

Fermersleben

Charakteristik



Der zwischen der Elbe und den Bahnanlagen gelegene Stadtteil Fermersleben weist eine heterogene städtebauliche Struktur mit unterschiedlichen bauhistorischen Entwicklungsphasen auf. Ursprünglich dörfliche Strukturen sind heute nur noch in Teilbereichen erhalten und prägen insbesondere einzelne Abschnitte mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise sowie hofartigen Grundstücksstrukturen.

Entlang der Hauptverkehrsachse „Alt Fermersleben“ wird das Stadtbild überwiegend durch eine heterogene straßenbegleitende Bebauung aus der Zeit der Industrialisierung geprägt. Ergänzt wird diese Struktur durch das Mariannenviertel mit seiner weitgehend geschlossenen viergeschossigen Gründerzeitbebauung aus dem späten 19. Jahrhundert. Im nördlichen Bereich des Stadtteils befindet sich die in den 1920er-Jahren entstandene Siedlung Fermersleben, die durch eine aufgelockerte Zeilenbebauung mit großzügigen begrünten Innenhöfen charakterisiert ist und wichtige freiräumliche Qualitäten aufweist.

Im Stadtteil bestehen weiterhin städtebauliche Entwicklungspotenziale, insbesondere auf Brachflächen, Baulücken sowie mindergenutzten Flächen. Darüber hinaus prägen abschnittsweise sanierungsbedürftige und leerstehende Gebäude das Ortsbild und weisen auf fortbestehende Modernisierungs- und Aufwertungsbedarfe hin. Gleichzeitig ist in den vergangenen Jahren eine positive demografische Entwicklung erkennbar, die sich insbesondere im Zuzug junger Familien widerspiegelt und die Attraktivität des Stadtteils als Wohnstandort unterstreicht.

Eine besondere freiraumbezogene Bedeutung kommt den im Osten gelegenen Salbker Seen zu. Diese übernehmen als wohnungsnahe Erholungsräume wichtige Funktionen für den Stadtteil sowie für angrenzende Bereiche des Magdeburger Südostens. Die eingeschränkte Wasserqualität des Salbker Sees I beeinträchtigt jedoch derzeit die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des Gebietes und stellt eine zentrale Herausforderung für die weitere freiraumplanerische Entwicklung dar.

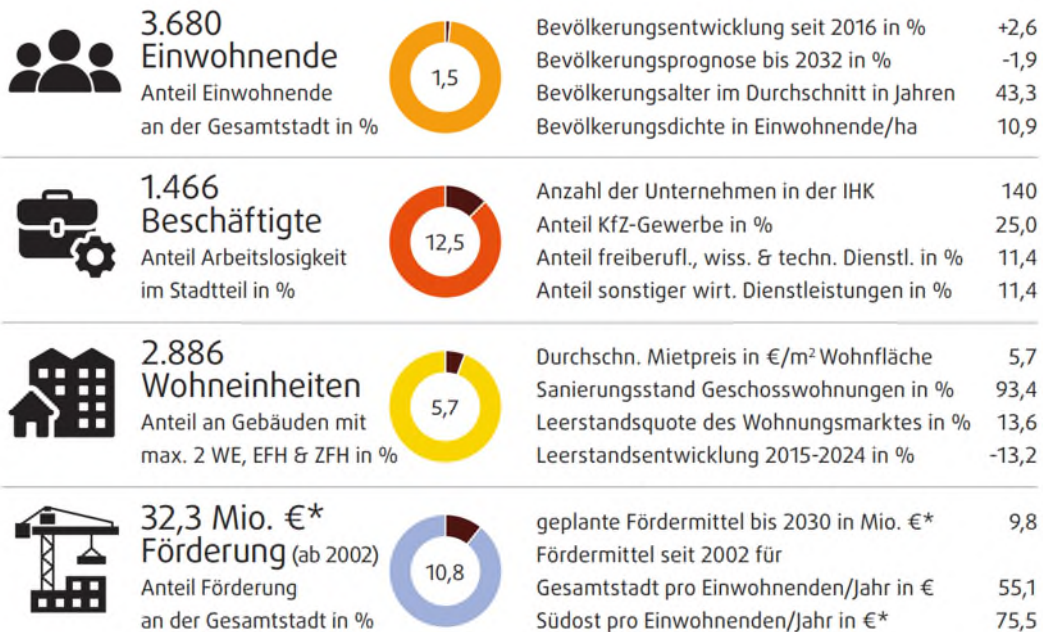
Im Bereich der technischen und verkehrlichen Infrastruktur besteht insbesondere entlang der Hauptverkehrsachse „Alt Fermersleben“ ein erheblicher Handlungsbedarf. Die bestehende Straßenraumgestaltung sowie die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur entsprechen nur eingeschränkt den Anforderungen des hohen Verkehrsaufkommens und beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Westlich wird der Stadtteil durch großflächige Bahnanlagen sowie das Gewerbegebiet Salbke räumlich begrenzt, wodurch funktionale und stadträumliche Barrieren entstehen.

Infrastruktur

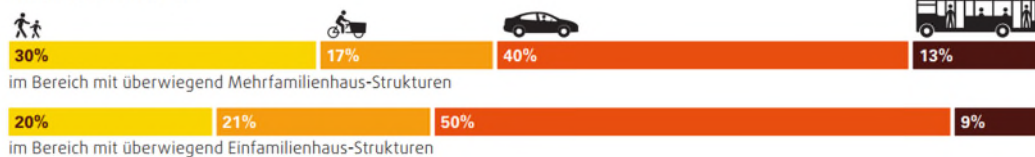
- Nahversorgungslage Alt Fermersleben
- 1 Kita, 1 kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anbindung - 2 Straßenbahnlinien und 1 Nachtlinie
- Bahnhof „SKET Industriepark“, Regionalverkehrs- und S-Bahn-Anschluss
- Rangierbahnhof Deutsche Bahn
- Salbker Seen

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Städtebauförderung - Sozialer Zusammenhalt
- Sanierungsgebiet Fermersleben
- Erhaltungssatzung Fermersleben



Mobilitätsverhalten



*Gesamtfördersumme im Städtebaufördergebiet „Südost“

Fermersleben seit 2012

Maßnahmenbilanz

Mit der Sanierung und Modernisierung der Wohnbebauung im Mariannenviertel wurde die städtebauliche Entwicklung des Quartiers bereits maßgeblich angestoßen. Viele Wohngebäude befinden sich inzwischen in einem guten Zustand. Dennoch sind im Mariannenviertel weiterhin sanierungsbedürftige und leerstehende Gebäude vorhanden.

In der „Felgeleber Straße“ wurde ein neues Pflegezentrum errichtet, das das Angebot an altersgerechten Wohnformen erweitert.

Grundsätzlich konnte die Leerstandsquote im Stadtteil seit 2015 um 10 % reduziert werden. Maßnahmen zur Aufwertung der städtebaulichen Struktur wurden und werden durch die Städtebauförderprogramme „Stadtumbau“ und „Sozialer Zusammenhalt“ unterstützt. Dennoch steht der Stadtteil Fermersleben weiterhin vor städtebaulichen und sozialen Herausforderungen.

Die grundhafte Erneuerung der Straße „Alt Fermersleben“ ist bislang noch nicht umgesetzt. Die Zielsetzung zur Aufwertung des Mariannenplatzes als Quartiersplatz wird derzeit durch temporäre Zwischennutzungen verfolgt; eine bauliche Gestaltung steht noch aus. Insgesamt sind Fermersleben und der gesamte Magdeburger Südosten jedoch stärker in den Fokus der Stadtentwicklung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Magdeburg gerückt.

Mit der Etablierung eines Stadtteilmanagements konnten zahlreiche kleinere Maßnahmen, Projekte und Veranstaltungen im Stadtteil initiiert werden.

Im Fördergebiet Südost (Buckau, Fermersleben, Salbke, Westerhüsen) wurden seit dem Jahr 2000 Projekte im Umfang von insgesamt 32,3 Mio. Euro aus Städtebauförderprogrammen unterstützt, davon rund 6,75 Mio. Euro aus dem aktuellen Programm „Sozialer Zusammenhalt“. Bezogen auf das geplante Gesamtvolumen dieses Programms entspricht dies einem Umsetzungsstand von 40,7 %.

Fazit: Zur Umsetzung der weiteren strategischen Maßnahmen und zur Erreichung der Entwicklungsziele sollte die Gebietskulisse mindestens bis 2035 weitergeführt werden.

SWOT-Analyse

Stärken

- Nähe zur Elbe und zum Salbker Seengebiet
- Umfangreiche Naherholungs- und Sportangebote
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Sanierte Siedlungen des Neuen Bauens (Am Fort, Eggersdorfer Straße)
- Punktuell erhaltene dörfliche Strukturen
- Vielfältige Grünräume

Schwächen

- Heterogene städtebauliche Strukturen entlang der Hauptverkehrsachse
- Massive Barrieren im Westen durch Bahn und Gewerbegebiet
- Sanierungsdefizite entlang der Hauptverkehrsachse
- Hohe soziale Belastung sowie ein Image als benachteiligte Wohnadresse
- Starke Trennwirkung des Straßenzugs „Alt Farmersleben“
- Begrenzte Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur für einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter

Chancen

- Grundhafte Erneuerung der Straße „Alt Farmersleben“ mit Verkehrsoptimierung, Entsiegelung und Begrünung
- Qualifizierung der Salbker Seen als biodiverses Naherholungsgebiet sowie deren Verbindung mit der Stromelbe
- Ertüchtigung des Mariannenplatzes als Stadtteilmitte und Klimaoase
- Förderung von Sanierungs- und Neubauprojekten unter Berücksichtigung von Energieeffizienz, klimaschonenden Baustoffen und Bauwerksbegrünung
- Neubau eines Spielplatzes
- Schaffung einer neuen Elbquerung für den Fuß- und Radverkehr
- Planung eines neuen Feuerwehrstandortes
- Umsetzung einer Radschnellverbindung zur Förderung klimafreundlicher Mobilität
- Ergänzung der Geh- und Radverkehrsanlagen am „Schanzenweg“
- Herstellung einer direkten Wegeverbindung zur Elbe
- Bessere Verknüpfung der S-Bahn-Haltestelle „SKET-Industriepark“ mit den angrenzenden Wohnquartieren
- Verbesserung der Vernetzung der Quartiere abseits der Hauptverkehrsachse „Alt Farmersleben“

Risiken

- Fortgesetzte städtebauliche Erosion entlang der Hauptverkehrsachse und im Siedlungskern durch den Verfall der Bausubstanz
- Vorhandene Altlasten hemmen die Entwicklung der Flächen in Richtung Elbe
- Soziale Entmischung im Stadtteil
- Beeinträchtigungen durch mögliche Hochwasserereignisse der Elbe

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Aufbruch zwischen Industrie und Idylle

Der Stadtteil Fermersleben entwickelt sich zu einem kompakten, klimaangepassten und lebenswerten Wohnstandort mit hoher Aufenthalts- und Umweltqualität. Grundlage der zukünftigen Entwicklung bildet die behutsame Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur unter Wahrung der unterschiedlichen städtebaulichen Typologien und quartiersprägenden Freiraumqualitäten. Ziel ist die nachhaltige Stärkung Fermerslebens als familienfreundlicher und generationengerechter Wohnstandort im Magdeburger Südosten.

Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich an einer qualitätsvollen Innenentwicklung. Durch die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie ergänzende Neubauvorhaben sollen bestehende städtebauliche Defizite abgebaut und ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gesichert werden. Dabei stehen insbesondere die Bedürfnisse von Familien, älteren Menschen und Haushalten mit mittleren Einkommen im Fokus.

Baulücken, Brachflächen und mindergenutzte Grundstücke sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Quartiersstrukturen schrittweise aktiviert und in das Stadtgefüge integriert werden.

Die weitere Entwicklung des Stadtteils wird durch Maßnahmen der Städtebauförderung unterstützt und konsequent an den Anforderungen einer nachhaltigen und klimaangepassten Stadtentwicklung ausgerichtet. Energieeffiziente Bauweisen, der Einsatz ressourcenschonender und klimaschonender Baustoffe sowie Maßnahmen zur Dach-, Fassaden- und Freiraumbegrünung leisten dabei einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung klimatischer Belastungen und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas.

Die naturräumlichen Qualitäten des Stadtteils bilden einen zentralen Baustein der zukünftigen Entwicklung. Insbesondere die Freiräume entlang der Elbe sowie die Bereiche der Salbker Seen sollen als wohnungsnaher Erholungs- und Naturflächen dauerhaft gesichert und funktional weiterentwickelt werden. Ziel ist die Stärkung eines zusammenhängenden, ökologisch wirksamen Freiraumsystems mit hoher Aufenthalts- und Freizeitqualität. Ergänzende Spiel-, Sport- und Freizeitangebote sollen insbesondere die Attraktivität des Stadtteils für Familien mit Kindern erhöhen und die soziale Infrastruktur wohnortnah ergänzen.

Darüber hinaus sollen die öffentlichen Räume sowie die verkehrliche Infrastruktur schrittweise qualifiziert werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, die Barrierefreiheit zu verbessern und die sichere Erreichbarkeit innerhalb des Stadtteils zu stärken. Fermersleben verbindet damit eine nachhaltige Wohnstandortentwicklung mit klimaangepasster Freiraumplanung und einer behutsamen städtebaulichen Erneuerung.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Für die Evaluierung der Städtebauförderung ist das Integrierte Handlungskonzept zu aktualisieren. Dabei sind die Wirkungen zu überprüfen und gegebenenfalls erforderliche Anpassungen zu verankern. Ein Abschluss der Gebietskulisse sollte spätestens bis zum Jahr 2035 angestrebt werden.

Zur Stärkung der Infrastruktur und der Gefahrenabwehr in Fermersleben und den angrenzenden Stadtteilen ist südlich des „Schanzenweges“ die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes vorgesehen.

Entsprechend der Spielflächenkonzeption 2026–2030 (2035) besteht mittelfristig zudem ein Bedarf an einer weiteren Spiel- und Freizeitfläche im Bereich des Martin-Gallus-Weges (1.943 m²).

Um ein geschlossenes und ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten, sollten neue Nahversorgungsstandorte städtebaulich integriert werden.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Die Hauptverkehrsachse „Alt Fermersleben“ ist vollständig zu sanieren, nach Möglichkeit verkehrstechnisch zu optimieren und in ihrem Alleincharakter zu stärken. Die Fortführung der Straßenraumbegrünung mit klimaresilienten Baumarten im südlichen Abschnitt trägt zur Reduzierung der Erhitzung bei und verbessert die Luftqualität. Bei der Sanierung sind die Belange des ÖPNV, des Fuß- und Radverkehrs sowie des motorisierten Individualverkehrs gleichermaßen zu berücksichtigen.

Der barrierefreie Ausbau von Haltestellen nach Magdeburger Standard wird fortlaufend vorangetrieben (VEP lfd. MN 4).

Die Anbindung an das S-Bahn-Netz, den ÖPNV und den Regionalverkehr bietet die Chance, das hohe Verkehrsaufkommen der Straße „Alt Fermersleben“ durch eine entsprechende Verkehrsverlagerung nachhaltig zu reduzieren. Die S-Bahn-Haltestelle „SKET-Industriepark“ ist hierfür besser in die Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur des Stadtteils zu integrieren.

Zudem sollen barrierefreie und komfortable Wegeverbindungen zwischen den Wohnquartieren und der S-Bahn-Haltestelle geschaffen werden.

Die Straße „Alt Farmersleben“ ist Bestandteil der regionalen Radschnellverbindungen Magdeburgs. Zwischen den Salbker Seen und den Siedlungsstrukturen bestehen Potenziale zur Realisierung einer alternativen Radschnellverbindung. In ihrer Verlängerung würde diese den Magdeburger Südosten mit dem Elberadweg, dem Stadtpark sowie den ostelbischen Stadtteilen verbinden und damit die klimafreundliche Mobilität stärken. Entlang der „Friedrich-List-Straße“ und des „Schanzenwegs“ sind getrennte Fuß- und Radverkehrsanlagen herzustellen (VEP lfd. MN 83).

Der „Martin-Gallus-Weg“ ist für den Ausbau vorgesehen und soll mit dem Quartier der „Mariannenstraße“ verbunden werden.

Zur besseren Verknüpfung des Magdeburger Südostens mit Ostelbien könnte auf Höhe des Hafens Farmersleben eine neue Elbquerung für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Zudem ist eine direkte Verbindung von der Straße „Alt Farmersleben“ über den Elbweg zum Elbufer vorgesehen.

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Für die Umsetzung des 11-Punkte-Programms mit einem detaillierten Maßnahmenplan zum Hochwasserschutz sollen die Retentionsflächen erhalten bleiben. Bauliche Anlagen in gefährdeten Bereichen sind, soweit möglich, zurückzubauen, beispielsweise Kleingartenanlagen im Bereich der Salbker Seen.

Der Bau eines begrünten Stadtplatzes als Begegnungs- und Bewegungsort am Mariannenplatz soll den Stadtteil zusätzlich aufwerten. Dabei sind unversiegelte Flächen zur Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser möglichst zu erhalten.

Das Elbufer im Umfeld der Salbker Seen ist als naturnahe und biodiversitätsfördernde Naherholungsfläche zu gestalten. Dies umfasst auch den Rückbau von Kleingartenanlagen in Überschwemmungsgebieten sowie deren Renaturierung. Das Areal der Salbker Seen kann durch ergänzende Freizeitnutzungen weiter qualifiziert werden und ist über Wegeverbindungen mit den Wohnquartieren zu verknüpfen. Eine offene und durchgrünte Gestaltung der Wegebeziehungen fördert zudem die Durchlüftung der Wohnquartiere und trägt zur Reduzierung von Hitzeinseln bei (Klimaanpassungskonzept).

Zur langfristigen Stabilisierung der Wasserqualität der Salbker Seen ist zu prüfen, ob eine Verbindung zur Stromelbe hergestellt werden kann.

Entsprechend der Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Aufbau eines neuen Fernwärmenetzes im Stadtteil vorgesehen.

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Mit der Fortführung des Quartiersmanagements soll das Fördergebiet Südost weiterhin zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Dabei sind die Aspekte Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit ebenso zu berücksichtigen wie soziale Inklusion und die Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse aller Akteure.

Die soziale Infrastruktur ist durch seniorenrechtliche Angebote zu ergänzen (Seniorenpolitisches Konzept).