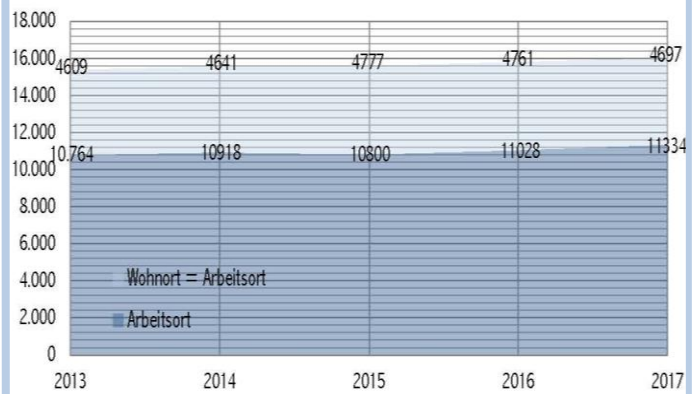
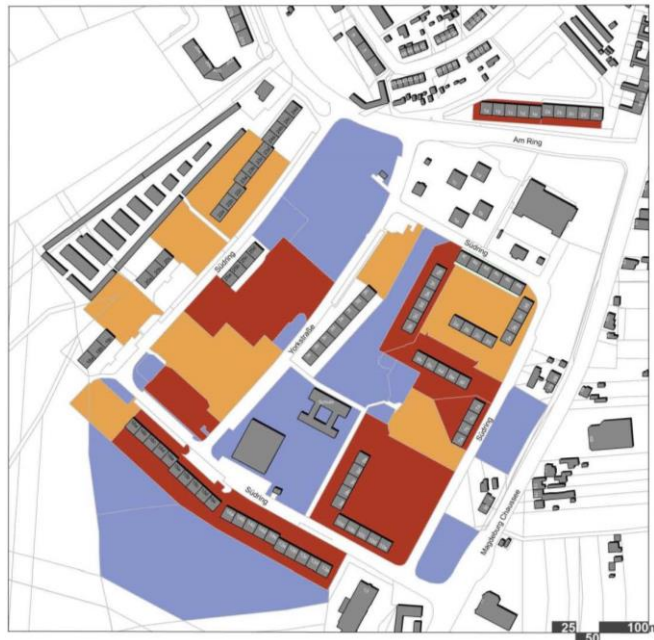
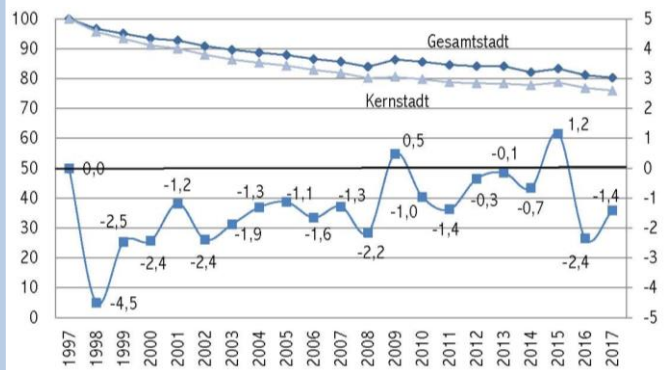


Stadt Burg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Teilfortschreibung 2018

Bericht der Lenkungsrunde



Büro Stephan Westermann

Stadt- und Landschaftsplaner

Auftraggeber:

Stadt Burg

In der Alten Kaserne 2

39288 Burg



Wohnungsbaugesellschaft Burg mbH

Hainstraße 18

39288 Burg



Burger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Theodor-Fontane-Straße 18

39288 Burg



Stadtwerke Burg GmbH

Niegripper Chaussee 38a

39288 Burg



Wasserverband Burg

Blumenstraße 9b

39288 Burg



Auftragnehmer:

Stephan Westermann

Stadt- und Landschaftsplanung
Elberfelder Straße 31, 10555 Berlin
Hegelstraße 39, 39104 Magdeburg
www.stephan-westermann.de

Redaktionsschluss
Januar 2019

Vorbemerkung

Seit dem Jahr 2005 begleitet eine Lenkungsrunde unter Leitung des Bürgermeisters die zentralen Themen und Herausforderungen der Stadtentwicklung von Burg.

Die in der Lenkungsrunde vertretenen Stadträte, die Leitungsebenen der Wohnungsbaugesellschaft Burg mbH, der Bürger Wohnungsbaugenossenschaft BWG eG, der Stadtwerke Burg GmbH, des Wasserverbandes Burg, des Verbandes ‚Haus und Grund‘, des Kreisverbandes der Gartenfreunde e.V. und der Stadtverwaltung haben auch die letzte ganzheitliche Fortschreibung des Stadumbaukonzepts und der städtebaulichen Rahmenplanung Altstadt im Jahr 2010 begleitet.

Der vorliegende Bericht gibt die wesentlichen und zumindest zu einem Zwischenstand gebrachten Diskussionsthemen und Aktionen der ‚Lenkungsrunde Stadtentwicklung Burg‘ wieder. Die Mitglieder der Lenkungsrunde beschlossen in ihrer Sitzung am 27. November 2017, im Jahr 2018 nur eine Sitzung durchzuführen. Die durch die Landesgartenschau 2018 gebundenen Kräfte der Verwaltung sowie die Aussicht, 2019 eine Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes anzugehen, waren hierfür die Gründe. Die Tagesordnung der Sitzung am 13. November 2018 umfasste folgende Themen:

- Monitoring der Stadtentwicklung 2017,
- Baupotentialflächen in der Kernstadt,
- weitere Entwicklung von Burg Süd.

Der hier vorliegende Jahresbericht 2018 wird als Datengrundlage in die anstehende Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes einfließen.

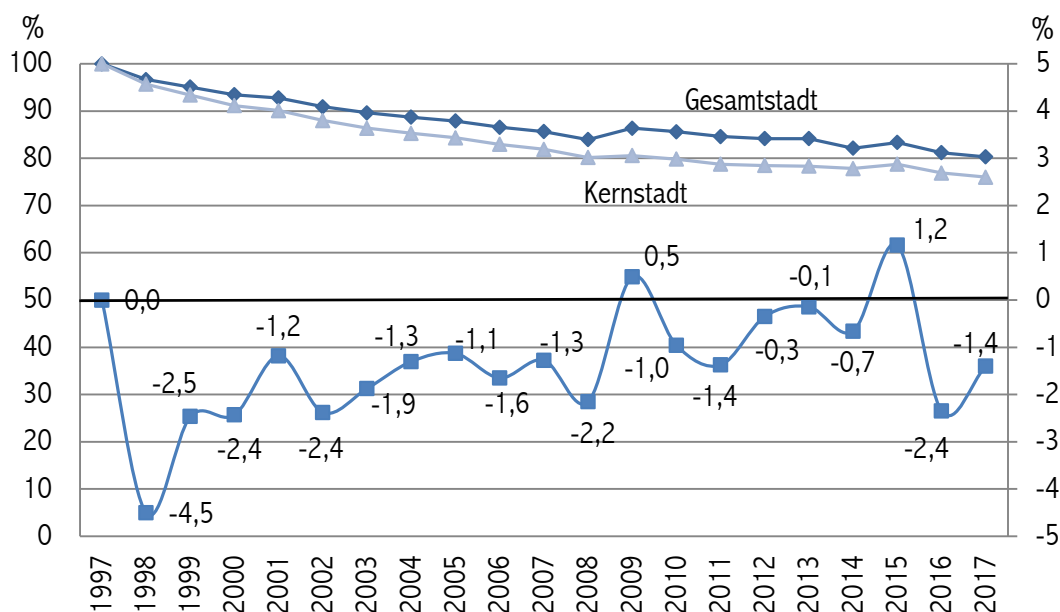
Das Gremium Lenkungsrunde wird in 2019 die Gesamtfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes beratend begleiten.

1. Monitoring 2017

Zum 31.12.2017 zählte die Stadt Burg 23.510 Einwohner mit Hauptwohnsitz, davon 19.397 Einwohner in der Kernstadt und 4.113 Einwohner in den Ortsteilen und Ortschaften. Gegenüber 2016 hat sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um 258 reduziert.

1.1 Einwohnerentwicklung

Gegenüber dem Jahr 1997 betragen die Einwohnerverluste der Stadt Burg 20 %. Die Kernstadt verlor im gleichen Zeitrahmen 24 %. Gegenüber der letzten Dekade haben sich die Einwohnerverluste der Kernstadt reduziert. Der Einwohnergewinn 2015 sowie der starke Verlust 2016 sind als Effekte der Flüchtlingszuweisungen bzw. deren Wohnsitzwechsel zu bewerten. Im Kalenderjahr 2017 verlor die Kernstadt 1,4 % ihrer Einwohnerzahl.



Relative Einwohnerentwicklung nach Hauptwohnsitzen Gesamtstadt und Kernstadt (obere Linien) sowie relative Veränderung in der Kernstadt jeweils zum Vorjahr (untere Linie). Daten beziehen sich auf aktuellen Gebietsstand.
Quelle: Fachbereich für Stadtentwicklung.

Stichtag 31.12.	Kernstadt	Gesamtstadt
2005	20.935	25.010
2006	20.583	24.631
2007	20.326	24.438
2008	19.954	24.062
2009 ¹	20.060	24.157
2010	19.913	24.087
2011	19.687	23.863
2012	19.560	23.705
2013	19.557	23.753
2014	19.423	23.550
2015 ²	20.299	24.397
2016	19.671	23.759
2017	19.397	23.510

Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz Burg jeweils zum 31.12.
Quelle: Fachbereich für Stadtentwicklung

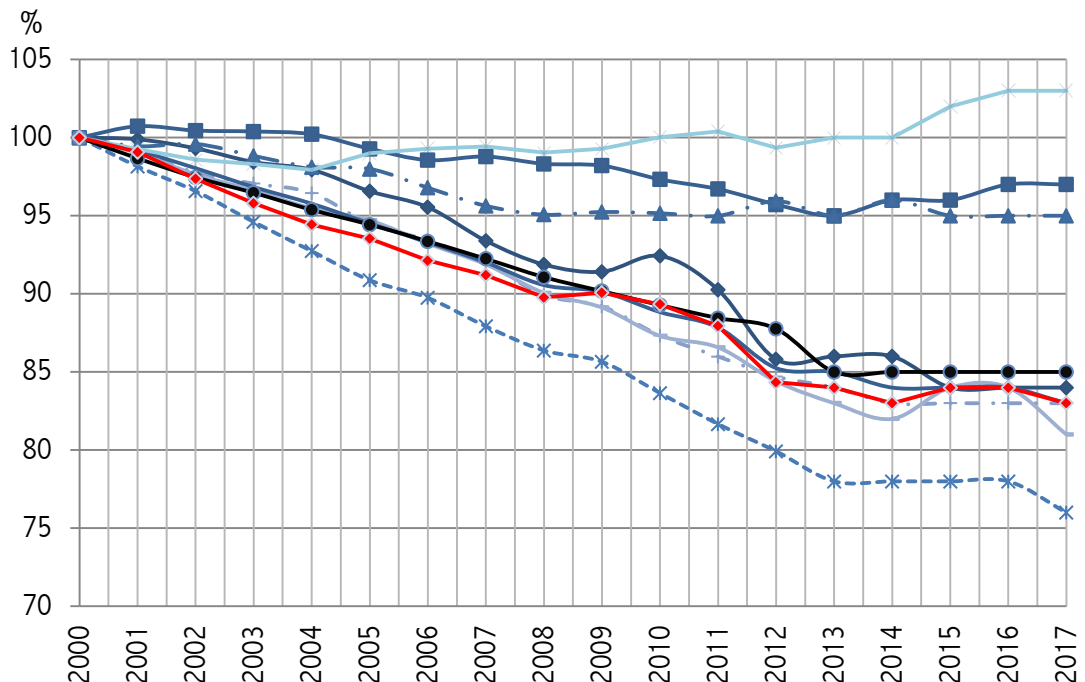
¹ Eingemeindung Reesen und Betriebsaufnahme JVA Madel.

² Zuweisung von Flüchtlingen.

Relativ zu anderen Gebietskörperschaften liegt die Einwohnerentwicklung der Kreisstadt Burg im Mittelfeld der regionalen Entwicklung. Gemessen an der jeweiligen Einwohnerstärke des Jahres 2000 hat Burg mit -17 % relative Einwohnerverluste hinnehmen müssen, die denen des Landkreises entsprechen, allerdings unter dem Landesdurchschnitt von -15 % liegen.

Relative Einwohnerentwicklung ausgewählter Gebietskörperschaften 2000-2017.
Quelle: Landesamt für Statistik

- ◆ Möckern
- Möser
- ▲ Biederitz
- + Gommern
- Elbe-Parey
- * Genthin
- Jerichower Land
- Magdeburg
- LSA
- ◆ Burg



Die relative Entwicklung der Kreisstadt Burg entsprach, über diesen Zeitraum betrachtet, der der ländlichen Gemeinden Gommern oder Möckern. Während anderen Kommunen wie Elbe Parey (- 19 %) oder Genthin (- 24 %) schlechter abschnitten als Burg stehen Gemeinden im Nahumfeld von Magdeburg wie Biederitz (- 5 %) oder Möser (- 3%) deutlich besser da. Die, in diesem Vergleich, einzige Gebietskörperschaft mit Wachstum seit dem Jahr 2000 ist die Landeshauptstadt Magdeburg mit + 3 %. Allerdings hat sich das Wachstum der Landeshauptstadt in 2017 deutlich abgeschwächt. Das Wanderungssaldo zwischen Magdeburg und den drei angrenzenden Landkreisen ist, aus Sicht der Landeshauptstadt, in 2017 negativ.

1.2 Wanderung und natürliche Veränderungen

Bei den Einzeldeterminanten der Einwohnerveränderung im Kalenderjahr 2017 bleibt das Wanderungsdefizit (-144) der zentrale Faktor. Gegenüber 2016 hat sich die Zahl der Wegzieher (1.223) zwar reduziert, die Zahl der Zuzieher (1.079) aber noch mehr. Die Wanderungsdynamik ist hoch, wenn auch nicht mehr so hoch wie noch 2016.

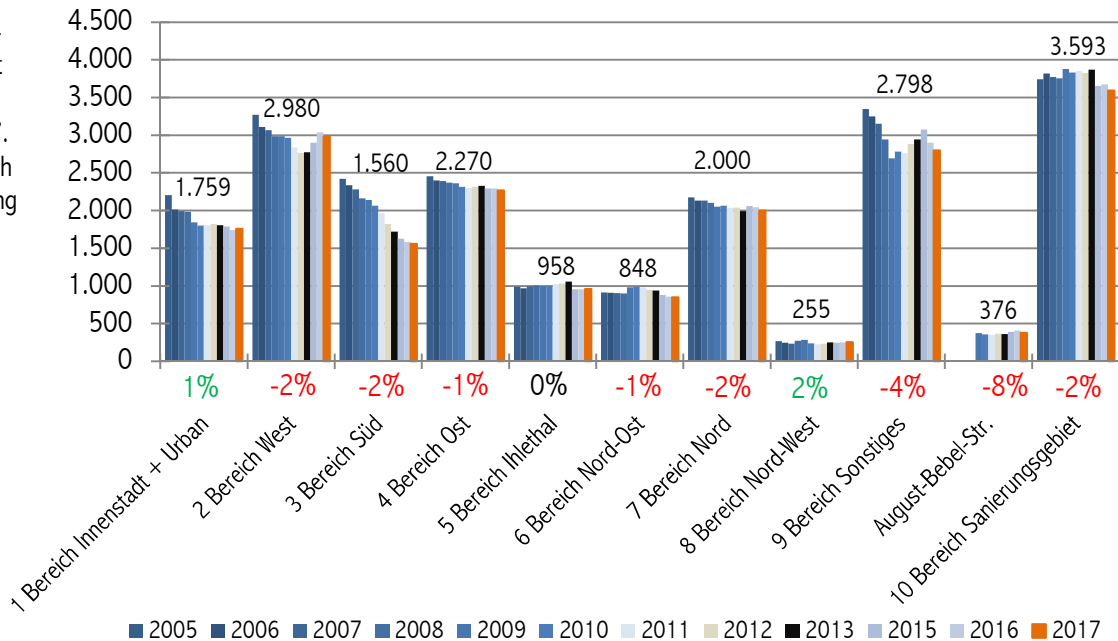
Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist dagegen relativ stabil negativ. Das derzeit für die kommunale Infrastrukturplanung bedeutende Thema des Geburtenanstiegs (197 Geburten in 2017) spielt statistisch im Saldo kaum eine Rolle. Zwar kann bei der Kitaplanung von einem Babyboom gesprochen werden, am Befund des demografischen Wandels ändert der Geburtenanstieg angesichts der Zahl der Sterbefälle (363) aber nichts.

1.3 Entwicklung von Stadt- und Ortsteilen

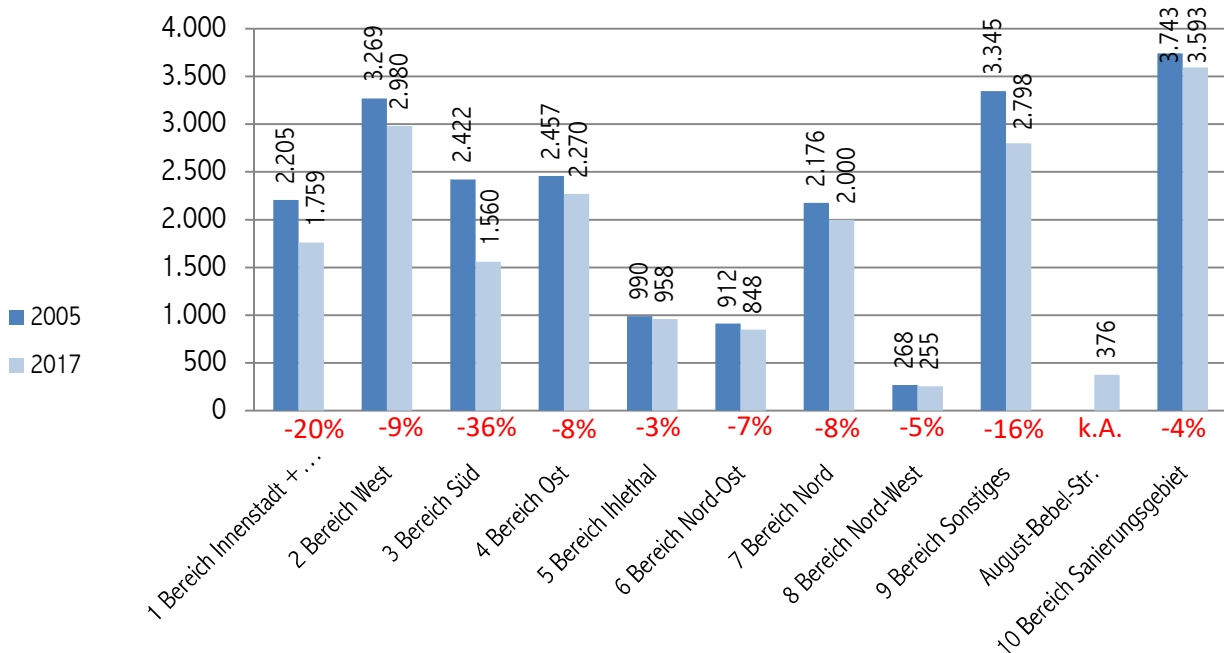
Die Einwohnerentwicklung in den statistischen Bereichen der Kernstadt variierte zwischen leichten Gewinnen in der Innenstadt (+1 %) sowie deutlichen Verlusten im Bereich Sonstiges (- 4 %).⁴

Im Gegensatz zu 2016 verzeichneten 2017 fast alle statistischen Bereiche Einbußen.

Einwohnerentwicklung der Kernstadt nach statistischen Bereichen in 2017.
Quelle: Fachbereich für Stadtentwicklung



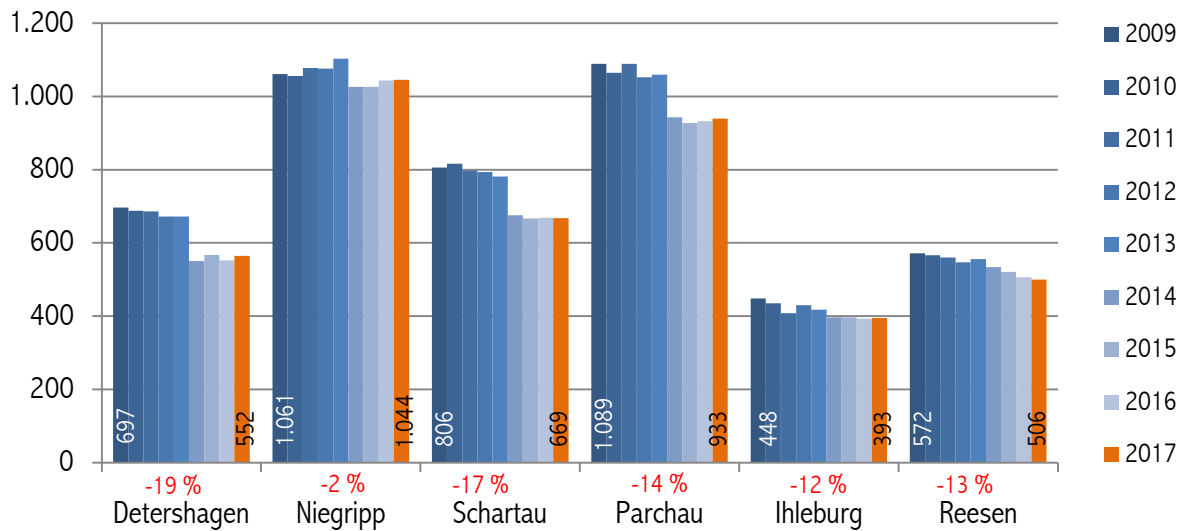
Wie in den Vorjahren erfreulich ist, dass das Sanierungsgebiet relativ besser abschnitt als die anderen verdichteten Wohnquartiere der Kernstadt. Dies wird besonders deutlich, wenn man die obige Grafik reduziert auf die Vergleichsjahre 2005 und 2017.



⁴ Relativ noch größere Veränderungen erfuhr der Bereich August-Bebel-Straße (-8 %), in dem sich aber aufgrund geringer Einwohnerzahlen auch relativ wenige Zu- oder Wegzüge in hohen Prozentwerten niederschlagen.

Die Entwicklung in den Ortsteilen und Ortschaften im Saldo des Jahres 2017 verlief positiver als in den (meisten) Jahren zuvor. Bis auf Reesen konnten sich alle Ortschaften stabil halten (Niegripp, Schartau, Ihleburg) oder auch Einwohner gewinnen (Detershagen, Parchau).

Einwohner in den Ortsteilen von Burg 2009-2017. Quelle: Fachbereich für Stadtentwicklung



Über längere Sicht, seit 2009, zeigt sich die Einwohnerzahl von Niegripp relativ stabil (- 2 %), während alle anderen Ortschaften zwischen 12 und 19 % ihrer Einwohnerstärke einbüßten.

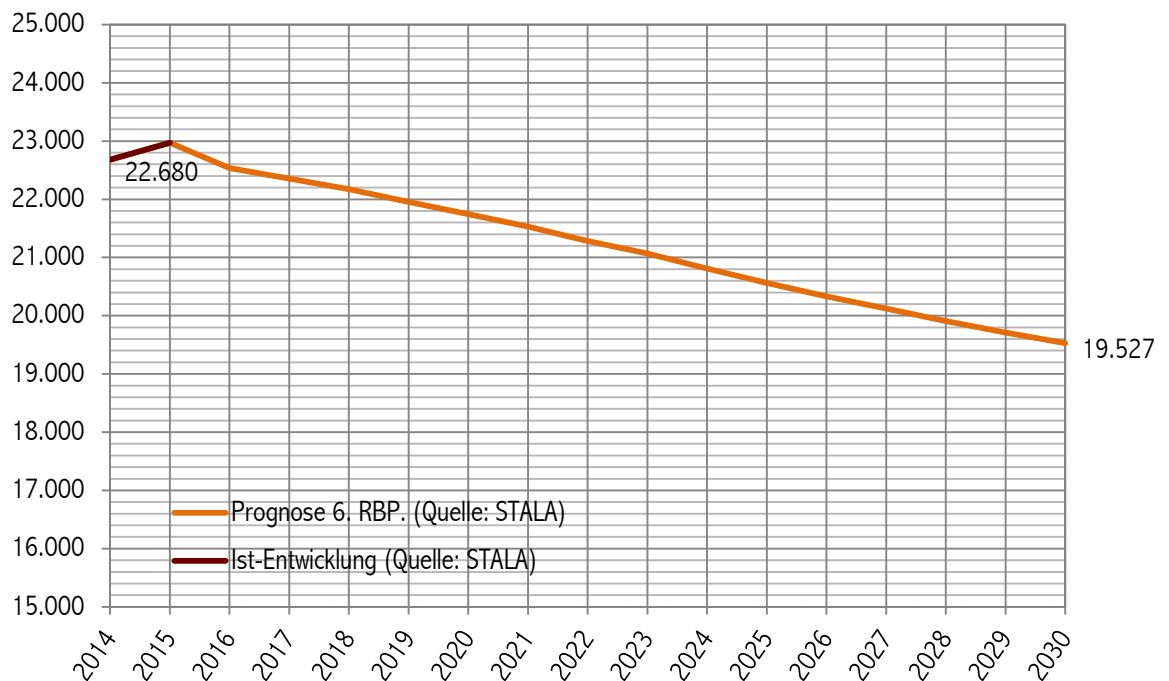
1.4 Szenarien der Einwohnerentwicklung 2030

6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt ging bei der Erstellung der Prognose im Jahr 2014 davon aus, dass:

- die Geburtenhäufigkeit bis 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder je Frau steigt und danach konstant bleibt,
- die Lebenserwartung weiter zunimmt;
- die Wanderungsgewinne sich auch aufgrund der Flüchtlingsmigration kurzfristig stark erhöhen, danach bis zum Jahr 2024 in ein Wanderungsdefizit münden, um im Anschluss bis zum Jahr 2030 wieder zu steigen.

Abgeleitet aus den rechnerischen Ergebnissen für den Landkreis prognostiziert das Landesamt für die Kreisstadt Burg im Jahr 2030 19.527 Einwohnern. Gegenüber 2015 würde dies einen weiteren Verlust von 3.153 Einwohnern bzw. - 14 % bedeuten.

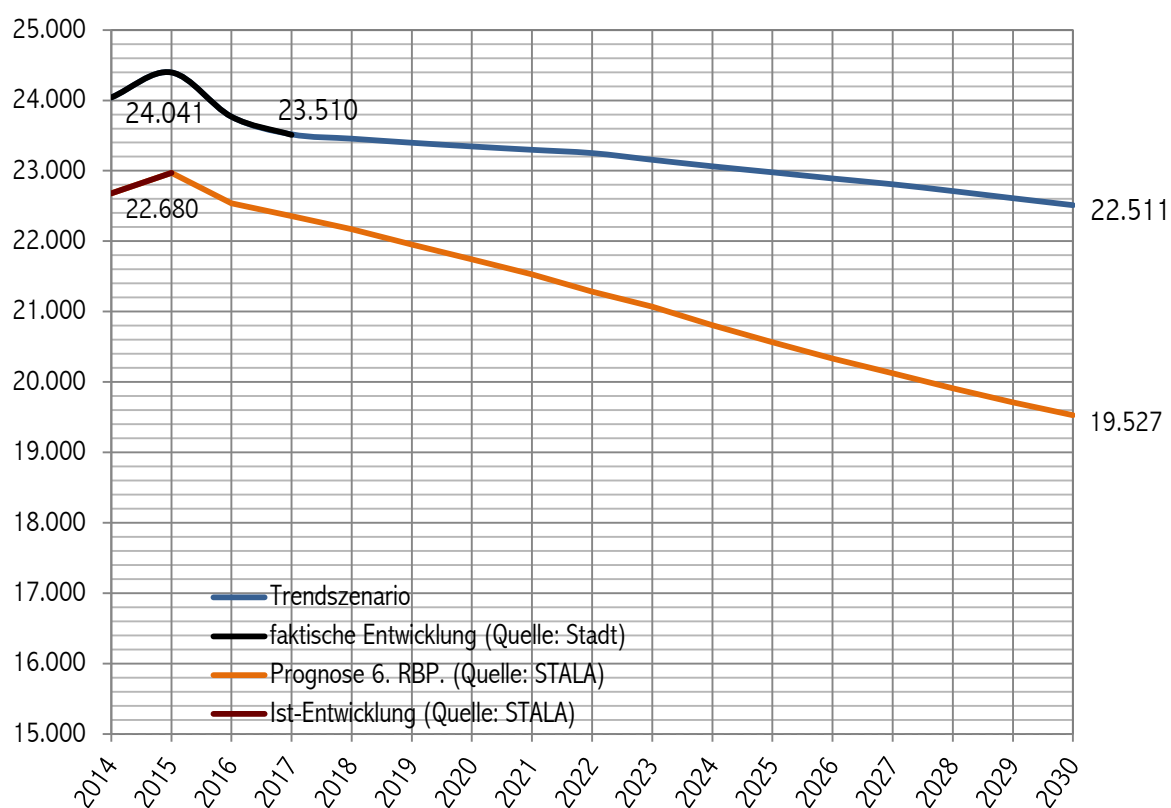


Trendszenario

Das Trendszenario der Einwohnerentwicklung rechnet die Veränderungen der letzten fünf Jahre auf das Prognosejahr hoch. Zu Grunde liegende Annahmen sind:

- die Geburtenrate stieg zwischen 2012 und 2017 von durchschnittlich 1,29 auf 1,63 Kinder pro Frau an. Diese Quote wird als Konstante fortgeschrieben,
- die Sterbequoten und das jahrgangsspezifische Wanderungsverhalten der Jahre 2012-2017 bleiben bis 2030 ebenso unverändert.

Wird das Trendszenario der Einwohnerentwicklung Realität, würde Burg im Jahr 2030 22.511 Einwohner zählen. Gegenüber dem Ausgangsjahr 2017 wäre dies ein weiterer Verlust von 1.000 Einwohnern bzw. - 6 %.

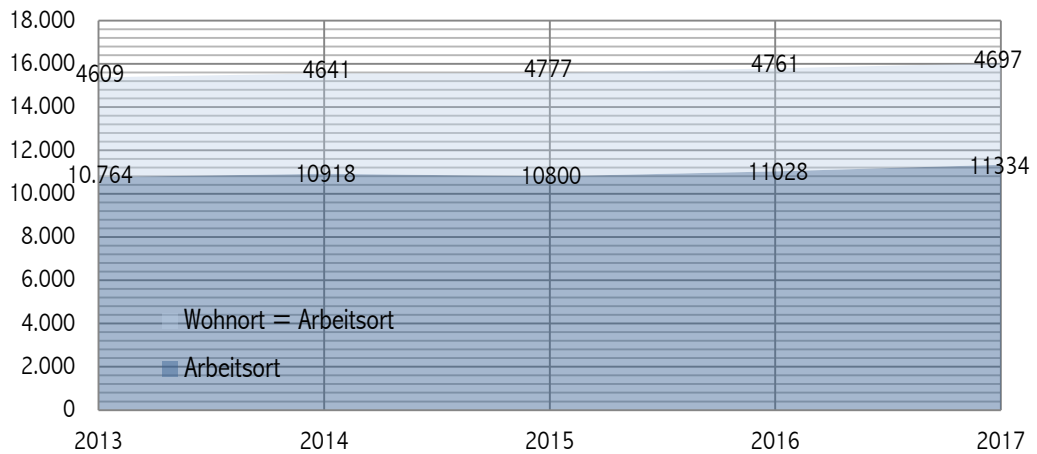


Stabilisierungsszenario

Dem Stabilisierungsszenario liegt die These zu Grunde, dass die bis 2030 altersbedingt freiwerdenden Arbeitsplätze, die aufgrund der schwächeren Jahrgänge nicht durch lokalen Nachwuchs neu besetzt werden können, Zuzug generieren. Die rechnerischen Annahmen sind:

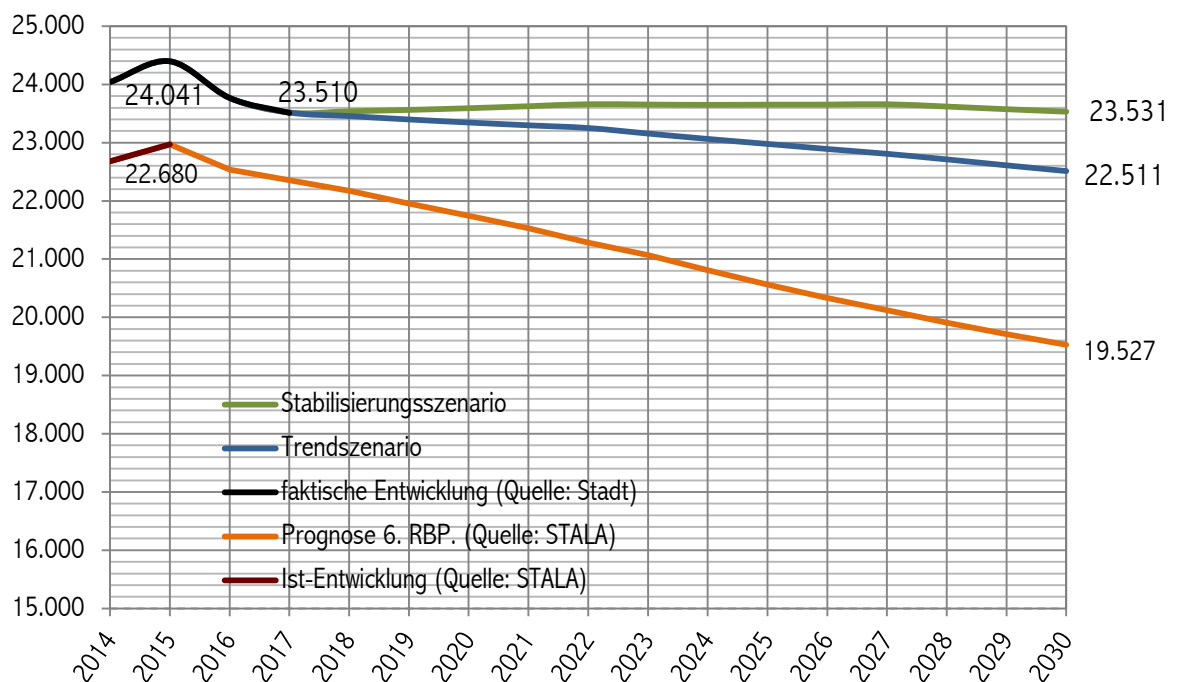
- Die Zahl der Arbeitsplätze in Burg bleibt - als vorsichtige Annahme - bis 2030 stabil. Tatsächlich ist die Zahl der Arbeitsplätze in Burg in den letzten 4 Jahren um fast 700 gewachsen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort Burg.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Juni 2017.



- 2/3 der Bürger sind bei Renteneintritt noch erwerbstätig bzw. stehen bei Beendigung der Schule dem Arbeitsmarkt zur Verfügung.
- Der Einpendleranteil bleibt auf dem aktuellen Niveau. Demnach würden 41 % der frei werdenden Arbeitsplätze durch Einpendler besetzt.
- 59 % der frei werdenden Arbeitsplätze werden durch Zuzieher besetzt, von denen jeder zweite ein weiteres Haushaltsmitglied mitbringt.

Würde dieses Szenario Realität, hätte Burg im Jahr 2030 23.531 Einwohner, so viele wie Ende 2017. Bis in die zweite Hälfte der dritten Dekade käme es rechnerisch sogar zu einem leichten Bevölkerungsanstieg (23.659 Einwohner in 2027), der in den Folgejahren durch die Sterbequoten der geburtenstarken Jahrgänge allerdings wieder abschnilt.



Resümee Einwohnerentwicklung

Die negative Einwohnerentwicklung für die Gesamtstadt Burg setzte sich in 2017 mit einem Saldo von -1,1 % Einwohnern fort. Im Gegensatz zur Kernstadt (-274 Einwohner) konnten die Ortschaften Einwohner zugewinnen (+44).

Im Vergleich zu den Umland Gemeinden, rangiert die Einwohnerentwicklung von Burg zwischen 2000 und 2017 im unteren Drittel. Während Genthin und Elbe-Parey im direkten Vergleich mehr Einwohner verloren haben, haben sich die Einwohnerzahlen von Biederitz, Gommern und Möckern stabilisiert.

Magdeburgs Wachstum war in 2017 nur noch minimal. Der Zuzug junger Menschen aus der Region ist deutlich zurückgegangen, das Wanderungssaldo von Haushalten in der Expansionsphase (25-50 Jahre) ist (wieder) negativ.

Bei den Einzeldeterminanten der Einwohnerveränderung ist sowohl das natürliche als auch das Wanderungssaldo negativ. Wie 2016 ist der hohe Anteil an Wegziehern auch in 2017 zentraler Faktor für die anhaltende Schrumpfung.

Burg hat die Chance seine Einwohnerzahl bis 2030 zu stabilisieren, wenn es gelingt Arbeitsplätze zu erhalten und die Stadt als Lebensort so attraktiv zu gestalten, dass sie Zuzug generiert.

Der Eigenheimbau in Burg liegt seit 2012 auf einem Durchschnittsniveau von rund 16 Fertigstellungen pro Jahr. Die Zahl neuer Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich (MFH), jahresdurchschnittlich 25 seit 2012, variiert sehr nach konkreten Projekten, bleibt aber in der Kernstadt verortet.

	Kernstadt EFH/ZFH	Ortsteile EFH/ZFH	Kernstadt MFH	Ortsteile MFH	Gesamt
2000	30	23	10	0	63
2001	k.A.	k.A.	0	0	0
2002	18	30	0	0	48
2003	20	20	4	2	46
2004	20	14	12	0	46
2005	12	8	0	0	20
2006	15	14	0	0	29
2007	16	16	0	0	32
2008	8	5	0	0	13
2009	9	8	0	0	17
2010	6	2	0	0	8
2011	8	3	22 (alle Innenstadt)	0	33
2012	21	13	38 (29 Innenstadt)	4	76
2013	14	7	67 (15 Innenstadt)	0	88
2014	11	6	0	0	17
2015	18	14	0	0	32
2016	17	10	20 (18 Innenstadt)	0	47
2017	16	5	29 (7 Innenstadt)	0	50

Baufertigstellung Stadt Burg. Datenquelle: Fachbereich für Stadtentwicklung

Resümee Wohnungsmarktentwicklung

Die Zahl der Wohnungen in Burg ist (wieder) rückläufig, trotz eines Wohnungsneubaus auf dem Niveau der Vorjahre und einem erlahmten Stadtumbau. Die Wohnungsrückgang fand außerhalb der „klassischen“ Stadtumbaugebiete statt.

Der Wohnungsleerstand hat in der Kernstadt um 1 % zugelegt. Mit 1.326 nicht genutzten Wohnungen betrug die Leerstandsquote in der Kernstadt 12 %.

Ein perspektivisch weiter möglicher Einwohnerrückgang und ein zur Zeit nicht greifender Stadtumbau lässt den Anstieg des Wohnungsleerstandes als wahrscheinlich erscheinen. Trotzdem braucht die Stadt Wohnungsneubau um den sich wandelnden Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt zu genügen.

Wohnungsmarktpolitisch wichtigstes Handlungsfeld zur Generierung von Zuzug ist eine quantitativ ausreichende und qualitativ vielseitige Vorhaltung von Bauland zu konkurrenzfähigen Preisen.

Geschosswohnungsbau sollte mit Vorrang in die Altstadt gelenkt und zur Stadtbildreparatur genutzt werden.

2. Vertiefungsthemen

2.1 Bauflächenpotentiale

Die Lenkungsrunde beschäftigte sich in ihrer Sitzung 2018 mit den Bauflächenpotentialen in der Stadt. Die Verwaltung informierte über die derzeit bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Wohnbaugebiete in der Kernstadt und konstatierte einen Mangel an unkompliziert zugänglichen, vermessenen und erschlossenen Baugrundstücken in differenzierter Kernstadtlage. In der Kernstadt stehen momentan gut 30 Bauparzellen zur Verfügung. Diese verteilen sich zu gleichen Teilen auf die Fläche an der Grabower Landstraße sowie das Ihletal. Bei anhaltendem Baugeschehen würde diese Anzahl nur noch für zwei Jahre ausreichen.

Die Burger Ortschaften gehören nicht zum raumordnerisch definierten ‚zentralen Ort‘. Die Raumordnung sieht vor, dass Wohnbauflächen hier nur in der Dimension des Eigenbedarfs der jeweiligen Ortschaft zulässig sind. Tatsächlich befinden sich, neben einer möglichen Fläche zur Eigenentwicklung in Parchau, zwei mögliche Baufelder mit hoher Lagegunst am See in Niegripp. Die Fläche nördlich des Detershagener Weges (27 Parzellen) ist aus der Argumentation des örtlichen Bedarfs legitimiert. Für die südliche Fläche (58 Parzellen) wird möglicherweise eine Entwicklung in Abschnitten erforderlich, um mit der regionalen Planungsgemeinschaft eine raumordnerische Übereinkunft zu finden.

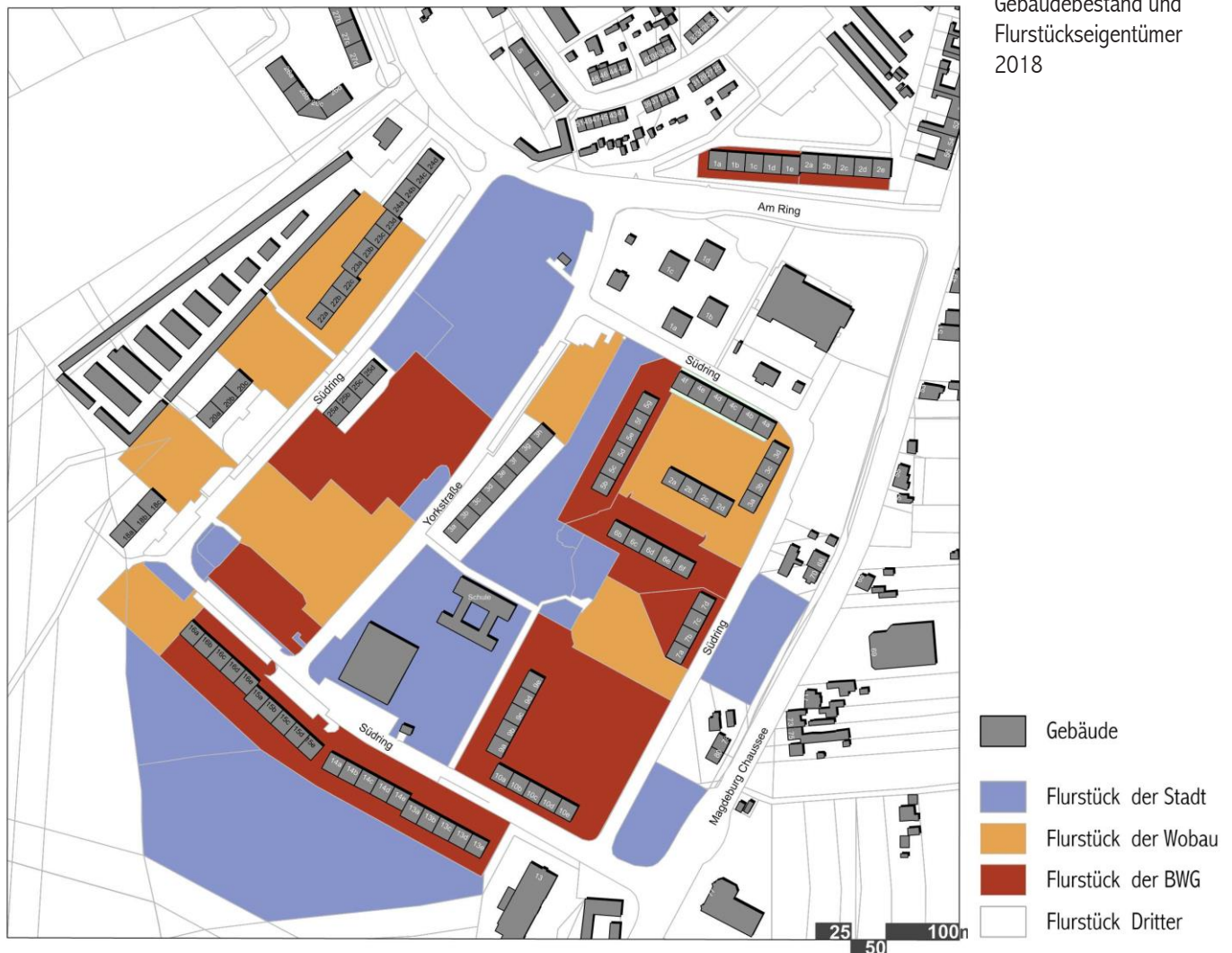
stat. Bereich, Stadtteil	Straße	Recycling / Flächen- Neuinan- spruchnahme	F-Plan	ca. qm	Anzahl Bau- grundstücke	davon frei	Bemerkung	Bauleitplanung
Innenstadtring	Neuendorfer Straße	R	W	24.000	26	5		B-Plan Nr. 95
Ihletal	L.-Beethoven- Allee	N	W	19600	20	18	fehlende Parzellierung/ Vermes- sung, tw. fehlende Erschließung	B-Plan Nr. 32
Sonstiges	Hafenstraße	N	M	6000	5	0		B-Plan Nr. 57
West	Gustav-Stollberg- Straße	R, Rückbaufläche	W	5000	7	0		B-Plan Nr. 69
Ost	Grabower Land- straße Süd	N	W	21.600	27	14	fehlende Parzellierung, fehlende Erschließung	B-Plan Nr. 10
Nordwest	Nethestraße	R, Rückbaufläche	M	7.000	6	6		B-Plan Nr. 105 in Aufstel- lung
Süd	Yorkstraße	R, Rückbaufläche	W	13200			Vermessung, Erschließungsarbei- ten erforderlich, EFH + MFH mög- lich	B-Plan erforderlich
Nordwest	Ludwig-Jahn- Straße	R, Rückbaufläche	W	6.200	7*	7*	Vermessung	B-Plan erforderlich evtl. /Parzellierung
Nordwest	Fritz-Reuter-Str.	R, Rückbaufläche	W	4100	5	5		§ 34 BauGB / Parzellierung
Sonstiges	Conrad-Tack- Ring	R, ehemaliger Auto- handel	M	12200	14	14	fehlende Eigentümerinteressen	B-Plan erforderlich
Sonstiges	Am Pietzpuhler Weg Nord	R, Kleingärten	Grün	7.800	10*	10*	Vermessung, techn. Erschließung	F-Planänderung, B-Plan erforderlich
Sonstiges	Am Pietzpuhler Weg Süd	N, Landwirtschaft	Grün	7.000	9*	9*	Vermessung, techn. Erschließung	F-Planänderung, B-Plan erforderlich
Sonstiges	Erkenthier	R, Kleingärten	Grün	15.800	20*	20*	Vermessung, techn. Erschließung, überschwemmungsgefährdeter Bereich	F-Planänderung, B-Plan erforderlich

stat. Bereich, Stadtteil	Straße	Recycling / Flächen- Neuin- anspruchnahme	F-Plan	ca. qm	Anzahl Bau- grundstücke	davon frei	Bemerkung	Bauleitplanung
Ost	Grabower Land- straße Nord	R, Kleingärten + Landwirtschaft	Grün	11.700	15*	15*	Vermessung, verkehrl. und techn. Erschließung	F-Planänderung, B-Plan erforderlich
Alte Kaserne	südöstlich	R, Rückbaufläche	Grün	38.000	47*	47*	Vermessung, verkehrl. Und techn. Erschließung, ggf. Altlasten	F-Planänderung, B-Plan erforderlich
Niegripp	nördl. Detersha- gener Weg			35.700	27	27		B-Plan Nr. 103
Niegripp	südl. Detersha- gener Weg			58.000	58	58	Abstimmung Raumordnung	B-Plan Nr. 107 in Aufstel- lung
Parchau								

* = Flächen abzgl. 25 % für Erschließungs- und Nebenflächen / 600 qm

Als zukünftige Arbeitsrichtung wurden bezüglich Süd folgende Handlungsfelder definiert:

1. Neuordnung der Grundstückseigentumsverhältnisse mit dem Ziel einer besseren Entwicklung der Brachflächen und Qualitätssicherung des Wohnumfeldes im Sinne der benachbarten Anlieger.



2. Schaffung eines Quartierstreffpunktes als Kristallisationspunkt sozialer Stadtteilarbeit. Absprache mit den Gebietsakteuren und dem Landesverwaltungsamt, ob weiter die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ versucht werden soll?
3. Ergänzender Wohnungsbau entlang der Yorkstraße. Derzeit nicht absehbare weitere Abrisse im Sinne des Stadtumbaus bleiben förderwürdig.
4. Mittelfristig verbesserte Wegeanbindung Richtung Kaserne zur wechselseitigen Anbindung der jeweiligen Infrastrukturangebote.
5. Gewerbliche Vermarktung und/oder (Grün-)Gestaltung der Parkplatzflächen nordwestlich Magdeburger Chaussee als Stadteingang von der A2 kommend.

Burg Süd wurde als eines der Schwerpunktthemen der anstehenden Gesamtfortschreibung des ISEK definiert.

Anlage: Teilnehmer 2018

Herr	Rehbaum	Bürgermeister
Herr	Wagener	Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung
Frau	Hildebrand	Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung
Herr	Schieck	Fachbereich zentrale Dienste
Frau	Liebthal	Sachgebiet Tiefbau und Bauverwaltung
Herr	Engel	Stadtrat
Herr	Patté	Stadtrat
Herr	März	Stadtrat
Herr	Ruth	Stadtrat
Herr	Näht	Bürger Wohnungsbaugenossenschaft
Herr	Harp	Bürger Wohnungsbaugenossenschaft
Herr	Schmidt	Wasserverband Burg
Herr	Grohmann	Stadtwerke Burg
Herr	Miethank	Haus und Grund e.V.
Herr	Heckel	Kreisverband der Gartenfreunde Burg e.V.
Herr	Westermann	Büro Stephan Westermann
Herr	Lührmann	Büro Stephan Westermann