  
Vermessungsverwaltung

Bayerische Vermessungsverwaltung

# 8 Projekt- und Maßnahmenplan

## IV Altort

### IV.2.7 Radinfrastruktur stärken

Sicherung und Ausbau der Radwege in die Nachbargemeinden (Ottmaring, Bachern, Ried, Hörmannsberg, Mering)

Errichtung einer Bike-Station in der Ortsmitte (Luftpumpen, Repair-Set, Schlauchautomat)

Ausrichtung der Gastronomie in der Ortsmitte auch auf den Radtourismus („Radler-Biergarten“)



Abb. 304:  
Radwegbeschilderung in der Bahnhofstraße

Abb. 305:  
Radwegbeschilderung in der Bachernstraße (Visualisierung)



### IV.3.1 Kommunales Förderprogramm und Gestaltungshandbuch

Erarbeitung einer Gestaltungsfibel mit Empfehlungen für die Sanierung / Gestaltung von

- Dach und Dachaufbauten .....
- Fassade .....
- Fenster und Fensterläden .....
- Schaufenster, Hauseingänge, Türen und Tore
- Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume
- Hoftore und Einfriedungen

als Basis für die Förderung privater Sanierungsmaßnahmen.

Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Altort.

Förderung als Einzelmaßnahme bei umfangreichen Sanierungen von Baudenkmalern.



#### Rechenbeispiel A

Gesamtkosten für Fassade / Fenster	70.000 €
Zuschuss max. 30 %	21.000 €
Max. Förderhöhe	20.000 €
<b>Zuschuss</b>	<b>20.000 €</b>

#### Rechenbeispiel B

Materialkosten für Hofgestaltung in Eigenleistung	20.000 €
Zuschuss max. 30 %	6.000 €
Max. Förderhöhe	20.000 €
<b>Zuschuss</b>	<b>6.000 €</b>

Abb. 306:  
Mögliche Sanierungen und Zuschüsse

### IV.3.2 Infotafeln errichten

Schaffung eines Systems an Informationstafeln zu den wichtigsten Gebäuden und Plätzen in Alt-Kissing, z.B.

- Schloss
- Burgstall
- St. Peter

Präsentation wichtiger und interessanter Infos zur Geschichte der einzelnen Orte.

#### Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde



Abb. 307:  
Stadtplan Beispiel Mainbernheim



Abb. 308:  
Infowürfel Beispiel Mainbernheim

### IV.4.1 Nutzung Althofstellen sichern

Sicherung der Nutzung von leerstehenden/untergenutzten aber erhaltenswerten landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Wenn möglich, gewerbliche Nutzungen ansiedeln.

Aufklärung von Eigentümern über mögliche Fördermittel und rechtliche Rahmenbedingungen.

#### Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde

Abb. 309:  
Plan mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden

Abb. 310:  
Gebäude in der Hauptstraße

Abb. 311:  
Gebäude in der Bahnhofstraße



## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### IV Altort

#### IV.5.1 Innerörtlicher Paarausbau

Durchführung einzelner Maßnahmen zum innerörtlichen Hochwasserschutz (siehe Bericht Wasserwirtschaftsamt Donauwörth 2021)

- Geringe Aufweitung des Umlaufgrabens („Fehlbach“)
- Bau von Hochwasserschutzanlagen (Deiche im Vorland, Ufermauern entlang der Ufer)
- Strömungsgünstige Anpassung von Brücken zwecks Verklausungsgefahr
- Talabschließender Ausbau der Hochwasserschutzanlagen wg. Starkregenereignissen
- Ggf. neuer Paarlauf im nördlichen Bereich zur Absenkung des Pegelstands

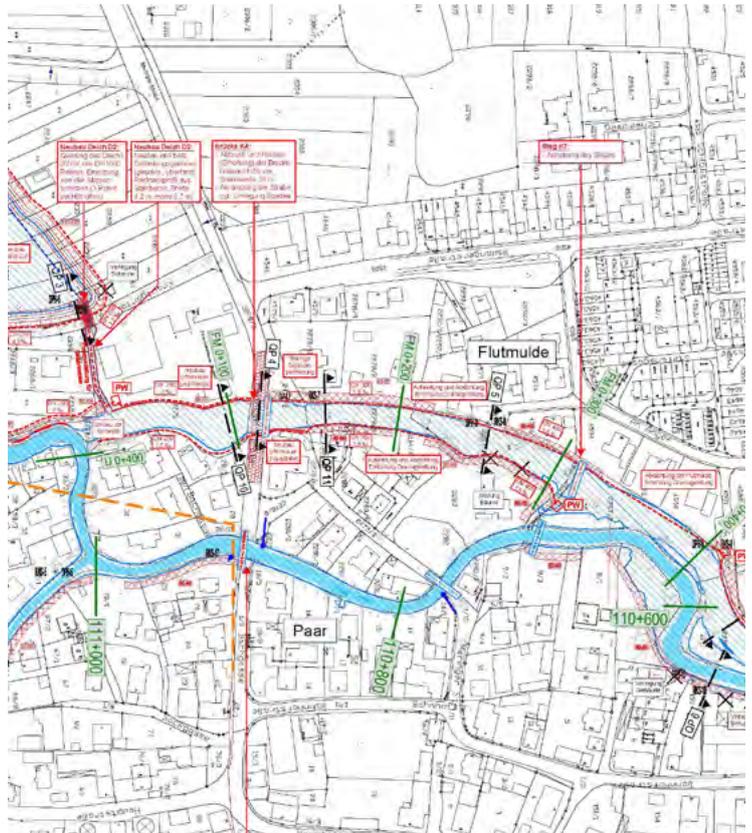


Abb. 312:  
Maßnahmen des innerörtlichen Paarausbaus.  
Quelle: Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

### V.1.1 Lärmschutzwände B2 umgestalten

Umgestaltung und Vereinheitlichung der Lärmschutzwände im Rahmen eines Rückbaus und der Umgestaltung der B2

- Im Zuge der Planungen Lärmschutzgutachten beauftragen
- Umlage der Kosten auf Eigentümer prüfen
- Möglichkeiten der Begrünung prüfen



Abb. 313:  
Lärmschutzwand an der B2



Abb. 314:  
Lärmschutzwand an der B2, Kreuzung Bahnhofstraße

### V.1.2 Südlichen Ortseingang umgestalten

Umgestaltung des südlichen Ortseingangs Im Rahmen der Errichtung einer Ortsumfahrung

- Eventuell Gutachten zur Anlage eines Kreisverkehrs erwägen

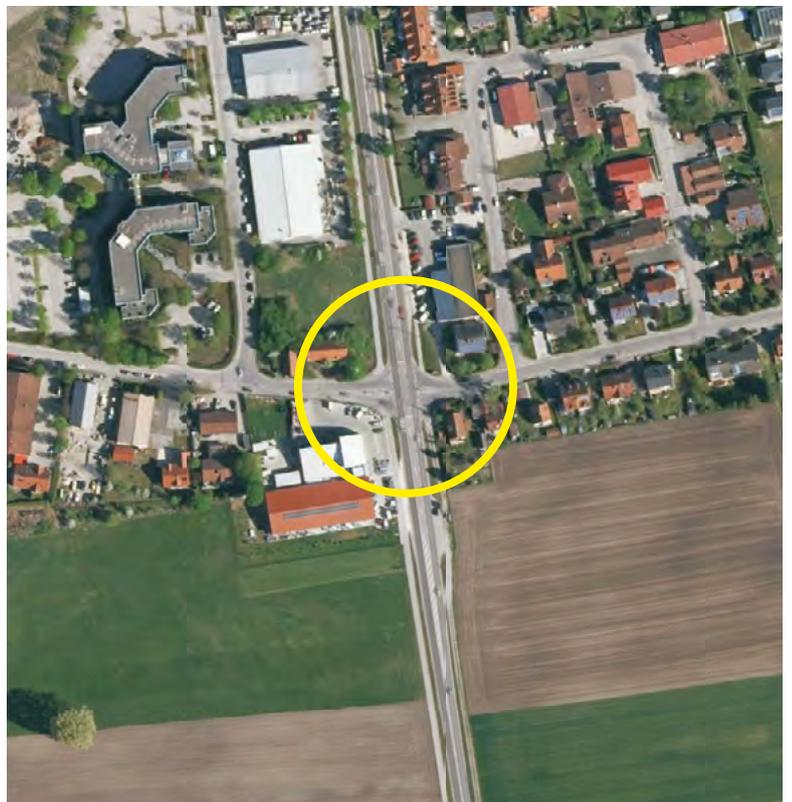


Abb. 315:  
Standort des südlichen Kreisverkehrs. Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### V Ortsbild & Wohnen

#### V.1.3 Gestaltungssatzung Neu-Kissing

Beschluss einer Gestaltungssatzung für Neu-Kissing um ein homogeneres Ortsbild zu erhalten und störenden Entwicklungen entgegenzusteuern.

Folgende Merkmale sollten erfasst werden:

- Einfriedungen
- Gärten (Einschränkung von Stein- und Schottergärten)
- Dachgauben
- Dachformen

Für Neubautentwicklungen Vorgaben für die Geschossigkeiten treffen



Abb. 316: Unterschiedliche Einfriedungen in der Bahnhofstraße, Kreuzung Kirchstraße

Abb. 317: Unterschiedliche Einfriedungen in der Schulstraße

#### V.2.1 Kreuzung St. Bernhard umgestalten

Umgestaltung des Kreuzungsbereichs zwischen der Kirche St. Bernhard und dem „Rosenhof“ zu einem attraktiven Quartiersplatz, eventuell sogar Shared Space.

- Attraktive Begrünung und Möblierung
- Anlage eines Brunnens oder Fontänenfelds prüfen
- Multifunktionalität des Platzes beachten, bspw. für Wochenmarkt



Abb. 318: Mögliche Lage Platzbereich St. Bernhard. Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

## V.2.2 Stadtmöblierung

Ausbau und Sanierung der Stadtmöblierung der gesamten Gemeindegebiet. Speziell Installation von mehr Sitzmöbeln in Parks und Spielplätzen, in der Nähe von öffentlichen Einrichtungen und Wohnheimen für Senior\*innen.

### Vorbereitende Maßnahmen

- Erfassung von Stadtmöblierung im Gemeindegebiet
- Identifizierung von Versorgungslücken
- Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Abb. 319:  
Stadtmöblierung in der Bahnhofstraße

Abb. 320:  
Stadtmöblierung in der Pestalozzistraße



## V.2.3 Quartiersmitten schaffen

Schaffung von kleinen Mitten als soziale Treffpunkte, um der homogenen Siedlungsstruktur in Neu-Kissing Orientierungspunkte zu geben. Die Mitten können folgende Elemente beinhalten:

- Grünflächen
- Sitzmöbel evtl. mit Tisch
- Kleinere Spielangebote für Jung und Alt, z.B. Tischtennis, Boccia-Bahn, Schachfeld, Calisthenic-Geräte etc.

Abb. 321:  
Standorte möglicher Quartiersmitten

Abb. 322:  
Quartiersplatz in Nürnberg. Quelle:  
Stadt Nürnberg

Abb. 323:  
Quartiersplatz in Bonn. Quelle:  
Stadt Bonn



### V.3.1 Nachverdichtung Neu-Kissing

Beauftragung einer städtebaulichen Fein-Untersuchung zur Nachverdichtung in den alten Siedlungsteilen Neu-Kissingings.

Besonders die Möglichkeiten „Anbau“, „Aufstockung“ und „Bauen in zweiter Reihe“ sollen untersucht werden. Auch technische und soziale Aspekte (Verkehrsentwicklung, Belastung Abwasser, Parkierung, Nachbarschaft) mitbedenken.

Durchführung eines Information-Abends für Eigentümer in den betreffenden Gebieten.

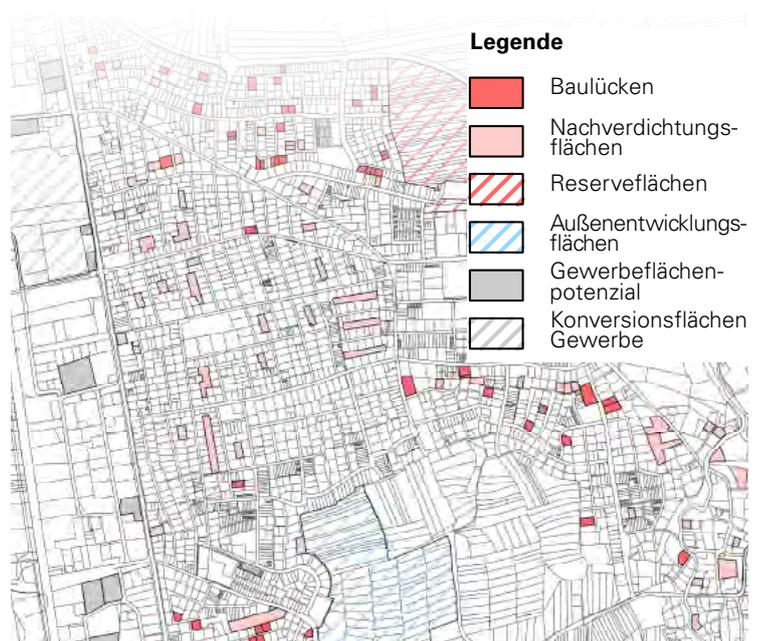


Abb. 324: Potenziale der Innenentwicklung in Kissing

### V.3.2 Leerstands-/ Flächenmanagement

Einführung eines Leerstands- und Baulückenmanagements mit folgenden Aufgaben:

- Regelmäßige Erfassung der Leerstände und Baulücken und Eingabe in Kataster oder Datenbank
- Regelmäßige Kontaktaufnahme mit den Eigentümern, Erfassung von Aktivierungsbereitschaft und Hemmnissen
- Pflege einer Leerstands-Datenbank insbesondere für gewerbliche Flächen
- Durchführung von bewusstseinsbildenden Maßnahmen
- Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Beratung von Eigentümer\*innen zu Fördermöglichkeiten und Unterstützung bei der Aktivierung der Gebäude und Flächen



Abb. 325: Flächenmanagement-Datenbank. Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

#### V.4.1 Wohngebiet Südlich Bgm.-Wohlmuth-Straße

Kurz- bis mittelfristig Arrondierung eines neuen Wohngebiets südlich der Bürgermeister-Wohlmuth-Straße.

- Im Süden des Gebiets evtl. andere Wohnangebote (Mehrgenerationen Wohnen, Senior\*innenwohnen, Betreutes Wohnen) prüfen. Hier dichtes Wohnen bevorzugen.

Abb. 326:  
Fläche des Gebiets südlich der  
Bgm.-Wohlmuth-Str. Kartengrund-  
lage: Bayerische Vermessungsver-  
waltung

Abb. 327:  
Blick auf die Potenzialfläche



#### V.4.2 Wohngebiet Kissing Süd

Mittel- bis langfristig Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Süden der Gemeinde, um Bedarf an Wohnflächen Rechnung zu tragen.

- Art der Bebauung und Dichte kritisch diskutieren
- Hochwasser-Aspekt (Überschwemmungsgebiete Paar, Grundwasser) beachten



Abb. 328:  
Fläche des Gebiets südlich der  
Garmischer Allee

### VI.1.1 Beruhigung & Umgestaltung Münchner Straße

Rückbau, Sanierung und Umgestaltung der Bundesstraße 2/ Münchner Straße im Rahmen des Neubaus einer Ortsumfahrung entlang der Auenstraße

- Rückbau der breiten Fahrspuren, Verbreiterung der Fuß- und Radwege und Grünstreifen.
- Beidseitige Begrünung

- Umbau der Kreuzungsbereiche und Querungen. Entschärfung der Einbiegesituation für Linkseinbieger (z.B. Schulstraße)

#### Vorbereitende Maßnahmen:

- Beauftragung verkehrsplanerisches Gutachten
- Beauftragung einer Rahmen-/Zielplanung und Kostenplanung
- Herabstufung der Münchner Straße

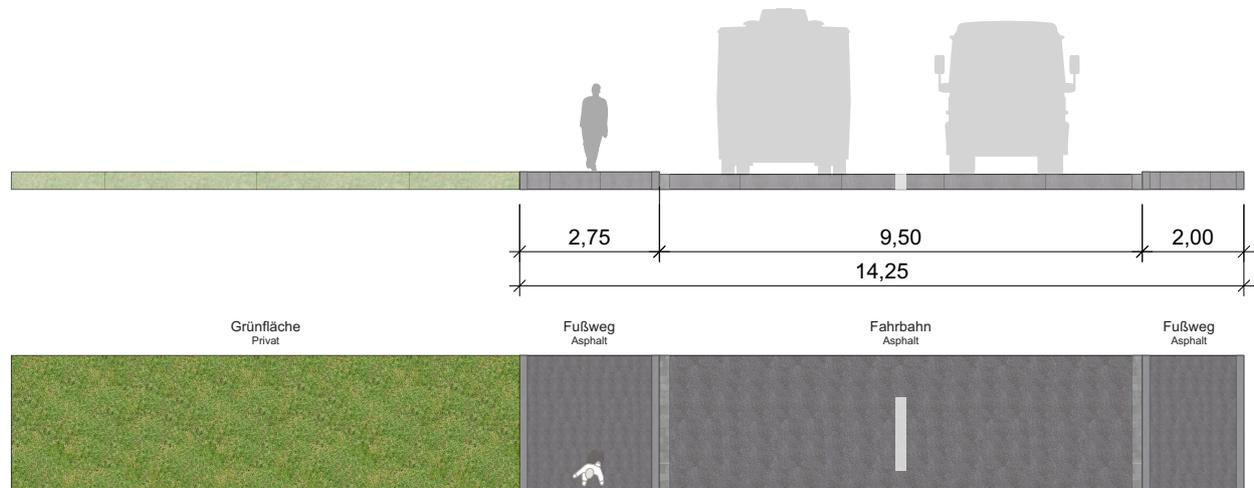


Abb. 329: Querschnitt B2, aktueller Zustand

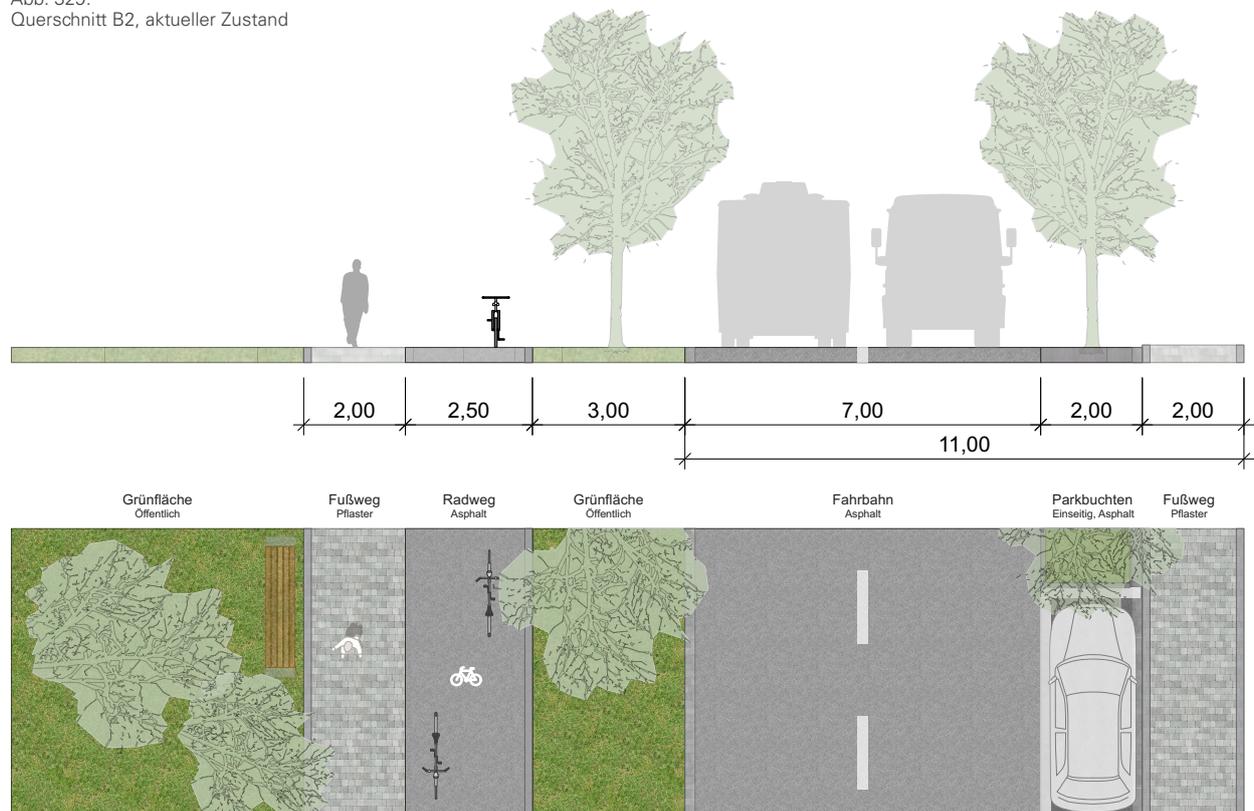


Abb. 330: Querschnitt B2, Entwurf

## VI.1.2 Kirchstraße/Rosenstraße sanieren & umgestalten

Umgestaltung der Kirchstraße und des südlichen Teilabschnitts Rosenstraße zur zentralen Verkehrsachse für alle Verkehrsteilnehmer.

- Prüfung mehrere Gestaltungsoptionen: Rückbau Fahrspuren, Verbreiterung Fußwege ein-/beidseitig, Radwege ein-/beidseitig, Rückbau Parkstreifen, Begrünung.

- Ausreichende Dimensionierung der Fußwege (Rollstuhlfahrer\*innen, Kinderwagen) beachten!

- Eignung für Shared Space prüfen.

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Vermessung des gesamten Straßenraums

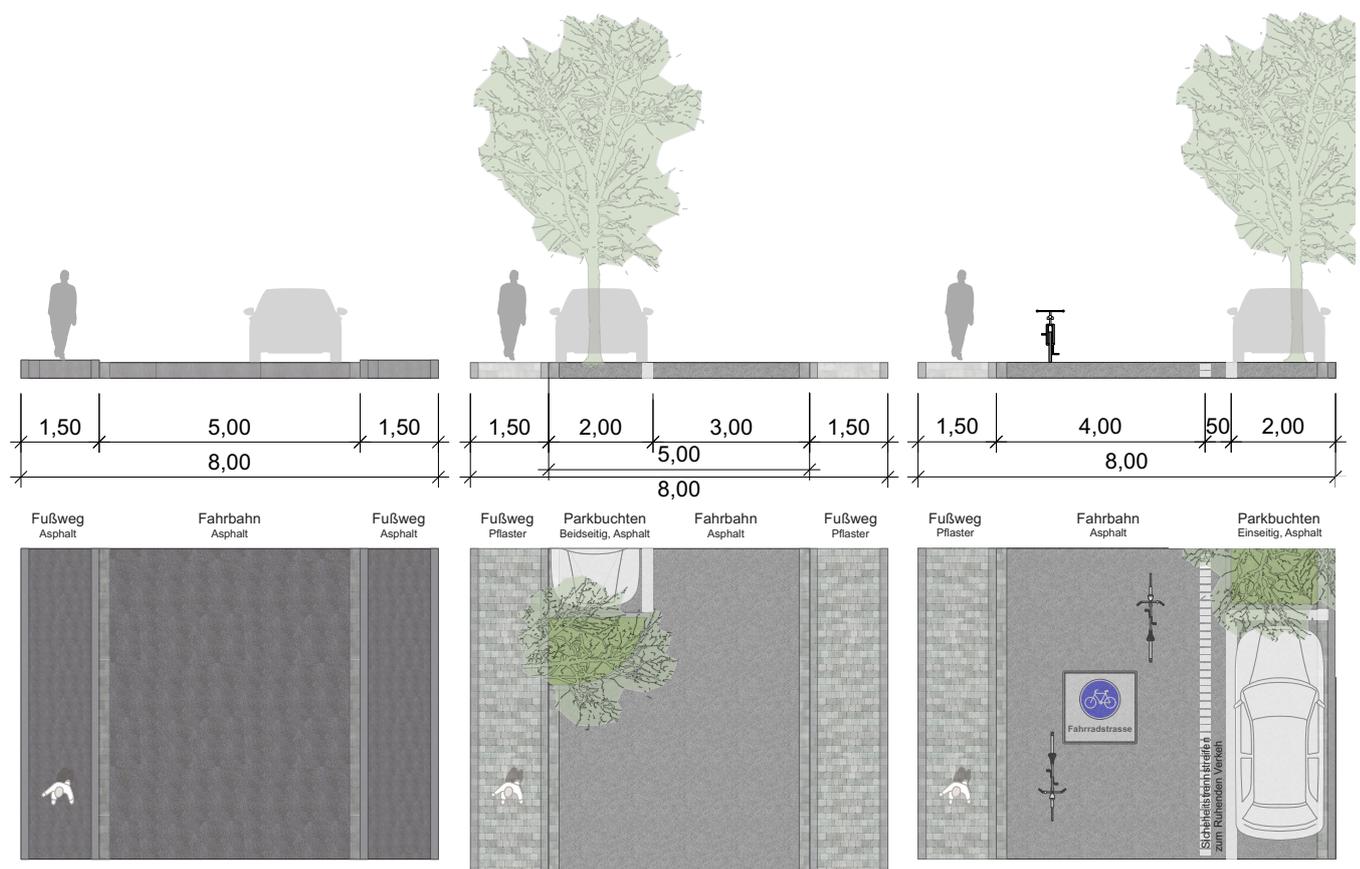


Abb. 331:  
Querschnitt Kirchstraße, aktueller Zustand

Abb. 332:  
Gestaltungsvorschlag mit beidseitigen Parkbuchten und Begrünung

Abb. 333:  
Gestaltungsvorschlag mit Fahrradstraße

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### VI Mobilität & Verkehr

#### VI.1.3 Bahnhofstraße sanieren & umgestalten

Sanierung und teilweise Umgestaltung der Bahnhofstraße als wichtige Erschließungsstraße und Verbindungsachse.

BA 1 - Nördl. O&K-Areal bis B2:

- Sanierung der Beläge von Fahrbahn und Fußweg, Verbreiterung der Fußwege

BA 2 - B2 bis Bgm.-Wohlmuth-Str.:

- Sanierung der Beläge von Fahrbahn und Fußweg, Rückbau der Fahrspuren, Verbreiterung der Fußwege, ggf. Straßenbegleitgrün

BA 3 - Bgm. Wohlmuth-Str. bis Paarbrücke:

- Sanierung der Fahrbahnen und Fußwege, Rückbau der Fahrspuren, Verbreiterung der Fußwege, Begrünung

BA 4 - Innerhalb des Altorts:

- Sanierung der Fahrbahnen und Fußwege



Abb. 334:  
Bahnhofstraße nördlich des  
O&K-Areals

Abb. 335:  
Bahnhofstraße östlich des Schul-  
zentrums

Abb. 336:  
Bahnhofstraße im Altort

## VI.1.4 Mittlerer Weg/Schulstraße sanieren & umgestalten

Sanierung und teilweise Umgestaltung von Mittlerer Weg/ Schulstraße als wichtige Erschließungsstraßen

BA 1 - B2 über Mittlerer Weg über Schulstraße bis Fliederstraße:

- Sanierung der Beläge von Fahrbahn und Fußweg, Rückbau der Fahrspuren, Verbreiterung der Fußwege, ggf. Erstellung von Radstreifen, wechselseitige Ausweisung von Parkplätzen, Begrünung

BA 2 - Fliederstraße bis Bahnhofstr.:

- Sanierung der Beläge von Fahrbahn und Fußweg, geringfügiger Rückbau der Fahrspuren, Ausweisung von Parkplätzen und damit Ordnung des ruhenden Verkehrs, Begrünung
- Wichtig: Für den Busverkehr muss eine ausreichende Fahrbahnbreite eingeplant werden!

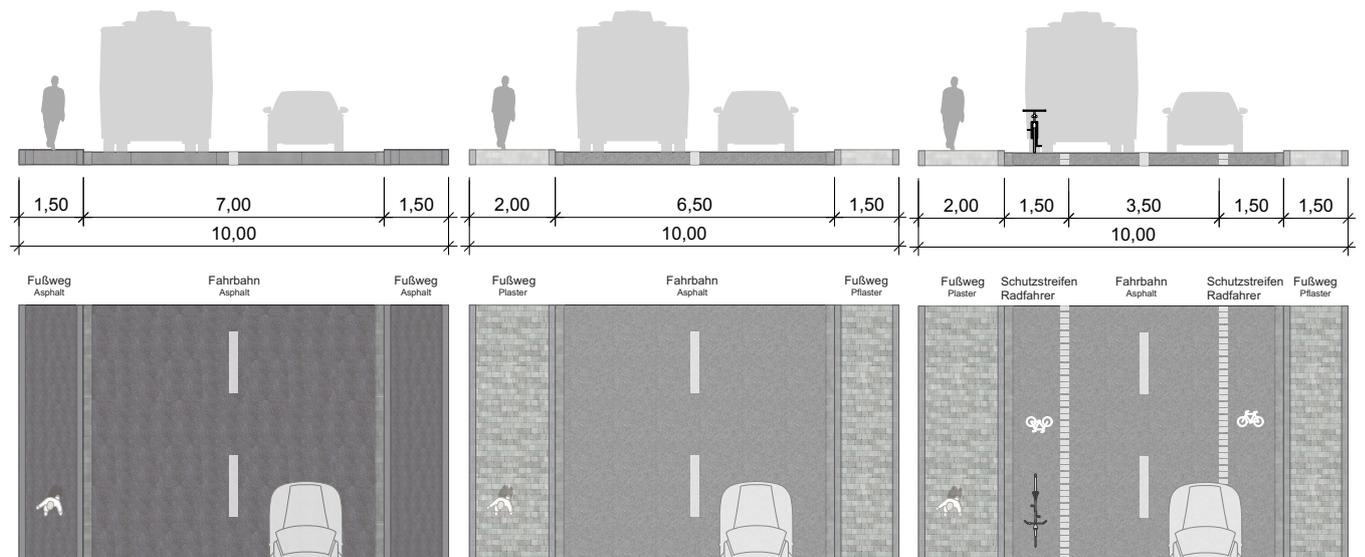


Abb. 337: Querschnitt Mittlerer Weg/ Schulstraße, aktueller Zustand

Abb. 338: Gestaltungsvorschlag mit einseitig breiterem Fußweg

Abb. 339: Gestaltungsvorschlag mit einseitig breiterem Fußweg und Radspuren

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### VI Mobilität & Verkehr

#### VI.1.5 Kornstraße sanieren & umgestalten

Sanierung und teilweise Umgestaltung der Kornstraße als wichtige Erschließungsstraße.

- Sanierung der Fahrbahn und Fußwege
- ggf. geringer Rückbau der Fahrspuren und Verbreiterung der Fußwege (einseitig?)
- Ausweisung von Parkplätzen und damit Ordnung des ruhenden Verkehrs
- ggf. Anbringung von Straßenbegleitgrün
- Prüfung mit den AVV, ob die Busroute auf die Bahnhofsstraße verlegt werden kann, sonst: Berücksichtigung ausreichender Fahrbahnbreite
- Bürger\*inneninitiative Kornstraße in die Planungen mit einbeziehen!



Abb. 340:  
Luftbild Kornstraße. Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

#### VI.1.6 Fliederstraße sanieren

Sanierung der Fliederstraße als wichtige Erschließungsstraße.

- Sanierung der Fahrbahn und Fußwege
- ggf. geringer Rückbau der Fahrspuren und Verbreiterung der Fußwege
- Ausweisung von Parkplätzen und damit Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Anbringung von Straßenbegleitgrün
- Wichtig: Für den Busverkehr muss eine ausreichende Fahrbahnbreite eingeplant werden!



Abb. 341: Blick in die Fliederstraße

## VI.2.1 Ortsumfahrung realisieren

Realisierung einer Ortsumfahrung zur Verkehrsentslastung auf der B2 / Münchner Straße.

- Geplante Trasse (Stand September 2022): Kreisverkehr B2-Auenstraße - Bahnquerung - Auenstraße - Bahnparalleler Feldweg - Bahnquerung - Einfädelung auf die B2 südlich der Römerstraße.
- Kompletter zweispuriger Ausbau der Auenstraße
- Ertüchtigung und Ausbau der Bahnquerung Auenstraße
- Neubau Straße ab Bahnquerung Lechauenstraße bis Einfädelung auf die B2 südlich der Römerstraße
- Neubau südliche Bahnquerung
- Neubau Kreisverkehr am südlichen Ende

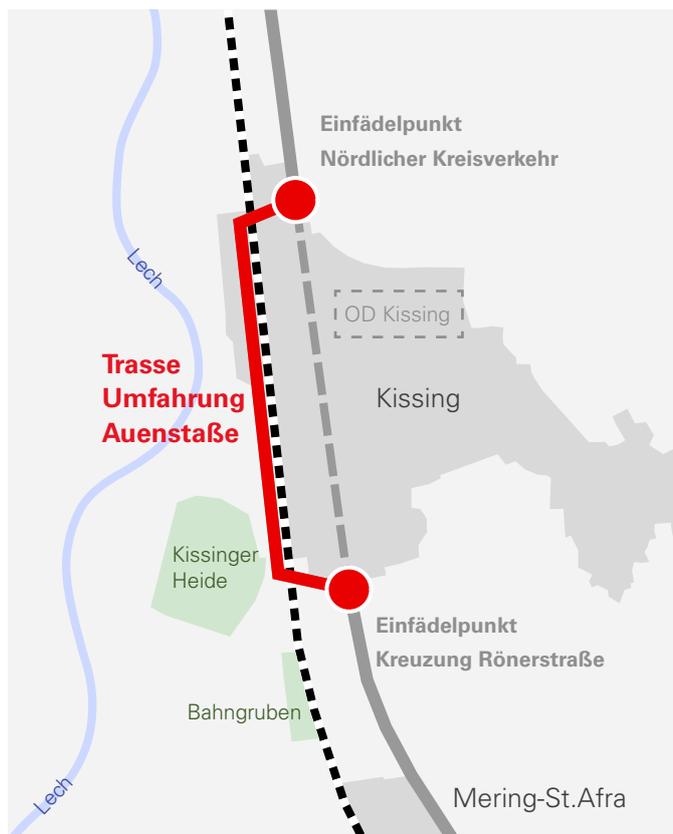


Abb. 342: Schema Ortsumfahrung

## VI.2.2 Mobilitätskonzept beauftragen

Beauftragung eines Mobilitätskonzepts für das gesamte Gemeindegebiet zur Klärung folgender Fragestellungen:

- Grundlegende Verkehrszählung
- Erfassung von Konfliktbereichen
- Vorschlag zur Beruhigung einzelner Bereiche
- Ausarbeitung einer Verkehrsprognose im Falle der Szenarien Verlagerung B2 und Fahrradstraße Kirchstraße
- Vorschlag zum Umbau der Hauptverkehrsachsen unter dem Aspekt der Fuß- und Radverkehrsfreundlichkeit, des Parkraums und der Begrünung
- Evaluation des bestehenden Radwegesetzes (Routen, Sicherung, Beschilderung) und Vorschlag zur Optimierung
- Evaluation des bestehenden Bus-Netzes (Nutzerzahlen, Ausstattung und Standorte der Bushalte) und Vorschlag zur Optimierung

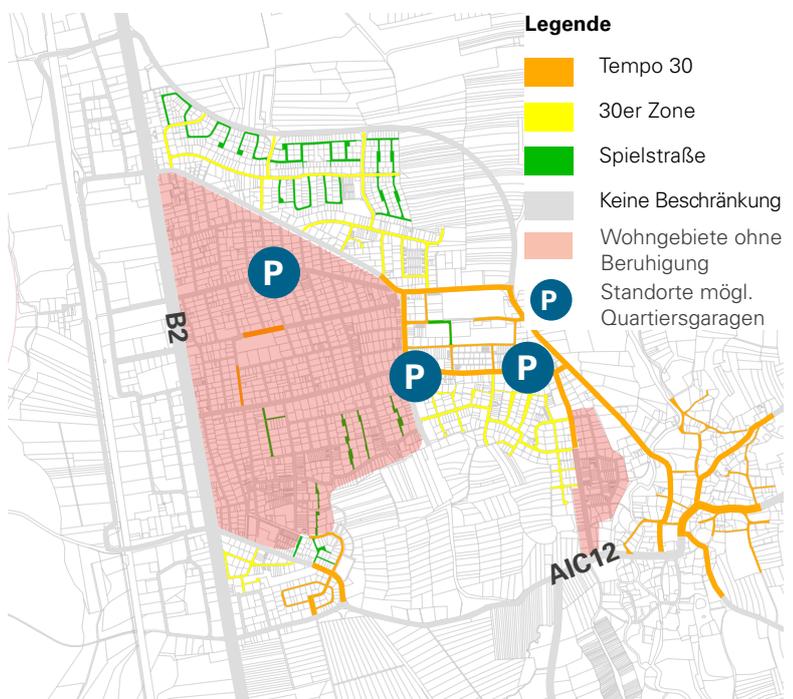


Abb. 343: Straßengliederung, Verkehrsberuhigung, Zonen mit Beruhigungsbedarf und mögliche Standorte Quartiersgaragen

### VI.2.3 Verkehrsberuhigung Wohngebiete

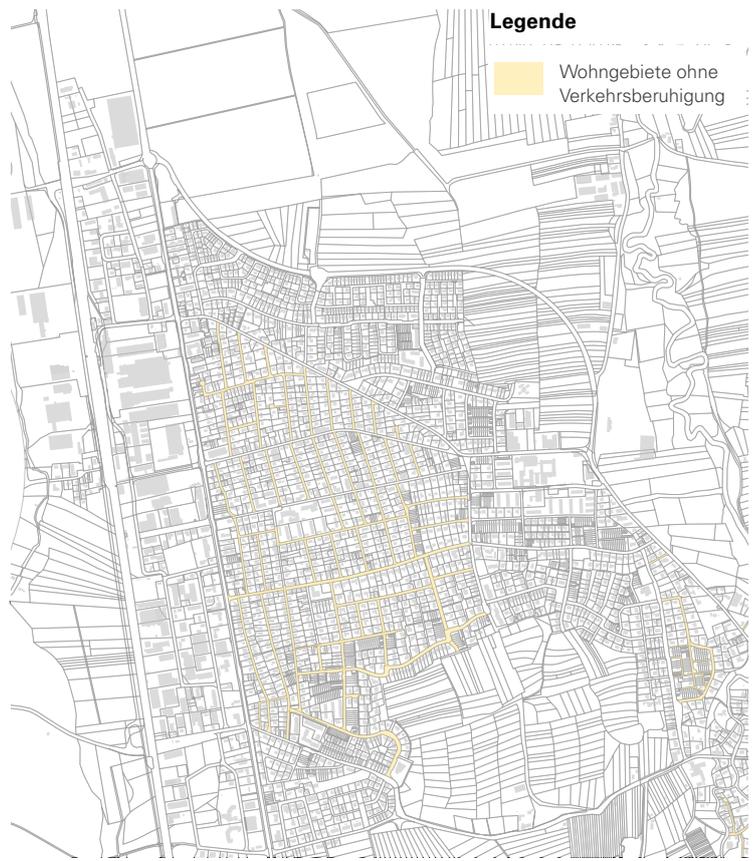
Beruhigung des Verkehrs in einzelnen Straßen/ Wohngebieten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen.

#### Vorbereitende Maßnahmen:

- Erfassung von Unfallschwerpunkten/ Konfliktbereichen in den Wohngebieten durch Analyse von Unfalldaten, Hinweise aus ePIN und ggf. durch eine separate Bürger\*innenbefragung
- Prüfung der Ausweisung von Tempo 30-Zonen oder Spielstraßen, ggf. durch ein verkehrsplanerisches Gutachten.

Folgende Straßen wurden in der Öffentlichkeitsbeteiligung als Schwerpunkte genannt: Marie-Juchacz-Straße, Bahnhofstraße, Lindenstraße, Ringstraße, Blumenstraße, Kirchstraße, Donauschwabenstraße, Banatstraße, Siebenbürgenstraße, Wendelsteinweg, Schulstraße

Abb. 344: Wohngebiete ohne Verkehrsberuhigung



### V.3.1 Errichtung Quartiersgaragen

Errichtung von Quartiersgaragen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Wohngebiete und Entlastung der Straßen.

- Prüfung von Standorte für Quartiersgaragen (Baulücken, Garagenparks, nicht sanierungswürdige Gebäude) im Innenbereich. Besonderer Augenmerk auf alten Siedlungsteilen.
- Evtl. Machbarkeitsstudien beauftragen.

#### Mögliche Standorte:

- Albert-Einstein-Straße
- Ecke Donauschwabenstr.-Fliederstraße
- Ecke Kornstraße-Eichenstraße

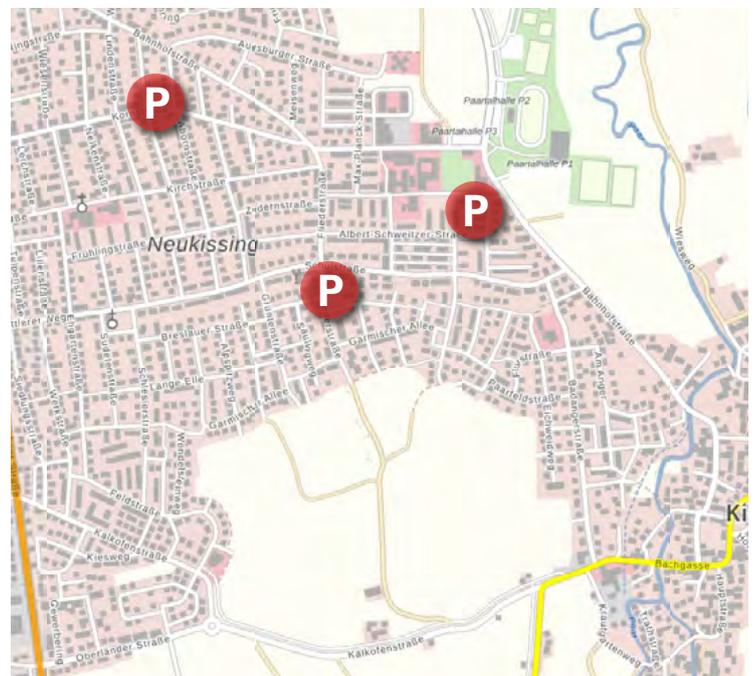


Abb. 345: Mögliche Standorte für Quartiersgarage. Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

### V.3.2 Parkierungskonzept erstellen

Beauftragung eines Parkierungskonzepts in der gesamten Gemeinde/ in ausgewählten Teilbereichen, um die Parksituation besonders entlang der Hauptverkehrsachsen und Fußwege zu erfassen und Lösungen auszuarbeiten.

Folgende Aufgaben hat das Konzept:

- Erfassung der Parksituation zu verschiedenen Tageszeiten und an verschiedenen Wochentagen
- Identifizierung von Schwerpunkt- und Konfliktbereichen
- Benennung und Ausarbeitung von Lösungen zu vers. Problemlagen (z.B. Quartiersgarage, Parkraumbewirtschaftung, Parkverbote, Parkmarkierung)
- Lieferung von Hinweisen für nachfolgende Planungen
- Durchführung einer Informationsveranstaltung zur Sensibilisierung



Abb. 346:  
Parkende Autos in der Albert-Schweitzer-Straße



Abb. 347:  
Parkende Autos im Amselweg

### VI.4.1 Lechsteg errichten

Errichtung eines Lechstegs zwischen den Flusskilometern 50 und 53.

- Schaffung einer schnellen, alternativen Fahrradrouten nach Haunstetten und Augsburg
- Enge Zusammenarbeit mit der Stadt Augsburg (Lech liegt auf der Gemarkung der Stadt), der Regierung, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Gewässerschutz und der Naturschutzbehörde.
- Planungen des Projekts „Licca Liber“ beachten!
- Schlüsselprojekt des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) der Stadt Augsburg & wichtiger Teil des innerstädtischen- bzw. nahräumlichen Fuß- und Radwegenetzes

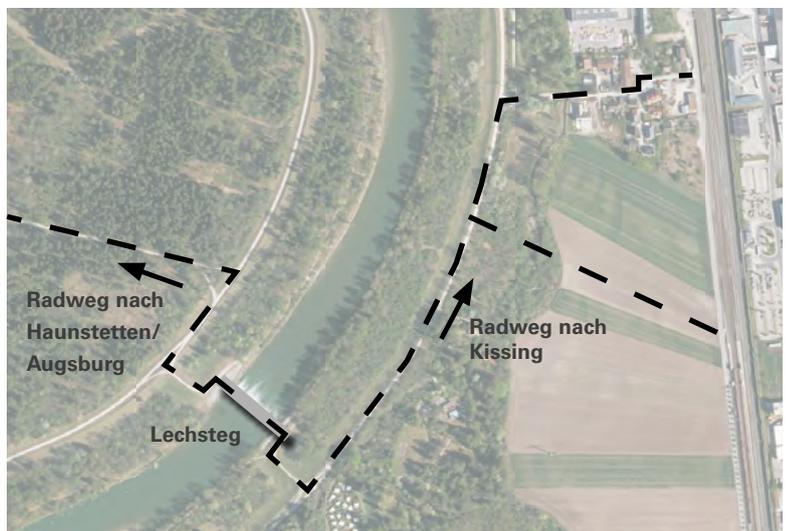


Abb. 348:  
Möglicher Standort eines Lechstegs. Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

#### Vorbereitende Maßnahmen:

- Beauftragung einer Bedarfsprüfung, die folgende Dimensionen erfasst: Rechtliche Dimension, Auswirkung auf Umweltbelange, Öffentliches Interesse
- Ggf. Wettbewerb

#### VI.4.2 Querungen Bgm.-Wohlmuth-Str. schaffen

Erstellung von Querungshilfen, um konflikt- und unfallträchtige Verkehrssituationen zwischen PKW und Fußgänger\*innen zu entschärfen

- An der Kreuzung Bgm.-Wohlmuth-Straße und dem von der Kita Kunterbunt nach Norden führenden Feldweg
- An der Kreuzung Friedberger Straße - Bgm.-Wohlmuth-Straße
- An der Kreuzung Mergenthauer Weg - Bgm.-Wohlmuth-Straße



Abb. 349:  
Fehlende Querungen an der  
Bgm.-Wohlmuth-Straße

#### VI.4.3 Zentrales Radwegenetz schaffen

- Schaffung eines zentralen Radwegenetzes das die beiden Ortsteile und deren Zentren mit dem Bahnhofs- und dem Versorgungsareal im Westen verknüpft.
- Die Kirchstraße stellt hier das zentrale Bindeglied dar, das im Rahmen einer Sanierung verkehrsberuhigt und zu einer Fahrradstraße oder eines „Shared Space“ umgebaut werden könnte.
- Zudem sollte eine Nord-Süd-Achse errichtet werden, um die neuen Wohngebiete im Norden und Süden mit der zentralen Achse in der Kirchstraße und dem Radweg in Richtung Mering zu verbinden.



Abb. 350:  
Vorschlag zur Gestaltung eines  
zentralen Radwegenetzes

## VI.5.1 Studie Autonomer Shuttle-Bus

Beauftragung einer Machbarkeitsstudie (ggf. in Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn) für einen autonomen Shuttle-Bus, der entlang einer zentralen Achse zwischen Bahnhof und Altort verkehrt.

- Orientierung an Projektstudien (vgl. Markt Bad Birnbach)



Abb. 351: Autonomer Shuttle-Bus der Marktgemeinde Bad Birnbach. Quelle: Markt Bad Birnbach



Abb. 352: Autonomer Shuttle-Bus der Marktgemeinde Bad Birnbach. Quelle: Markt Bad Birnbach

## VI.5.2 Bus-Netz prüfen

Anfrage bei den AVV zur Prüfung des Bus-Netzes, um Bedarfe/ Lücken in Puncto Haltestellen und Abfahrtszeiten festzustellen.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Bestandsanalyse wurden in folgenden Bereichen eine mangelnde Abdeckung mit Haltestellen ausgemacht:

- in den nördlichen Neubaugebieten
- in der Bahnhofstraße nördlich des Altorts. Diese Haltestelle wird insbesondere wichtig, falls ein Paar-Park realisiert wird
- am Friedhof im Altort
- in den südlichen Wohngebieten
- im Süden d. Gemarkung, falls hier Wohnbauentwicklung stattfindet
- Verlegung der Busroute von der Grünzweigstraße - Kornstraße nach Bahnhofstraße - Nördliches O&K-Areal - Bahnhofstraße - Fliederstraße zur Entlastung der Kornstraße

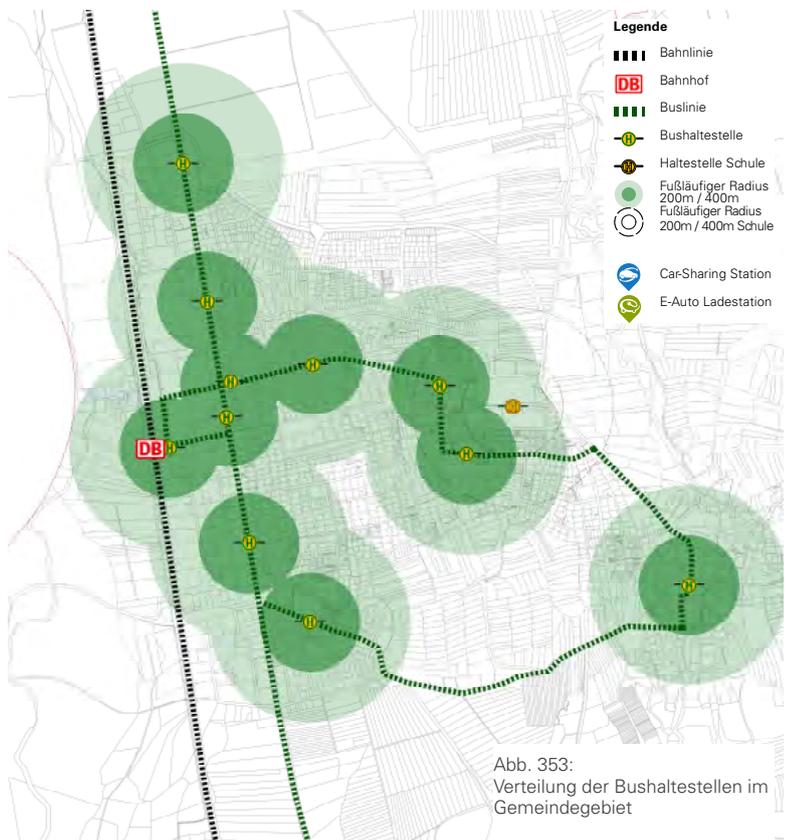


Abb. 353: Verteilung der Bushaltestellen im Gemeindegebiet

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### VII Natur, Freiraum & Klimaschutz

#### VII.1.1 Straßenräume begrünen

Begrünung der Straßenräume, insbesondere an breiten Straßenabschnitten. Dies wertet das Ortsbild auf und verbessert das Mikroklima.

Die B2 / Münchner Straße bietet sich für eine beidseitige Begrünung an.

Prüfung von Begrünung im Rahmen des Umbaus / der Sanierung von:

- Bahnhofstraße
- Kornstraße
- Kirchstraße
- Schulstraße/ Mittlerer Weg
- Fliederstraße



Abb. 354:  
Bahnhofstraße



Abb. 355:  
Begrünte Bahnhofstraße  
(Visualisierung)

#### VII.1.2 Spielplätze aufwerten

Intensivere Begrünung von Spielplätzen, um in den Sommermonaten eine bessere Beschattung herzustellen.

- Auf die Nutzung großkroniger, eventuell schirmförmiger Baumarten achten.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde für folgende Spielplätze Bedarf gemeldet:

- Spielplatz Schwabenstraße
- Spielplatz Mozartallee
- Spielplatz Fliederstraße
- Spielplatz Schulstraße
- Spielplatz am alten Sportplatz
- Oberländer Spielplatz

Eventuell provisorisch Sonnensegel (z.B. über Sandkästen) anbringen.

Abb. 356:  
Spielplatz in der Schulstraße



Abb. 357:  
Spielplatz an der Paartalhalle

### VII.1.3 Ortsränder begrünen

Schaffung von Ortsrandbegrünung zum Zwecke eines grünen Siedlungsabschlusses, dem Schutz vor Staubimmissionen, der Schaffung mikroklimatischer Kaltluftzonen und ökologischer Lebensräume.

Mögliche Verläufe:

- nördlich der Bgm-Wohlmuth-Str.
- südlich der Kalkofenstraße

Ggf. können diese Flächen auch ökologisch zu Ausgleichsflächen und damit ins Ökokonto der Stadt überführt werden.

Ggf. Grunderwerb notwendig

Abb. 358:  
Möglicher Verlauf der Ortsrandbegrünung



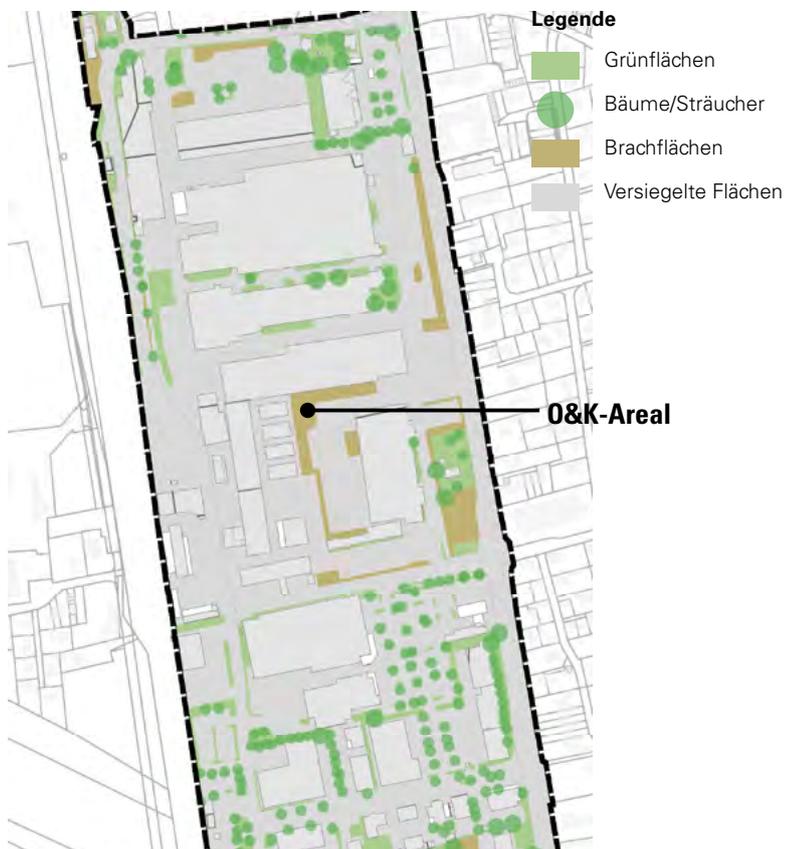
### VII.1.4 Gewerbeflächen entsiegeln

Entsiegelung von großen Flächen in den westlichen Gewerbegebieten, um mikroklimatische und ökologische Verbesserungen zu erzielen.

Begrünung prüfen.

Enge Abstimmung mit den Gewerbetreibenden und Eigentümern verfolgen.

Abb. 359:  
Flächenversiegelung auf dem O&K-Areal



## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

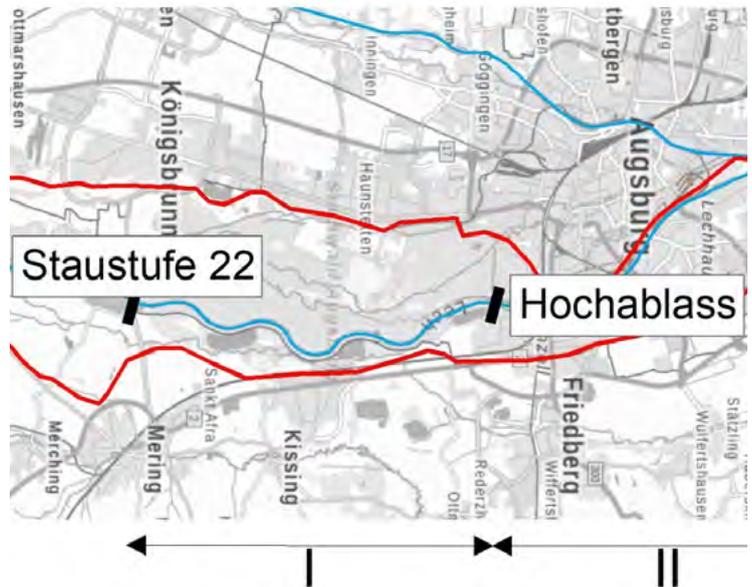
### VII Natur, Freiraum & Klimaschutz

#### VII.2.1 „Licca Liber“

Erörterung der Auswirkungen des Projekts „Licca liber“ auf das Gemeindegebiet.

- Technische Infrastrukturen in Flussnähe
- Straßen- und Wege
- Schutzgebiete
- Hochwasser

Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth aufnehmen



Planungsgebiet des Projekts „Licca Liber“. Quelle: Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

#### VII.3.1 Öffentliche Liegenschaften klimaneutral sanieren und ausbauen

Energie-Check der öffentlichen Liegenschaften und Einrichtungen sowie Erstellung eines Sanierungs-Fahrplans

Analyse der einzelnen Gebäude im Hinblick auf:

- Sanierungszustand
- Energieverbrauch (Strom & Wärme)
- Primärenergieträger

Bewertung & Priorisierung des Sanierungsbedarfs nach Energieeinsparung und Investitionskosten.

Prüfung von

- Anbau von PV-Dachanlagen
- Erneuerung der Heizungsanlage (BHKW)
- Anschluss an Wärmenetze

Realisierung durch die Gemeinde oder im Contracting-Modell.



Abb. 360: PV-Module auf den Dächern der Mittelschule und Grundschule Kissing. Quelle: Bürgersolar Kissing e.V.

### VII.3.2 Informationskampagne Energetische Sanierung starten

Durchführung einer Informationskampagne (bspw. „Energie-Karawane“) mit Energieberatung für Neubau und Sanierung für Privathaushalte.

Themen:

- Bewusstseinsbildung
- Steigerung der Energieeffizienz
- Nutzung Erneuerbarer Energien
- Fördermöglichkeiten

Schaffung eines niederschweligen, mobilen Angebots (je Quartier)

Enge Zusammenarbeit mit dem Landkreis Friedberg-Aichach („Energiesprechstunde“).

Auf denkmalschutzrechtliche Belange ist zu achten.



Abb. 362:  
Energiekarawane. Quelle: Stadt Schwabmünchen

### VII.3.3 Ladestationen-Netz ausbauen

Ausbau des Netzes an Ladestationen für PKW und Räder, zur Förderung grüner Mobilität im Rahmen der E-Mobilitäts-Strategie des Landkreises (ab 2024).

Kontaktaufnahme mit den Lechwerken zur Bedarfsprüfung und Ausbau des Netzes an Ladestationen für Autos und E-Bikes

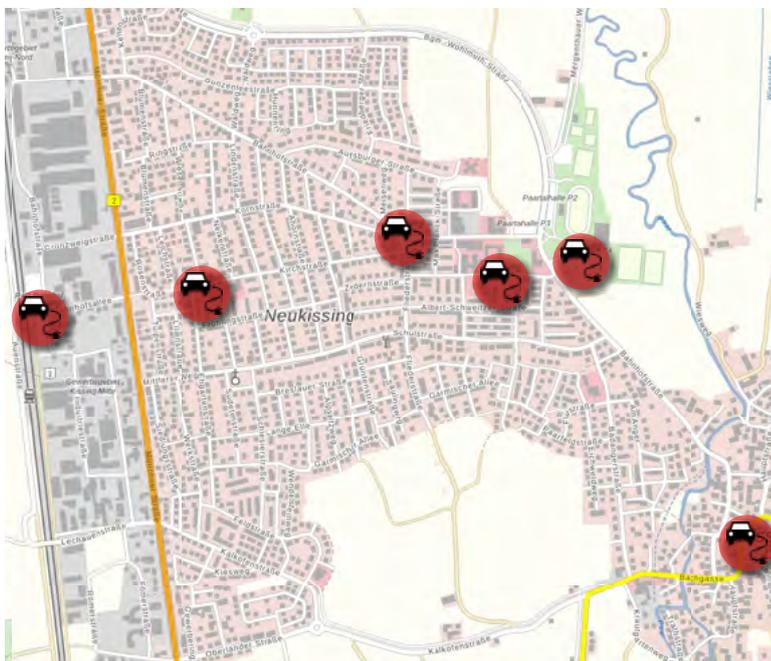


Abb. 361:  
Mögliche Standorte für Öffentliche Ladesäulen. Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

### VII.3.4 Carsharing-Netz ausbauen

Ausbau des Netzes an Car-Sharing-Stationen im Gemeindegebiet um Anreize zur Nutzung im Rahmen der E-Mobilitäts-Strategie des Landkreises (ab 2024) zu schaffen.

Mögliche Standorte sind:

- Bahnhof
- Rathaus/ Schule
- Paartalhalle
- Altort
- Kirchstraße
- In den nördlichen und südlichen Wohngebieten
- Im Badanger

Kooperation mit bestehenden Anbietern prüfen (Stadtwerke Augsburg, Königsbrunner Auto-Teiler).

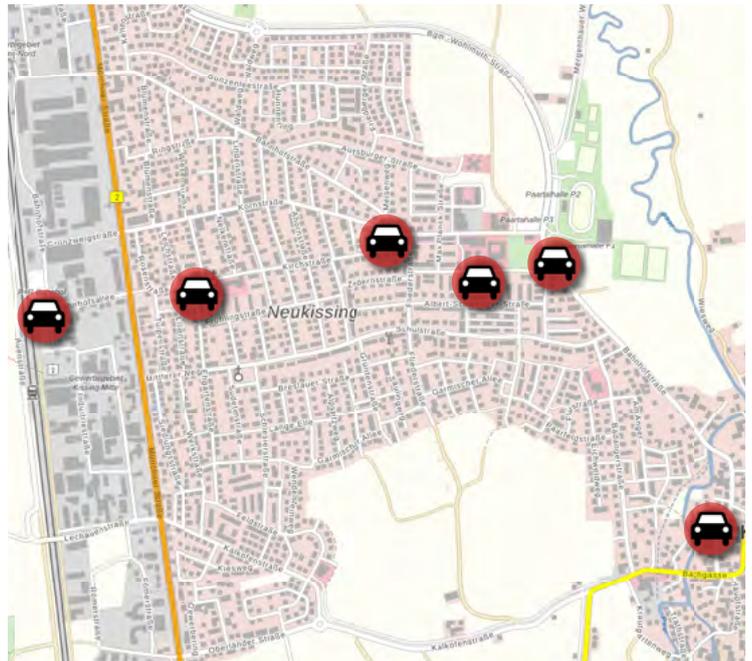


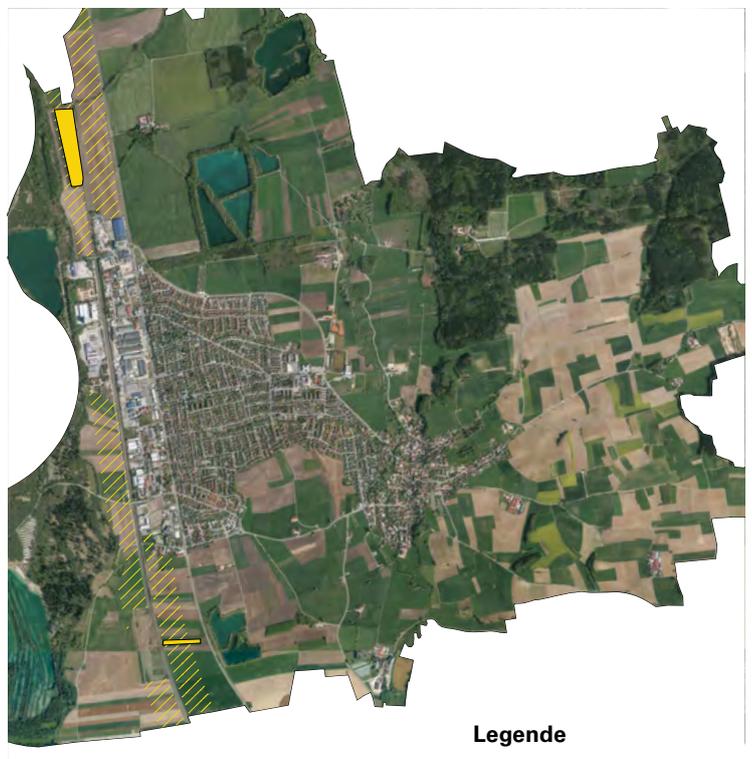
Abb. 363: Mögliche Standorte für Carsharing-Stationen. Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

### VII.4.1 Bau weiterer Photovoltaik-Freiflächenanlagen prüfen

Prüfung des Baus weiterer Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang der Bahntrasse.

Enge Abstimmung mit den Planungen zur Ortsumfahrung.

Auswirkungen auf sensible ökologische Bereiche (Kissinger Heide, Lechauen) beachten!



#### Legende

- /// EEG-Förderkulisse
- Bestehende PV-Freiflächenanlage

Abb. 364: Mögliche Flächen für PV-Freiflächenanlagen. Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

## VII.4.2 Windkraft prüfen

Prüfung der Potenziale zur Gewinnung von Windkraft, insbesondere Fokus auf den Standort Erlauholz. Im FNP der Stadt Friedberg sind auch angrenzend Konzentrationsflächen ausgewiesen.

Eventuell Erstellung eines Gutachtens mit Fokus auf:

- Standortanalyse
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Umweltverträglichkeit und Artenschutz
- Immissionen, v.a. auf das Gut Mergenthaus, den Seewieshof und das Dorf Bachern

Ggf. erste Informationsveranstaltung für Bürger\*innen organisieren, um Akzeptanz für etwaige Planungen zu erhöhen.

Beauftragung eines Windkümmerers prüfen.

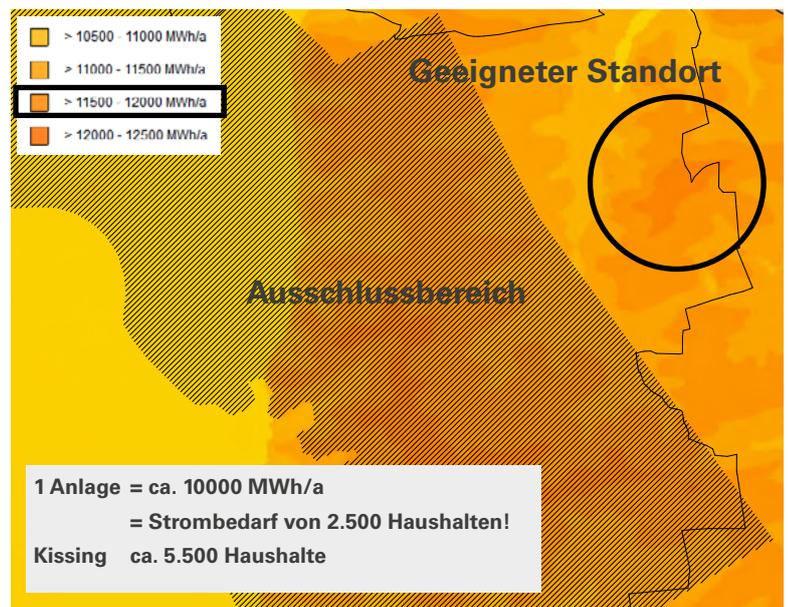


Abb. 365:  
Windkraftpotenzial mit Ausschlussbereich und geeignetem Standort. Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### VIII Freizeit, Kultur & Tourismus

#### VIII.1.1 Spielplatz Neu-Kissing Mitte

Errichtung eines Spielplatzes im alten Siedlungsteil Neu-Kissing zwischen Bahnhofstraße und Kirchstraße. Hier besteht auch aufgrund der zu erwartenden Einwohner\*innenentwicklung (es ziehen vermehrt junge Familien ins Quartier) eine Versorgungslücke.

##### Vorbereitende Maßnahmen:

- Suche nach einem geeigneten Standort, evtl. Nutzung von Baulücken oder Brachflächen.

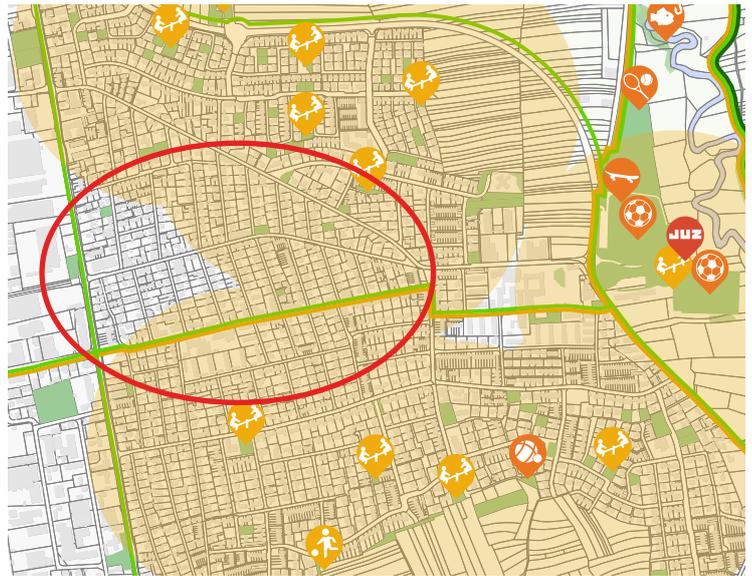


Abb. 366:  
Versorgung mit Spielplätzen in Kissing, Versorgungslücke in der zentralen Lage.

#### VIII.1.2 Skatepark erweitern

Erweiterung des bestehenden Skate-Parks am Paartalstadion um weitere Freizeit-Angebote wie bspw. Pumptrack, Streetball-Court, Disc-Golf...

##### Vorbereitende Maßnahmen:

- evtl. Bedarfe mit Jugendbeteiligung abklären



Abb. 367:  
Skatepark in Kissing



Abb. 368:  
Jugendliche auf einem Pumptrack in Freiburgtal.  
Quelle: Andreas Schwarzkopf  
([https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Pumptrack\\_in\\_der\\_Alban-Stolz-Anlage\\_in\\_Freiburg-zähringen\\_19.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Pumptrack_in_der_Alban-Stolz-Anlage_in_Freiburg-zähringen_19.jpg))

### VIII.2.1 Naturerlebnispfad errichten

Schaffung eines Naturerlebnispfads als wertvolles umweltpädagogisches und touristisches Angebot

Mögliche Standorte:

- Paarauen (Thema Flora & Fauna am Fluss, Renaturierung)
- Lechufer (Thema Flora & Fauna am Fluss, Eingriffe durch den Menschen, Renaturierung im Rahmen von Licca Liber)
- Wald bei Mergenthau (Thema Flora & Fauna im Wald, Forstwirtschaft)
- Seen (Thema Flora & Fauna im Wald, Entstehung)

Auf Barrierefreiheit achten.



Abb. 369:  
Lehrpfad bei Heiligenstadt.  
Quelle: RossKur ([https://commons.wikimedia.org/wiki/File:UW-Lehrpfad\\_\(16\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:UW-Lehrpfad_(16).jpg)),  
vergrößert



Abb. 370:  
Kinder auf dem Barfußpfad.  
Quelle: Lorenz Kerscher ([https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Pz\\_findinge2.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Pz_findinge2.jpg))

### VIII.3.1 Infrastruktur Auensee ergänzen

Behutsamer Ausbau von Infrastruktur am Ostufer des Auensees, z.B. Sitzbänke

Wichtig: Der See ist als Landschaftssee ausgewiesen. Das als FFH- und Naturschutzgebiet ausgewiesene Westufer sollte möglichst unberührt bleiben. Am Nord- und Ostufer bestehen Biotope.

Ggf. im Vorfeld der Planung Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erforderlich.



Abb. 371:  
Infotafel am Auensee

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### VIII Freizeit, Kultur & Tourismus

#### VIII.1.1 Infrastruktur Weitmannsee ausbauen

Ausbau der Infrastruktur am Weitmannsee.

Folgende Ideen wurden in der Öffentlichkeitsbeteiligung genannt:

- Badestege
- Freizeit-Angebot (z.B. Minigolf-Anlage)
- Mehr Bäume, um Schattenplätze zu schaffen
- Info-Tafel zur Entstehung des Sees und der Feldbahn
- Sitzbänke

Ggf. Im Vorfeld der Planung Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und dem Erholungsgebietsverein Augsburg (EVA) erforderlich.



Abb. 372:  
Spielplatz am Weitmannsee.  
Quelle: Gemeinde Kissing



Abb. 373:  
Beachvolleyballfeld am Weitmannsee. Quelle: Gemeinde Kissing

## IX.1.1 Kindertagesstätte errichten

Im Falle weiterer Wohnbau-Tätigkeiten wird die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte für ca. 60 - 80 Kinder notwendig.

Vorzugsweise ist ein Bau in energieeffizienter Bauweise zu errichten.

### Vorbereitende Maßnahmen:

- ggf. Notwendigkeit eines Grunderwerbs prüfen
- ggf. öffentliche Ausschreibung notwendig

Datenblatt 09 771 142 Kissing

Bevölkerungsstand am 31.12....	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	11 621	2 114	7 147	2 380
2020	11 600	2 100	7 100	2 400
2021	11 600	2 100	7 100	2 400
2022	11 700	2 200	7 100	2 400
2023	11 700	2 200	7 100	2 400
2024	11 800	2 200	7 000	2 500
2025	11 800	2 300	7 000	2 600
2026	11 800	2 300	6 900	2 600
2027	11 900	2 300	6 900	2 700
2028	11 900	2 300	6 900	2 700
2029	12 000	2 400	6 800	2 800
2030	12 000	2 400	6 800	2 800
2031	12 000	2 400	6 700	2 900
2032	12 100	2 400	6 700	3 000
2033	12 100	2 400	6 700	3 000
2034	12 100	2 400	6 700	3 100
2035	12 200	2 400	6 700	3 100
2036	12 200	2 400	6 700	3 100
2037	12 200	2 400	6 700	3 100
2038	12 300	2 300	6 800	3 100
2039	12 300	2 300	6 800	3 200

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 374: Auszug aus dem Demographie-Spiegel für die Gemeinde Kissing. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

## IX.2.1 Treffpunkt für Alle schaffen

Erweiterung des Angebots des Mehrgenerationenhauses „Casa Cambio“ um Angebote für Erwachsene mittleren Alters und in den Bereichen Kultur (Lesungen, Konzerte...), Bildung (Kurse...) und Selbsthilfe (Repair-Café...).

Ggf. Erweiterung des Raumangebots, z.B. in der Paartalhalle oder der Grundschule

Ausbau der gastronomischen Kapazitäten.

The image shows a screenshot of the website for 'Casa Cambio im Wittelsbacher Land'. The page features a colorful abstract painting in the background. On the left, there is a vertical navigation menu with the following items: Startseite, Über uns, Aktuelles / Neue Angebote, Angebote (highlighted in orange), Babysitter-Diplom, Babysitterkartel, Bewerbungs-Check für Jugendliche, Besuchsdienst, Café - Treff für Senioren und Seniorensprechstunde, Fahrdienst, Familienstützpunkt Süd, Lesepatzen, Mädchengruppe, Maxigruppen, Seminare / Kurse, and Spielcafé. To the right of the menu, under the heading 'Unsere Angebote', there is a list of services: 'Nutzen auch Sie eines der attraktiven Angebote im Mehrgenerationenhaus CASA CAMBIO in Kissing. Unter anderem gibt es bei uns:', 'Krümeltreff' (Offener Treff für Mütter und Väter mit ihren Kleinkindern), 'Maxigruppen' (für Kinder, die ohne Eltern in kleinen Gruppen betreut werden), 'Lesepatzen' (für Grundschule und Kindergarten), 'Bewerbungs-Check' (für Jugendliche), 'Familienstützpunkt Süd' (Programm), 'Babysitter-Diplom' (Schulung für Jugendliche), 'Babysitterkartel' (Vermittlung von Babysittern an interessierte Eltern), 'Besuchsdienst' (in Senioreneinrichtungen), 'Fahrdienst für Senioren in Kissing', 'Café-Treff für Senioren und Sprechstunde H. Wirtz für Senioren', 'Mädchengruppe' (startet wieder), 'Seminare und Kurse' (zu aktuellen Themen), and 'Information und Vermittlung' (zu weiteren Beratungsangeboten).

Abb. 375: Homepage des Mehrgenerationen-Hauses. Quelle: <https://www.casa-cambio.de>

#### IX.3.1 Ärztehaus prüfen

Schaffung einer zentralen und gut angebundenen Räumlichkeit, um bestehende medizinische Leistungen in Kissing zu bündeln und ein „Gesundheitszentrum“ aufzubauen.

Mögliche Standorte:

- am O&K-Areal
- bei den Wohnheimen für Senior\*innen nördlich des Schulzentrums

Laut Öffentlichkeitsbeteiligung mangelt es besonders an fachärztlicher Versorgung. Laut KVB ist diese für den Planungsbereich Friedberg-Aichach allerdings gesichert. Für den Planungsbereich Mering stehen aktuell 3,5 Niederlassungsmöglichkeiten für Hausärzte zur Verfügung (Stand 2022).

Vorbereitende Maßnahmen:

- ggf. Standortsuche und Grunderwerb (Zwischenerwerb) der Gemeinde.
- Suche nach geeignetem Investoren



Abb. 376:  
Ausgewählte Kommentare aus der Öffentlichkeitsbeteiligung mit ePIN

## X Gewerbe, Einzelhandel & Versorgung

### X.1.1 Neue Industrie- und Gewerbegebiete ausweisen

Ausweisung eines oder mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete, um im Falle eines Umbaus des O&K-Areals Ausweichflächen für Betriebe zu schaffen und um die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen zu bedienen.

Mögliche Flächen sind:

- Zwischen Römerstraße und Solarpark im Süden
- Nördlich „Am Silberpark“, bis zum Feldweg

Vorbereitende Maßnahmen:

- Gespräche mit den Eigentümern zwecks Grunderwerb führen



Abb. 377: Mögliche Erweiterungen für Gewerbegebiete. Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

### X.2.1 Wochenmarkt schaffen

Initiierung eines regelmäßigen Wochenmarkts für regional erzeugtes Obst und Gemüse und andere Waren des täglichen Bedarfs.

Mögliche Standorte sind:

- Vor der Kirche St. Bernhard
- Am Rathaus-Platz
- An einem neuen Dorfplatz in Alt-Kissing
- Evtl. auch mehrmals die Woche mit wechselndem Standort.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Ggf. im Vorfeld Anfrage bei den regionalen Erzeugern bzgl. Kapazität und Ausstattungsbedarf.

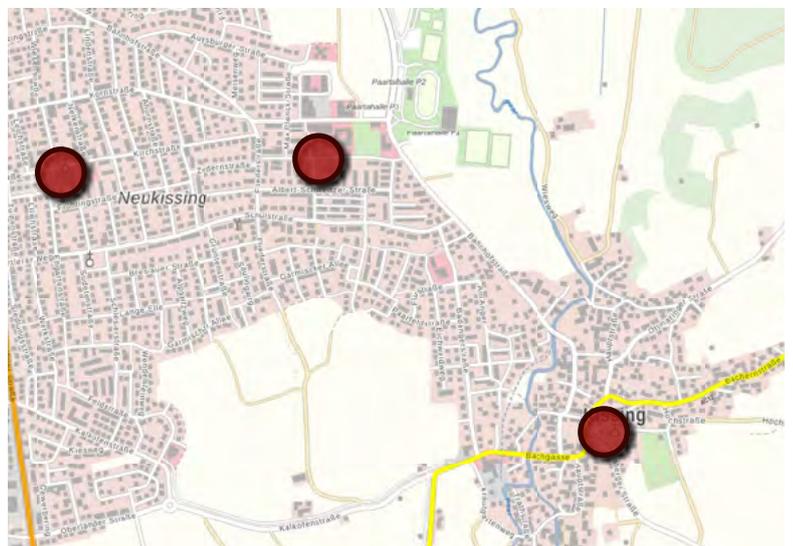


Abb. 378: Mögliche Standorte für einen Wochenmarkt. Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 8 Projekt- und Maßnahmenplan

### X Gewerbe, Einzelhandel & Versorgung

#### X.3.1 Glasfaserversorgung ausbauen

Ausbau der Glasfaserversorgung im Gemeindegebiet (FTTH-Standard), um eine zukunftssichere Breitbandversorgung zu sichern.

- Prüfung von Lücken in der Breitbandversorgung.
- Enge Zusammenarbeit mit Anbietern zum Ausbau des Glasfasernetzes.
- Abstimmung mit den Planungen zur Straßensanierung
- Abgesehen vom Ausbau des Glasfaser-Netzes sollte auch eine Stärkung der örtlichen Mobilfunkversorgung im Fokus stehen

#### X.4.1 Kissing-App weiterentwickeln und pflegen

Evaluation und ggf. Weiterentwicklung und der Kissing-App.

Denkbar sind folgende Funktionen:

- Abstimmungsfunktion/ Digitale Öffentlichkeitsbeteiligung
- Raumbörse
- Ehrenamtsbörse

Abb. 379:  
Screenshot der Kissing-App.  
Quelle: Cosmema GmbH

Abb. 380:  
Wappen der Gemeinde Kissing.  
Quelle: Gemeinde Kissing







**ZUSAMMENFASSUNG IN  
LEICHTER SPRACHE**

9

## 9 Zusammenfassung in Leichter Sprache



In der Gemeinde Kissing gibt es Mängel.  
Zum Beispiel bei den Straßen.  
Deshalb hat die Gemeinde ein INSEK beauftragt.

Ein INSEK ist ein Bericht.  
In dem Bericht steht, was gut in Kissing ist.  
Aber auch, wo es Probleme gibt.  
Dafür werden Lösungen vorgeschlagen.

Das INSEK hilft der Gemeinde.  
Durch das INSEK bekommt die Gemeinde auch Hilfe von der Städtebau-Förderung.  
Die Städtebau-Förderung unterstützt Städte und Gemeinden bei der Sanierung.  
Sanierung ist zum Beispiel die Verbesserung von Straßen und Plätzen.  
Aber auch die Reparatur von Häusern.

Ein großes Problem in Kissing ist der Verkehr.  
Die Bundes-Straße 2 hat viel Verkehr.  
Der macht Lärm.



Abb. 381:  
B2 auf Höhe  
Bahnhofsallee  
mit Blick nach  
Süden



Abb. 382:  
Mittlerer Weg  
mit Blick nach  
Westen

An vielen Stellen ist es schwer, zu Fuß oder mit dem Rad über die B2 zu kommen.

Deshalb schlagen wir eine Umgehung vor.

Die Umgehung ist eine neue Straße.

Diese führt außerhalb an Kissing vorbei.

So bleibt viel Verkehr draußen.

Die „alte“ B2 kann umgebaut werden.

Auch andere Straßen in Kissing haben Mängel.

Sie sind zu schmal. Dadurch haben Fuß•Gänger und Rad•Fahrer wenig Platz.

Oder zu viele Autos parken in den Straßen. Oft darf man zu schnell fahren.

Das macht die Straßen gefährlich.

Deshalb schlagen wir einen Umbau der Straßen vor.

Dies sind zum Beispiel die Kirchstraße, die Kornstraße, die Schulstraße, die Fliederstraße oder die Bahnhofstraße.

Dadurch sollen Fuß•Gänger und Rad•Fahrer besser geschützt werden.

## 9 Zusammenfassung in Leichter Sprache



Abb. 383:  
Bahnhofstraße  
im Altort

Einige Bereiche in Kissing wurden genauer untersucht.  
Diese Untersuchungen nennt man VU.

VU ist eine Abkürzung.

Diese bedeutet „Vor•Bereitende Untersuchungen“

VUs werden dort gemacht, wo es viel Bedarf bei der Sanierung gibt. Hier bekommt die Gemeinde mehr Geld.

VUs wurden im Altort und im O&K-Areal gemacht.

Im Altort müssen einige Häuser saniert werden.

Hier fehlt auch eine Orts•Mitte.

Auch Straßen müssen saniert werden.

Das O&K-Areal ist der Bereich nördlich vom V-Markt.

Die Gebäude sind in einem schlechten Zustand.

Sie stören das Orts•Bild.

Das Orts•Bild ist der Eindruck, den wir von einem Ort haben.

Das O&K-Areal soll komplett umgebaut werden.

So können neue, schönere Gebäude entstehen.

Vielleicht werden diese auch anders genutzt.

Zum Beispiel durch Wohnen.

Oder einen Laden.

Das Gewerbe soll allerdings dort bleiben.

Auch soll mehr Grün entstehen.

Andere Dinge, die wir für Kissing vorschlagen sind:

- neue Radwege.
- eine Brücke über den Lech. So kommt man besser nach Augsburg.
- neue Wohn•Heime für alte Menschen.
- einen Paar-Park. Das ist ein Park mit viel Grün an der Paar. Er soll südlich der Paar•Tal•Halle liegen.
- Bessere Wege zu den Nah•Erholungs•Gebieten. Das sind z.B. Seen und Wälder.
- Die Schaffung neuer Wohn•Gebiete.
- Die Nach•Ver•Dichtung alter Wohngebiete. Nach•Ver•Dichtung bedeutet, dass der Platz besser genutzt wird.
- Die Schaffung neuer Bus•Halte•Stellen
- Einen Laden im Altort
- Die Ver•Besserung des Schutzes vor Hoch•Wasser im Altort.
- Die Prüfung neuer Gebiete zur Gewinnung von Energie. Zum Beispiel Sonnen•Energie oder Wind•Energie
- Den Umbau des Bahnhofs. Dieser soll schöner werden. Der Parkplatz kann zu einem Park•Haus umgebaut werden.
- Die Ent•Siegelung von Flächen. Ent•Siegelung bedeutet, dass Flächen begrünt werden.



Abb. 384:  
Gebäude auf  
dem O&K-Areal

## 9 Zusammenfassung in Leichter Sprache

Zum INSEK gab es viel Beteiligung.  
Beteiligung bedeutet, dass Menschen nach ihrer Meinung gefragt wurden.  
Zum Beispiel, was gut oder schlecht in Kissing ist.  
Oder wie sie unsere Vorschläge finden.  
Dadurch wirken Alle am INSEK mit.

Die Menschen wurden auch digital beteiligt.  
Mit einer eigenen Online-Plattform.  
Auch der Gemeinde-Rat wurde beteiligt.  
Der Gemeinde-Rat wird von den Bürger\*Innen gewählt.  
Er entscheidet über wichtige Dinge, welche die Gemeinde betreffen.



Abb. 385:  
Bürger-Beteiligung am EDE-  
KA-Markt

Abb. 386:  
Öffentlicher  
Bücherschrank  
und Sitzbank im  
Altort



Die Projekte aus dem INSEK sind unsere Vorschläge.  
Vorschläge, um die Probleme in Kissing zu lösen.  
Oder Dinge zu verbessern.  
Diese können von der Gemeinde umgesetzt werden.

Die Städtebau-Förderung fördert die Gemeinde nun bei der  
Umsetzung der Projekte.

