

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

# Vernünftiges Wachstum



**L**iebe Bürgerinnen und Bürger, eines der ständig wiederkehrenden Themen in den Wirtschaftsnachrichten von Zeitungen, Fernsehen oder Internet sind die unaufhörlich steigenden Immobilienpreise – vor allem in unserer Region. Doch so häufig es erscheint, so oberflächlich wird es aus meiner Sicht behandelt. Dass sich hier immer weniger Menschen Wohneigentum schaffen oder eine vernünftige Mietwohnung leisten können, scheint trotz seiner immensen Auswirkungen auf viele Bereiche unserer Gesellschaft als Naturgesetz betrachtet zu werden.

Leidtragende dieser Entwicklung sind in mehrfacher Hinsicht die Kommunen: Als Oberbürgermeister möchte ich die Gelegenheit nutzen, der hin und wieder geäußerten Ansicht zu widersprechen, Städte wie Erding müssten nur ausreichend Bauland ausweisen, um die Nachfrage nach Immobilien zufrieden zu stellen und so die Preise zu senken. Die marktwirtschaftliche Lehre von Angebot und Nachfrage stößt in dem Segment an ihre Grenzen: Dieser Wettlauf lässt sich nicht gewinnen – sei es, weil finanzkräftige Investoren sofort große Geschäfte wittern würden; sei es, weil das derzeit so niedrige Zinsniveau für günstige Baudarlehen sorgt. Über die exakten Gründe mögen Experten streiten, am Ende des Versuchs wären die Preise



um keinen Deut gesunken. Daher werbe ich im Kreis der Bürgermeister-Kollegen und als Mitglied in den kommunalen Spitzenverbänden für eine geordnete und schlüssige Entwicklung unserer Region. Nur so lässt sich dem Problem annähernd begegnen.

Steigende Einwohnerzahlen bedeuten für Kommunen außerdem ein deut-

lich höheres Maß an Infrastruktur, und ich spreche hier nicht nur über Straßen, Kanäle, Stromversorgung und schnelles Internet. Zu errichten sind neue Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und Pflegeeinrichtungen, zu beachten ist eine wohnortnahe Versorgung aller Bürgerinnen und Bürger. Abgesehen davon, dass nicht jede Kommune über so große finanzielle Spielräume verfügt

wie Erding und sich Investitionen in die Infrastruktur schnell als Schuldenfalle entpuppen können, lassen sich Beschäftigte in weniger gut bezahlten Berufen gerade wegen der angespannten Lage auf dem Immobiliensektor kaum noch finden.

Und Erding wird sich durch die zwei großen Baugebiete „Südlicher

Thermengarten“ und „Poststadl“ (siehe Rückseite) verändern: Mindestens 600 neue Wohnungen entstehen dort in naher Zukunft. Vor allem im Thermengarten haben wir als Kommune alle Register gezogen, um auch einem weniger betuchten Personenkreis zu Wohneigentum oder günstigen Mieten zu verhelfen. Dazu zählen ein EU-Begünstigtenmodell und das Engagement der Baugenossenschaft Erding sowie der landkreis-eigenen Wohnbaugesellschaft als sozial orientierte Bauträger.

Bevölkerungswachstum kann also nur moderat und durchdacht erfolgen. Aus gutem Grund hat sich der Stadtrat von Erding vor einiger Zeit in einem Grundsatzbeschluss für eine jährliche Steigerung von maximal einem Prozent ausgesprochen. Jenseits aller finanziellen Erwägungen muss es unser Ziel sein, die Identität Erdings als liebenswerte oberbayerische Kleinstadt zu erhalten. Dazu zählt auch, den starken ehrenamtlichen Kräften in unseren Vereinen und Institutionen die Möglichkeit zu geben, sich an neue Gegebenheiten anzupassen.

Erding soll und muss erschwinglich bleiben. Denn die sozialen Folgen wären gravierend. Wohin die Spaltung einer Gesellschaft führt, die zentrale Lagen einer finanzstarken Klientel reserviert und die ärmeren Teile der Bevölkerung immer weiter in die Peripherie verbannt, lässt sich derzeit exemplarisch in unserem Nachbarland Frankreich studieren.

**Max Gotz,**  
Oberbürgermeister

## ENTWICKLUNGSDATEN

### Bevölkerungsentwicklung

2007	33.821
2008	34.020
2009	34.410
2010	34.514
2011	33.825
2012	34.402
2013	35.295
2014	35.756
2015	36.159
2016	36.291
2017	36.382
2034	45.000

### Bestand an Wohngebäuden / Wohnungen

2007	5.555	14.048
2008	5.593	14.139
2009	5.721	14.379
2010	5.757	14.495
2011	6.304	15.772
2012	6.373	15.891
2013	6.386	15.941
2014	6.463	16.189
2015	6.561	16.374
2016	6.593	16.458
2017	6.698	16.603

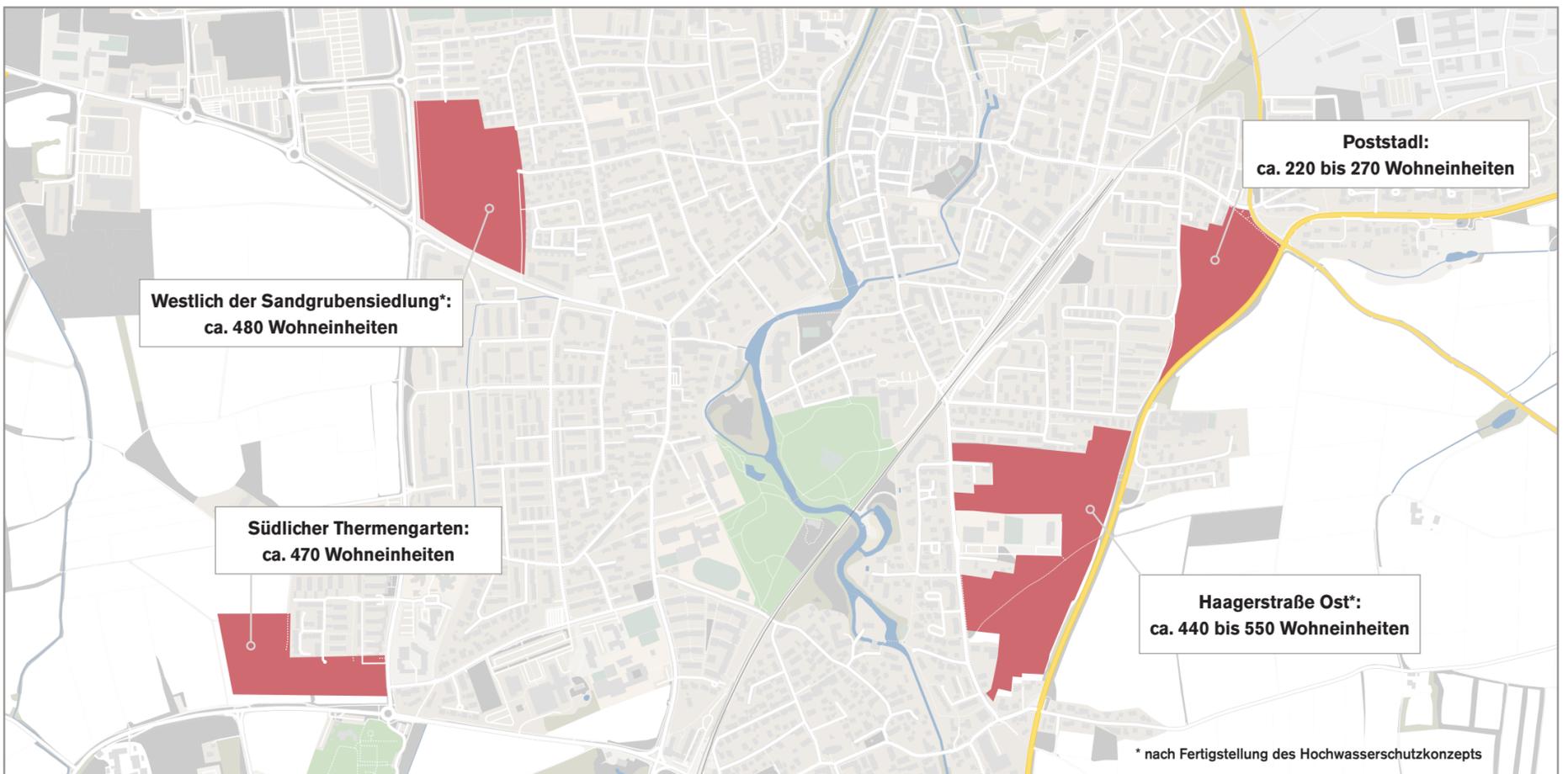
■ Wohngebäude ■ Wohnungen in Wohngebäuden

### Wohnungsfertigstellungen 2017 im Verhältnis zur Einwohnerzahl (je 1000)

Wartenberg	17,4	(94)*
Bockhorn	17,3	(68)*
Langenpreising	13,9	(39)*
Sankt Wolfgang	13,0	(58)*
Neuching	12,6	(33)*
Eitling	11,7	(33)*
Forstern	11,6	(43)*
Dorfen	10,2	(149)*
Fraunberg	8,9	(32)*
Moosinning	8,6	(50)*
Lkr. Erding	7,6	(1.045)*
Taufkirchen	7,2	(73)*
Steinkirchen	7,0	(9)*
Erding	6,7	(245)*
Berglern	6,2	(18)*
Hohenpolding	5,1	(8)*
Wörth	4,5	(20)*
Walpertskirchen	4,2	(9)*
Pastetten	3,7	(10)*
Oberding	3,3	(21)*
Lengdorf	2,9	(8)*
Buch am Buchrain	2,6	(4)*
Inning a. Holz	2,0	(3)*
Isen	1,9	(11)*
Finsing	1,3	(6)*
Ottenhofen	0,5	(1)*
Kirchberg	0	(0)*
Region München	4,8	(13.923)*
Bayern	4,2	(54.318)*

\* absolute Wohnungsfertigstellungen 2017

Die Daten beruhen auf Erhebungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Berechnungen des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München, dessen Mitglied die Stadt Erding ist. Die Tabellen sind den vom Planungsverband veröffentlichten „Gemeindedaten“ 2017 für Stadt und Landkreis Erding entnommen.



## GEPLANTE NEUE WOHNFLÄCHEN

### Große Baugebiete im Osten und Westen

**Die Mischung macht's:** Die einzelnen Bebauungspläne sehen unterschiedliche Wohnformen und Gebäudetypen sowie Wohnraum für alle sozialen Schichten vor

Die Erschließung des Poststadl-Geländes hat bereits begonnen



#### Bebauungsplan Nr. 88 „Poststadl“

Das geplante Neubaugebiet des Bebauungsplans Nr. 88 liegt südlich der Dorfer Straße und westlich der Bundesstraße 388. Auf dem größtenteils brachliegenden Gelände, auf dem der alte Poststadl stand, soll überwiegend Wohnungsbau errichtet werden. Entlang der Bundes- und der Dorfer Straße ist ein Häuserriegel bestehend aus Reihenhäusern als Lärmschutz geplant. Dahinter gelegen ist eine Bebauung in Zeilen, die über eine Straßenschleife erschlossen wird. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu schaffende Anbindung an die B 388. Die Neubebauung wird über eine ganze Reihe von Fuß- und Radwegeverbindungen mit der westlich der Friedrich-Herbig-Straße sowie Franz-Sales-Hofer-Straße gelegenen Bestandsbebauung verknüpft. Ebenso soll eine großräumige nordsüdliche Fuß- und Radwegeverbindung durch das Gebiet geführt werden.

Im Planungsgebiet sorgen neben privaten und halböffentlichen Freiflächen zwischen den Gebäuden öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Spielflächen für Kinder für ein ansprechendes naturnahes Ambiente. Eine große Spielfläche mit Ballspielplatz für Kinder ist im Nordwesten in einem Bereich gelegen, in dem keine Konflikte mit umgebenden Nutzungen zu erwarten sind. In der südlichen Nachbarschaft ist eine öffentliche Begegnungsstätte für die Anwohner des Wohnviertels geplant.

Des Weiteren soll im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs, am südli-

chen Zugang zum neuen Quartier, eine so genannte „Archäologische Station“ integriert werden. Sie erklärt den denkmalpflegerischen Befund einer entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze führenden Straße der römischen Kaiserzeit.

#### Bebauungsplan Nr. 223 I „Südlicher Thermengarten“

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebiets Erdings und grenzt am südlichen und westlichen Rand an das Neubaugebiet „Thermengarten“ an. Ziel ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 223 I (seine Größe beträgt rund 3,98 Hektar) unterschiedliche Wohnformen zu realisieren. Hierzu zählen neben privaten Bauherren genossenschaftliches Wohnen sowie der geförderte Wohnungsbau für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Damit folgt die Stadt Erding bewusst gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) einem Grundsatz der Bauleitplanung, dem zufolge die sozialen und kulturellen

Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von Familien, Berücksichtigung finden sollen.

Aus diesem Grund wird die Bebauung aufgrund der oben angeführten Wohnformen überwiegend mit Mehrfamilienhausbebauung realisiert. Aber auch Geschosswohnungsbau sowie kleinteiligere Typologien sind Teil der Konzeption, zum Beispiel Reihen- oder Doppelhäuser.

Der Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich in zwei Bereichen andere Bebauungspläne. Im Süden im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet wird auch der Kreuzungsbereich einbezogen, um die Erschließung für das Plangebiet zu sichern. Im Osten an der Grenze zum bestehenden Wohngebiet wird der Randbereich einer Grünfläche überdeckt, um dort die Fortsetzung des von Norden heranziehenden Fuß- und Radwegs sicherzustellen.

#### Bebauungsplan Nr. 223 II „Südlicher Thermengarten“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 223 II soll der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen nachgekommen werden. Dazu sind verschiedene Gebäudetypen angedacht. Neben Reihenhäusern sind Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Geschosshöhen und Wohnungsgrößen (zum Beispiel mit kleineren Appartementwohnungen) vorgesehen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,86 Hektar. Darin wird als Gebietsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch ist die Belegung mit Cafés, Restaurants, kleinteili-



Am südlichen Thermengarten bauen unter anderem die Baugenossenschaft und die landkreiseigene Wohnbaugesellschaft

gem Einzelhandel, Dienstleistungen und Arbeitsmöglichkeiten vor Ort möglich. Im Plangebiet sind darüber hinaus öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Diese dienen einerseits der Erschließung des neuen Baugebiets und verknüpfen es andererseits mit den benachbarten Wohngebieten. Besondere Bedeutung kommt einer Fläche im Südwesten des Geltungsbereichs zu: Weil dort ein Platz entstehen könnte, sehen die Planungen vor, hier zum Beispiel ein Café, einen Kiosk, eine Sozialstation, eine Paketstation, einen Quartiersladen, einen Seniorentreff etc. zu etablieren. Öffentliche Grünflächen sorgen für Raum im Quartier und bilden eine Verknüpfung mit dem nördlich angrenzenden Gebiet „Thermengarten“.

#### Bebauungspläne 181 I – III „Haager Straße Ost“ bzw. 171 II und III „westlich der Sandgrubensiedlung“

Auch im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne sollen Zug um Zug große, neue Baugebiete mit jeweils etwa 500 neuen Wohneinheiten entstehen. Die Planungen ruhen derzeit allerdings. Aufgrund der komplexen Situation und den Wechselwirkungen der Gewässer III. Ordnung (kleinere Flüsse, Bäche, in Rohren verlaufende Gräben) gelten die Gebiete als von Hochwasser gefährdet. Derzeit erarbeitet die Stadt Erding ein umfassendes Hochwasserschutzkonzept für das gesamte Stadtgebiet.



Westlich der Sandgrubensiedlung ruhen die Planungen. Der Bereich gilt als hochwassergefährdet



An der Haager Straße Ost könnten ungefähr 500 Wohneinheiten entstehen

## IMPRESSUM

**Herausgeber:** Stadt Erding  
Landshuter Str. 1, 85435 Erding  
www.erding.de

**Redaktion/Text:** Christian Wanninger  
**Grafik/Layout:** www.hoermannsdorfer.net  
Hörmannsdorfer Kreativagentur

**Bildmaterial:** Stadt Erding  
**Druck:** Kasdorf & Mayr Druck GmbH  
**Druckauflage:** 18.000