

B) Begründung

Gem. § 9 (8) BauGB

**zur 2. Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 16 für das „Gewerbegebiet Süd“**

der Gemeinde Kissing, Landkreis Aichach-Friedberg

1. Planungsrechtliche Grundlagen

- 1.1** Der Gemeinderat der Gemeinde Kissing beschloss in der Sitzung am 29.10.2009 den für das Gebiet „Gewerbegebiet Süd“ aufgestellten Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung im Sinne des § 30 BauGB zu ändern.
- 1.2** Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die benötigten Grundstücke sind hier als gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen; für Teilflächen bestehen allerdings Einschränkungen. Entlang der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 2 wurde im Flächennutzungsplan ein 260m langer (gemessen ab Lechauenstraße) und 60-100m breiter Streifen als „gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ festgelegt.

2. Umfang und Anlass der zweiten Änderung**2.1 Die zweite Änderung umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:**

(1) Die in der Planzeichnung dargestellten Grünstreifen auf privatem Grund zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken sowie am westlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes entfallen. Hierfür ist externer Ausgleich zu schaffen.

(2) Auf den somit entstehenden zusammenhängenden Flächen werden die einzelnen Baufenster zu einem zusammenhängenden Baufenster zusammengefasst. Die Baufenster werden im Westen bis auf 3m zur Grundstücksgrenze ausgedehnt, im gesamten Änderungsbereich in ihren Abständen zu den Straßen vereinheitlicht und bemaßt.

(3) Im Gegenzug wird der bislang als privat dargestellte Grünstreifen entlang der Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Bahnlinie als öffentliches Grün gewidmet.

(4) Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen für die verschiedenen Bereiche unterschiedlicher Nutzung werden an die tatsächlichen Bestände angepasst und von 7,0 auf 10,5m bzw. von 10,5 auf 14,0m erhöht.

(5) Die im Plan dargestellten verbindlich zu pflanzenden Bäume auf Privatgrund im straßenbegleitenden Grünstreifen werden reduziert. Davon unberührt bleibt die festgesetzte Gesamtanzahl der je Privatgrundstück zu pflanzenden Bäume.

(6) Auf dieser geänderten Grundlage ist der Umfang der Ausgleichsflächen neu zu ermitteln, was zu einer Erweiterung des Ausgleichsbedarfs um 7.445 m² führt.

(7) Die nicht von Änderungen betroffenen Bereiche des Planungsumgriffes werden ausdrücklich von der 2. Änderung des B-Planes ausgenommen. Änderungen im

Bereich südlich der Römerstraße und in den Grünbereichen entlang der Lechauenstraße werden nicht vorgenommen.

(8) Im § 2 Art der Nutzung wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausdrücklich ausgeschlossen, da diese in anderen Bereichen im Gemeindegebiet zulässig sind. Ebenfalls ausgeschlossen wird die Haltung von Kleintieren.

Nicht geändert werden alle anderen Inhalte der Bebauungsplanung, insbesondere des Maß der baulichen Nutzung und der Gehölzbestand.

2.2 Anlass der Änderung

Im Zuge der Umsetzung des Gewerbegebietes hat sich herausgestellt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan planerisch festgesetzten 5-10 m breiten Pflanzstreifen zwischen den Baufenstern auf den ausgewiesenen Gewerbegrundstücken zu wenig Flexibilität für die einzelnen Bauwerber zulassen. Hinsichtlich Grundstückszuschnitt und Baukörpergröße erwiesen sich die Anforderungen als zu unterschiedlich, als dass sie durch den Bebauungsplan abgedeckt werden könnten. Dies führt zu einer eher schwierigen Vermarktbarkeit der Grundstücke.

Die Gemeinde Kissing hat sich daher zum Ziel gesetzt, eine größtmögliche Flexibilität in der Baukörperstellung bei gleichbleibender GRZ und GFZ zu ermöglichen und daher die festgesetzten Pflanzstreifen aus der Planung zu entfernen.

In diesem Zusammenhang werden auch die zulässigen Traufhöhen an die tatsächlichen Anforderungen angepasst.

Beide Änderungen führen zu einer Vergrößerung des Ausgleichsflächenbedarfs. Dieser wird im Zuge der Planung geprüft und auf geeigneten Flächen nachgewiesen. Die Herstellungsmaßnahmen wurden bereits im Herbst 2012 durchgeführt.

3. Örtliche Gegebenheiten

3.1 Lage, Höhenlage

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Kissing zwischen der Bundesstraße 2 und der Bahnlinie München-Augsburg. Die Lechauenstraße bildet die Nordgrenze, nördlicher Nachbar ist das „Gewerbe- und Industriegebiet Mitte“. Im Osten schließt unmittelbar nach der Münchener Straße (B2) ein Wohngebiet an, im südlichen Drittel das Gewerbegebiet „Gewerbering“. Der südliche Grenzverlauf bildet den Übergang zur freien Landschaft.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft von Bahnlinie, Bundesstraße und zweier Gewerbegebiete, ist das Areal als Gewerbegebiet geeignet, obwohl durch den Bestand mehrerer Wohnhäuser im NO-Eck und die im Süden angrenzende freie Landschaft Einschränkungen in Kauf genommen werden müssen.

Das Gelände steigt nach Süden an, weist aber nur geringe Höhenunterschiede auf.

3.2 Bodenverhältnisse

Die „Geologische Karte von Augsburg und Umgebung“ (herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, München 1956) gibt für das Gebiet kiesige und anmoorige Böden an, bei einem mittleren Grundwasserstand von 498,5 üNN im Süden bis 497,3 üNN im Norden.

Da im Baugebiet zeitweise mit höheren Grundwasserständen zu rechnen ist, sind konstruktive Maßnahmen erforderlich.