

Salbke

Charakteristik



Der im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg gelegene Stadtteil Salbke weist eine vielfältige städtebauliche Struktur aus historisch gewachsenen Dorfkernen, gründerzeitlicher Wohnbebauung, industriell geprägten Bereichen und großflächigen Konversionsflächen auf. Der zentrale Siedlungsbereich erstreckt sich entlang der Hauptverkehrsachse „Alt Salbke“ und wird überwiegend durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt.

Die historischen Dorfstrukturen im Bereich der Repkowstraße und des ehemaligen Klosterareals sind weitgehend erhalten und prägen gemeinsam mit charakteristischen Hofanlagen sowie denkmalgeschützten Bauwerken wie dem Salbker Wasserturm, dem „Bürgerhaus Alte Schule“ und dem Kulturzentrum „Gröninger Bad“ die Identität des Stadtteils.

Entlang der Straße „Alt Salbke“ dominiert eine zwei- bis dreigeschossige gründerzeitliche Mehrfamilienhausbebauung mit teilweise gewerblich genutzten Erdgeschossen. Im Norden befindet sich die ehemalige Arbeiterwohnsiedlung des Reichsbahnausbesserungswerks (RAW), im Süden das ehemalige Industriearreal „Fahlberg-List“. Beide Standorte zählen zu den bedeutendsten innerstädtischen Konversionsflächen Magdeburgs und bieten großes Potenzial für die Entwicklung gemischt genutzter urbaner Quartiere mit Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Nahversorgungsangeboten. Insbesondere das Fahlberg-List-Areal besitzt aufgrund seiner Lage an der Elbe eine hohe stadtentwicklungspolitische Bedeutung.

Darüber hinaus bestehen durch Baulücken, Brachflächen und sanierungsbedürftige Gebäude weitere Potenziale zur Innenentwicklung. Im Bereich der Matthiasstraße sind zudem Erweiterungen gewerblicher Nutzungen möglich.

Westlich der Bahnleiße prägen Einfamilienhäuser, Kleingärten und Freiflächen das Stadtbild. Die S-Bahn-Haltestelle „Salbke“ stellt einen wichtigen Standortvorteil dar. Gleichzeitig bestehen entlang der Hauptverkehrsachse „Alt Salbke“ funktionale und gestalterische Defizite, die sich nachteilig auf Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit auswirken.

Zu den Herausforderungen zählen Bodenerosionen infolge von Starkregen im Bereich der Sohlener Berge sowie Überschwemmungsgebiete der Elbe in der Sülze-Niederung, die bei künftigen Entwicklungen besondere Anforderungen an den Hochwasser- und Klimaschutz stellen.

Salbke konnte in den vergangenen zehn Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen und hat seine Bedeutung als Wohnstandort im Magdeburger Südosten weiter gestärkt.

Infrastruktur

- Nahversorgungslagen Alt Salbke Nord und Süd
- 3 Kitas, 1 Hort, 1 Kinder- und Jugendeinrichtung, 1 Alten- und Pflegeheim, 5 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- 1 Grundschule
- ÖPNV-Anbindung - 2 Straßenbahnlinien, 1 Bus- und 1 Nachtlinie
- Bahnhof „Salbke“, Regionalverkehrs- und S-Bahn-Anschluss
- Kultur- und Freizeitnutzungen - Gröninger Bad,
- Bürgerbibliothek, H2O Turmpark
- Gewerbegebiet Salbke und Matthiasstraße

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Städtebauförderung - Sozialer Zusammenhalt
- Sanierungsgebiet Farmersleben/ Salbke Nord
- Sanierungsgebiet Ortslage Salbke



*Gesamtfördersumme im Städtebaufördergebiet „Südost“

Salbke seit 2012

Maßnahmenbilanz

In der Vergangenheit konnten in Salbke verschiedene Bauprojekte realisiert werden. Der städtebauliche Charakter des Stadtteils sowie die historischen Baudenkmäler konnten erhalten und teilweise saniert werden. Die Ausweisung von Teilbereichen als Erhaltungssatzungsgebiet Salbke sowie als Sanierungsgebiet Salbke Nord hat diesen Prozess wesentlich unterstützt.

Mit der Sanierung des Gröninger Bads und der Erweiterung um einen Konzertsaal entstand in Salbke ein soziokulturelles Zentrum, das zugleich als Veranstaltungsort genutzt wird. Im Zuge der Sanierung wurde in der Alten Schule Salbke ein Bürgerhaus etabliert, das als Stadtteil- und Bürgertreffpunkt dient. Neben dieser Funktion finden dort weitere Nutzungen statt, die das nachbarschaftliche Leben bereichern. Im Westen Salbkes wurde im Jahr 2020 der Spielplatz „Spionskopf“ saniert.

Mit dem Bau des Lapidariums im Rahmen der Sanierung der Sankt-Gertraud-Kirche wurde das touristische Angebot erweitert. Die Freiluftbibliothek „Lesezeichen Salbke“ betont die Straßenraumaufweitung an der „Blumenberger Straße“ und stellt eine städtebaulich markante Anlage dar.

Viele Maßnahmen zur Aufwertung der städtebaulichen Struktur wurden bis 2019 durch das Programm „Stadtumbau Ost“ unterstützt.

Die Kleingartenanlagen wurden bislang nur teilweise entsprechend der strategischen Zielsetzung aus den Hochwasserschutzgebieten zurückgenommen. Eine Renaturierung sowie Qualifizierung bereits leerstehender Kleingartenanlagen ist noch nicht erfolgt.

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

Im Fördergebiet Südost (Buckau, Farmersleben, Salbke, Westerhüsen) wurden seit dem Jahr 2002 Projekte im Umfang von insgesamt 32,3 Mio. Euro aus Städtebauförderprogrammen gefördert, davon rund 6,75 Mio. Euro aus dem aktuellen Programm „Sozialer Zusammenhalt“. Bezogen auf das geplante Gesamtvolumen entspricht dies einem Umsetzungsstand von 40,7 %.

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

SWOT-Analyse

Stärken

- Nähe zur Elbe, zum Salbker-Seengebiet sowie zu den Sohlener Bergen
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Erhaltener dörflicher Ortskern
- Identitätsstiftende Orte wie das „Lesezeichen“, der Wasserturm und das Lapidarium
- Durchgrünte Siedlungsstrukturen mit hoher Wohn- und Eigentumsqualität in Lüttgen-Salbke
- Aktive Bürgerschaft
- Sich entwickelnde Kultur- und Kreativszene
- Bauliches Entwicklungspotenzial auf Brachflächen

Schwächen

- Grundhafte Erneuerung der Straße „Alt Salbke“ erforderlich mit Verkehrsoptimierung, Entsiegelung und Begrünung
- Lärmbelastung durch die Bahntrasse
- Fehlende Vernetzung der Quartiere abseits der Hauptverkehrsachse „Alt Salbke“
- Begrenzte Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur für einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter

Chancen

- Bauliche Entwicklungspotenziale, insbesondere auf dem Fahlberg-List- und dem RAW-Gelände
- Förderung von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung von Energieeffizienz, klimaschonenden Baustoffen und Bauwerksbegrünung
- Stärkere städtebauliche Integration der Nahversorger
- Verbesserung der Anbindung an die S-Bahn-Haltestelle
- Bessere Anbindung an den Elberadweg sowie Entwicklung des Naherholungsgebiets Salbker Seen
- Qualifizierung des Gewerbegebiets Matthiasstraße
- Neubau eines Spielplatzes und Skateparks mit klimaresilienter Begrünung und natürlicher Verschattung
- Aufwertung des Elbufers als Naherholungsfläche
- Ausbau der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur sowie Umsetzung einer Radschnellverbindung zur Förderung klimafreundlicher Mobilität
- Ergänzung von Geh- und Radverkehrsanlagen in der „Ottersleber Straße“
- Umsetzung des „Kulturcampus St. Gertraud“
- Revitalisierung des Gewerbegebiets Salbke
- Stärkung der Biodiversität und Naherholungsfunktion der Sohlener Berge sowie Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet
- Umsetzung des 11-Punkte-Programms mit Erweiterung bestehender Retentionsräume und Schutz gefährdeter Uferbereiche

Risiken

- Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse
- Potenzielle Lärmbelastungen im Falle eines Ausbaus des Flugplatzes

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Industriegeschichte mit Zukunft

Der Stadtteil Salbke entwickelt sich zu einem eigenständigen, urban geprägten und klimaangepassten Stadtteil im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg. Grundlage der zukünftigen Entwicklung bildet die Transformation ehemals industriell und gewerblich genutzter Flächen zu gemischt genutzten urbanen Quartieren mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität. Die Entwicklung orientiert sich dabei an einer nachhaltigen Innenentwicklung, die historische Strukturen bewahrt, neue Nutzungen integriert und die besondere Identität Salbkes als Industrie-, Kultur- und Wohnstandort stärkt.

Die großflächigen Konversionsstandorte des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks („RAW“) sowie des ehemaligen Chemiestandortes „Fahlberg-List“ bilden zentrale Entwicklungsräume des Stadtteils. Durch die schrittweise Umnutzung und Qualifizierung dieser Flächen entstehen neue urbane Quartiere mit vielfältigen Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten. Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen und funktionsgemischten Stadtteils mit neuen Zentrumsfunktionen für den Magdeburger Südosten.

Die bauliche Entwicklung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung nachhaltiger und klimaangepasster Planungsgrundsätze. Energieeffiziente Bauweisen, ressourcenschonende und klimaschonende Baustoffe sowie Maßnahmen zur Dach-, Fassaden- und Freiraumbegrünung tragen zur Reduzierung klimatischer Belastungen und zur langfristigen Verbesserung des Stadtklimas bei. Gleichzeitig sollen historische Baustrukturen und identitätsstiftende Denkmale gesichert, saniert und als prägende Elemente der Stadtteilentwicklung integriert werden.

Die verkehrliche Infrastruktur wird insbesondere entlang der Hauptverkehrsachse „Alt Salbke“ funktional und gestalterisch weiterentwickelt. Ziel ist die Verbesserung der innerstädtischen Erreichbarkeit sowie die Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen. Hierzu zählen insbesondere die Aufwertung des öffentlichen Straßenraums, die Verbesserung der Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie die stärkere Verknüpfung mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Die landschaftlichen und naturräumlichen Qualitäten des Stadtteils stellen einen wesentlichen Bestandteil der zukünftigen Entwicklung dar. Das Elbufer, die Bereiche der Salbker Seen sowie weitere Freiräume sollen durch naturnahe Gestaltung, Revitalisierung und ökologische Aufwertung als zusammenhängende Erholungs- und Freiraumsysteme weiterentwickelt werden. Ziel ist die langfristige Sicherung der hohen Wohn- und Umweltqualität sowie die Stärkung der Klimaresilienz des Stadtteils gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Salbke verbindet damit industrielle Transformation, nachhaltige Stadtentwicklung, baukulturelles Erbe und klimaangepasste Freiraumplanung zu einem zukunftsfähigen urbanen Stadtteil mit eigenständiger Identität.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Für die Evaluierung der Städtebauförderung ist das Integrierte Handlungskonzept zu aktualisieren. Hier sind die Wirkungen zu überprüfen und gegebenenfalls Anpassungen zu verankern. Ein Abschluss der Gebietskulisse ist spätestens 2035 anzustreben.

Auf den ehemaligen Industriebrachen von „Fahlberg-List“ und „RAW“ bestehen großflächige Wohnbaupotentiale, die sukzessive entwickelt werden sollen.

Es sollte geprüft werden, ob in Salbke ein neues Nahversorgungs- oder Stadtteilzentrum ausgewiesen werden sollte. Die bestehenden Gewerbegebiete sind in ihrem Revitalisierungs- und Qualifizierungsprozess zu unterstützen.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Die Straße „Alt Salbke“ ist grundhaft zu erneuern, ihrer Kapazität entsprechend verkehrstechnisch zu optimieren und nach Möglichkeit stärker zu entsiegeln. Dabei sind die Belange des ÖPNV, des Fuß- und Radverkehrs sowie des motorisierten Individualverkehrs gleichrangig zu berücksichtigen (VEP lfd. MN 9).

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

Der Trassenverlauf der regionalen Radschnellverbindung ist in die Planung der Sanierung einzubeziehen. Zudem ist der Elberadweg entlang des Elbufers zu vervollständigen (VEP lfd. MN 102).

Der S-Bahn-Haltepunkt „Salbke“ ist stärker in den Stadtteil zu integrieren und durch barrierefreie Wegeverbindungen an das RAW-Gelände anzuschließen. Perspektivisch ist zu prüfen, ob die stillgelegte Bahnstrecke am S-Bahn-Haltepunkt „Salbke“ als Anbindung an den geplanten „High-Tech-Park“ (Ottersleben) reaktiviert werden kann.

Ergänzend sind Geh- und Radverkehrsanlagen in der „Ottersleber Straße“ als wichtige Ost-West-Verbindung für den nichtmotorisierten Verkehr auszubauen. Zudem ist die Vernetzung der Quartiere abseits der Hauptverkehrsachse „Alt Salbke“ zu verbessern (VEP lfd. MN 104).

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Entsprechend der Spielplatzflächenkonzeption 2026–2030 (2035) sollen in der „Gröninger Straße“ ein neuer Spielplatz sowie ein Skatepark entstehen. Durch klimaresiliente Begrünung und natürliche Verschattung können diese Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas im Wohnquartier beitragen. Für die beiden B-Plangebiete RAW-Gelände und Fahlberg-List sind durch die Investoren jeweils Spielflächen von mindestens 2.500 m² zu realisieren.

Das Elbufer soll abschnittsweise als naturnahe Naherholungsfläche entwickelt werden, sodass die bestehenden Grün- und Freiräume entlang der Elbe besser miteinander vernetzt werden.

Zur besseren Erlebbarkeit der Elbe sind barrierefreie und komfortable Fuß- und Radverkehrsverbindungen zwischen den Wohnquartieren und dem Elbufer herzustellen. Diese sollen durch Begleitgrün als verschattete und durchlüftungsfördernde Wege gestaltet werden. Der Salbker Wasserturm ist in diese Wege- und Naherholungsstrukturen zu integrieren (VEP lfd. MN 86).

Die Umsetzung des „11-Punkte-Programms“ zum Schutz vor Hochwasserereignissen bleibt weiterhin Bestandteil der Entwicklung Salbkes. Neben der bautechnischen Ertüchtigung gefährdeter Uferbereiche und der Erweiterung bestehender Retentionsräume ist die Kommunikation zwischen Notfalldiensten und Anwohnenden zu optimieren. Zudem sind Kleingartenanlagen aus Überschwemmungsgebieten zurückzubauen, sodass diese vollständig entsiegelt werden können. Im Zuge der Renaturierung und Qualifizierung bereits leerstehender Kleingartenanlagen können neue Naherholungsflächen entstehen (Klimaanpassungskonzept).

Die Frohser-Sohlener Berge sind als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen und als Biotopverbund zu entwickeln. Auf den östlich gelegenen Ackerflächen der Sohlener Berge wird die Anlage von Blühstreifen innerhalb der Felder sowie entlang der Wegränder empfohlen (Klimaanpassungskonzept).

Der Uferbereich der Sülze soll abschnittsweise erweitert und insbesondere in Kombination mit den Sohlener Bergen stärker als Naherholungsraum angebunden werden (Klimaanpassungskonzept).

In der Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist der gesamte Stadtteil als Einzelversorgungsgebiet festgelegt. Der Wärmebedarf soll überwiegend über Luft/Wasser-Wärmepumpen, gegebenenfalls ergänzt durch Biomasse oder grüne Gase über das bestehende Gasnetz, gedeckt werden.

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 sowie die Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse aller Akteure.

Die Senioren- und Begegnungsangebote im Bürgerhaus „Alte Schule Salbke“ (Mehrgenerationenhaus) sollen gesichert und weiter ausgebaut werden (Seniorenpolitisches Konzept).

In der historischen Ortsmitte an der Sankt-Gertraud-Kirche entwickelt sich der „Kulturcampus St. Gertraud“.