

Pechau

Charakteristik



Pechau ist ein naturnah gelegener Stadtteil im südöstlichen Elbraum der Landeshauptstadt Magdeburg, der durch seine ausgeprägte landschaftliche Einbindung in die Elbaue, die Ehleumflut, den Pechauer See sowie die angrenzende Kreuzhorst geprägt ist. Die hohe landschaftliche Qualität sowie die weitgehend erhaltene naturräumliche Struktur bilden die Grundlage für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität und bestimmen maßgeblich die städtebauliche Identität des Stadtteils.

Der historische Dorfkern Pechaus, 1994 in die Landeshauptstadt eingemeindet, weist eine lange Siedlungsgeschichte bis in das 6. Jahrhundert zurück auf und ist als Haufendorf strukturiert erhalten geblieben. Prägend ist die dörfliche Bebauungsstruktur mit zentralem Straßenkreuz aus „Hauptstraße“ und „Breite Straße“, wobei letztere einen angerartigen Charakter aufweist. Entlang dieser Achsen dominiert eine Bebauung aus Drei- und Vierseitenhöfen, die durch traufständige Wohnhäuser, hofbildende Mauern und Toranlagen räumlich gefasst wird. Ergänzt wird die Siedlungsstruktur durch kleinteilige Einfamilienhausbebauung. Im südlichen Bereich der „Hauptstraße“ wurde in den 1990er-Jahren ein Einfamilienhausgebiet entwickelt, das eine bauliche Verbindung zur Siedlung an der „Calenberger Straße“ herstellt.

Aufgrund der Lage in der Elbaue ist der Stadtteil in besonderem Maße hochwassergefährdet und durch ein umfassendes Deichsystem geschützt. Großflächige Bereiche sind als Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Gleichzeitig erfüllen die umgebenden Grün- und Freiräume westlich und östlich der Ortslage eine bedeutende klimatische Ausgleichsfunktion und stellen wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna dar. Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sind jedoch zunehmend durch Trockenheit und Wasserdefizite beeinträchtigt.

Die naturräumlichen Qualitäten, die Lage am Elberadweg sowie touristische Anziehungspunkte wie die Pechauer Mühle, das Slawendorf und Angebote im Bereich des Reitsports begründen ein erhebliches touristisches Entwicklungspotenzial. Aufgrund der räumlichen Distanz zur Kernstadt und der teils räumlichen Abgeschlossenheit weist der Stadtteil einen hohen Motorisierungsgrad auf. Der Klusdammradweg stellt eine wichtige direkte Verbindung nach Magdeburg dar, weist jedoch Sanierungs- und Qualifizierungsbedarf auf und ist im Hinblick auf seine Funktion als Alltagsradroute weiterzuentwickeln.

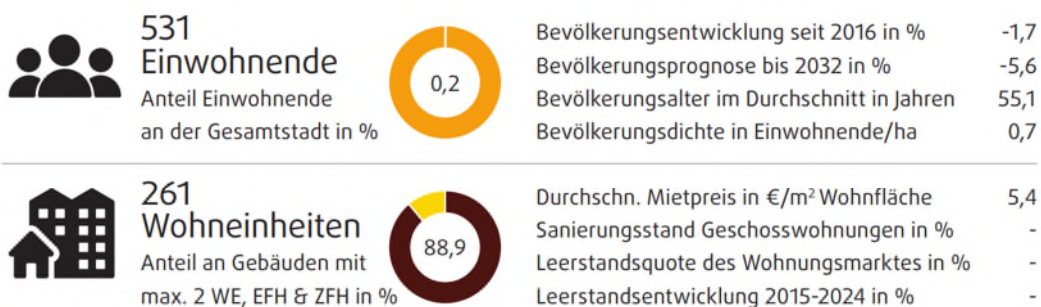
Infrastruktur

- 1 Kita, 1 kirchliche/religiöse Einrichtung
- soziale Infrastruktureinrichtungen - Versorgung durch Stadtteil Cracau
- ÖPNV-Anbindung - 1 Buslinie
- Freiwillige Feuerwehr

Konzepte und Fördergebietskulisse

- kein Städtebaufördergebiet
- ELER-Gebietskulisse

Kennziffern Stand 31.12.2025



Mobilitätsverhalten



Pechau seit 2012

Maßnahmenbilanz

Aufgrund der naturräumlichen Lage im Elbauenraum sowie der engen räumlichen Beziehung zur Elbe und ihren Neben- und Altgewässern stellt das Hochwasserrisiko seit jeher einen zentralen Standortfaktor für den Stadtteil Pechau dar. Insbesondere das Extremhochwasserereignis im Jahr 2013 führte zu erheblichen Schäden an den östlich der Ortslage befindlichen Deichanlagen.

Im Zeitraum bis 2019 wurden die entstandenen Hochwasserschäden behoben und die Deichanlagen grundhaft instandgesetzt, sodass der bauliche Hochwasserschutz wiederhergestellt werden konnte. Die Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt umgesetzt.

Die städtebauliche Entwicklung Pechaus erfolgte im Sinne einer „sanften Dorfentwicklung“, wodurch die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen trotz ergänzender Einfamilienhausbebauung weitgehend erhalten und weiterentwickelt werden konnten.

Die Attraktivität Pechaus als familienfreundlicher Wohnstandort im Grünen wurde durch die qualitative Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur gestärkt. Mit dem Neubau des Dorfgemeinschaftshauses „Kulturscheune“ wurde der Gemeindehof einschließlich des Umfelds des slawischen Dorfes funktional und räumlich erweitert und aufgewertet. Ergänzend wurde im Jahr 2016 ein neuer Sportplatz in Betrieb genommen. Das ausgeprägte und aktive Vereinsleben trägt wesentlich zur sozialen Stabilität und Identitätsbildung des Stadtteils bei.

SWOT-Analyse

Stärken

- Hohe Lagequalität durch die unmittelbare Nähe zum Naturraum der Ehle, der Elbaue sowie der Kreuzhorst
- Attraktiver Wohnstandort für Familien mit gewachsenen dörflichen Strukturen und ortsansässigen Betrieben
- Ausgeprägtes und aktives Vereinsleben sowie vorhandene soziale Infrastruktur mit Kindertagesstätte und Sportplatz
- Gepflegtes und identitätsstiftendes Ortsbild mit hoher städtebaulicher Qualität
- Geringe soziale Belastung und stabile sozialräumliche Verhältnisse

Schwächen

- Fehlende Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
- Lage im eingedeichten, hochwassergefährdeten Bereich mit dauerhaftem Schutz- und Vorsorgebedarf
- Eingeschränkte Versorgungs- und Unterstützungsstrukturen für ein selbstständiges Wohnen im Alter
- Unzureichende ÖPNV-Anbindung, insbesondere abends und am Wochenende
- Sanierungsbedarf des Klusdammradwegs als wichtige Radverbindung zur Kernstadt
- Anpassungsbedarf der landwirtschaftlichen Nutzung durch Umwandlung trockenheitsgefährdeter Flächen in extensives Grün- und Weideland

Chancen

- Profilierung als Wohnstandort in landschaftsbezogener, dörflich geprägter Umgebung
- Stärkung von Hofläden und regionaler Direktvermarktung
- Ausbau des touristischen Potenzials (Elberadweg, Pechauer Mühle, Slawendorf, landschaftlicher Erlebnispfad, Reitangebote)
- Revitalisierung von Umflutkanal und Dornburger Alter Elbe zur Förderung der Biodiversität
- Erhalt und Wiederherstellung des Wegenetzes in der Kreuzhorst
- Entwicklung einer dörflichen Grün- und Freiraumplanung
- Erarbeitung einer Gestaltungsfibel für Neubauten und Sanierungen
- Barrierefreier Ausbau der ÖPNV-Anbindung sowie Prüfung von Angebotsverbesserungen
- Entwicklung und Ergänzung von Baum- und Gehölzstrukturen zur landschaftlichen Aufwertung
- Ausbau naturverträglicher touristischer Nutzungsangebote

Risiken

- Lückenbebauung mit ortsuntypischen Gebäudetypologien
- Hochwassergefährdung als dauerhafter Standortfaktor
- Verlandung des nördlichen Bereiches des Pechauer Sees als Folge des Klimawandels
- Keine Ausweisung weiterer Wohnbaupotenziale aufgrund naturräumlicher und hochwasserbezogener Restriktionen

Pechau bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Dorfromantik

Pechau entwickelt sich als landschaftlich eingebetteter, dörflich geprägter Wohnstandort im Elbauenraum im Sinne einer „sanften Dorfentwicklung“ weiter. Leitbild ist die dauerhafte Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur mit straßenbegleitender, überwiegend geschlossener Bebauung sowie eines klar ablesbaren, Ortsbildprägenden dörflichen Charakters. Die Maßstäblichkeit und Eigenart des Ortsbildes werden dabei als identitätsstiftende Grundlage der zukünftigen Entwicklung bewahrt und gestärkt.

Die städtebauliche Entwicklung konzentriert sich auf eine konsequente Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen. Diese erfolgt durch maßvolle Nachverdichtung sowie das Schließen vorhandener Baulücken unter Wahrung der dörflichen Struktur- und Raumqualitäten. Eine über bestehende planungsrechtliche Festsetzungen hinausgehende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird ausgeschlossen. Damit wird der Schutz des sensiblen Natur- und Landschaftsraumes sowie die Funktion der hochwassergefährdeten Elbaue dauerhaft gesichert.

Das touristische Profil des Stadtteils wird im Sinne einer naturverträglichen und landschaftsbezogenen Entwicklung weiter geschärft. Im Fokus steht insbesondere der Ausbau fahrradtouristischer Infrastruktur sowie die Entwicklung umweltpädagogischer und landschaftsgebundener Erlebnis- und Informationsangebote. Ziel ist die behutsame Inwertsetzung der landschaftlichen Qualitäten unter Wahrung ökologischer Tragfähigkeit.

Die ortsansässigen klein- und mittelständisch geprägten Betriebe werden als Bestandteil der lokalen Wirtschafts- und Versorgungsstruktur gesichert und in ihrer Entwicklung unterstützt. Sie bilden ein wichtiges Bindeglied zwischen der umgebenden landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft und dem dörflichen Wohnstandort.

Die Erreichbarkeit Pechaus wird über das bestehende ÖPNV-Ergänzungsnetz sichergestellt und weiter stabilisiert. Dabei steht insbesondere die Sicherung einer verlässlichen Anbindung für ältere sowie mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen im Vordergrund, um eine gleichberechtigte Teilhabe am städtischen Leben zu gewährleisten.

Die Nahversorgung wird ergänzend durch kleinteilige, lokale Strukturen wie Hofläden und Direktvermarktung gestärkt. Diese tragen zur wohnortnahen Grundversorgung bei und unterstützen zugleich die wirtschaftliche Stabilität landwirtschaftlich geprägter Betriebe innerhalb der dörflichen Struktur.

Insgesamt entwickelt sich Pechau als klima- und landschaftsorientierter Wohnstandort, der dörfliche Identität, naturräumliche Sensibilität und eine nachhaltige, maßvolle Siedlungsentwicklung in besonderer Weise miteinander verbindet und langfristig sichert.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Zur Sicherung des historisch gewachsenen Dorfcharakters ist für Neubau- und Sanierungsvorhaben die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel vorzusehen. Diese dient als verbindlicher Orientierungsrahmen für Baugestaltung, Materialität und Einfügung in das Ortsbild.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Hochwassergefährdung wird eine flächenhafte Ausdehnung der Wohnbebauung nicht angestrebt. Die zukünftige Siedlungsentwicklung konzentriert sich ausschließlich auf die Innenentwicklung im Bestand.

Die Wohnlage kann im Rahmen der Innenentwicklung bei Bedarf durch zusätzliche Einfamilienhausbebauung ergänzt werden, sofern diese sich städtebaulich verträglich in die bestehende dörfliche Siedlungsstruktur einfügt.

Die bestehenden Spielplätze sind durch seniorenerechte Outdoor-Fitness- und Bewegungsangebote zu ergänzen, um eine generationenübergreifende Nutzung der öffentlichen Freiräume zu fördern.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Eine barrierefreie Anbindung an das ÖPNV-Netz ist im Hinblick auf die demografische Entwicklung und eine älter werdende Bevölkerung von zentraler Bedeutung, um Pechau langfristig als attraktiven und erreichbaren Wohnstandort zu sichern (VEP lfd. Maßnahme 4).

Ergänzend ist die Radverkehrsinfrastruktur grundhaft zu sanieren und weiterzuentwickeln, um eine durchgängige und klimafreundliche Mobilität zu fördern. Dabei ist sowohl eine verbesserte Anbindung an die Kernstadt über den Klusdammradweg (VEP lfd. Maßnahme 63) als auch eine sichere und komfortable Radwegeverbindung in das Umland durch die Kreuzhorst anzustreben.

Zur Aufwertung und Pflege der Wege- und Freiraumstrukturen sind begleitende Maßnahmen wie Sitzgelegenheiten sowie Gehölzpflege vorgesehen. Hierfür ist gegebenenfalls ein Flächenerwerb zur Sicherung der Zugänglichkeit und Unterhaltung erforderlich.

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Entlang der Ehle-Umflut sowie der Dornburger Alten Elbe besteht die Möglichkeit, durch gezielte Revitalisierungsmaßnahmen die Gewässerstrukturen in ihrer ökologischen Qualität und Klimaresilienz zu stärken (Klimaanpassungskonzept).

Der Pechauer See kann unter Wahrung seiner natürlichen Charakteristik in seiner Erlebbarkeit und ökologischen Funktion aufgewertet werden. Gegebenenfalls sind hierzu wasserbauliche Maßnahmen erforderlich, um einer fortschreitenden Verlandung insbesondere im nördlichen Uferbereich entgegenzuwirken (Klimaanpassungskonzept).

Für trockenheitsgefährdete Ackerstandorte ist zu prüfen, inwieweit eine Umwandlung in extensives Grün- und Weideland zur Reduzierung von Trockenstress beitragen kann. Unabhängig von einer möglichen Nutzungsänderung sind die Landschaftsstrukturen an die veränderten klimatischen Rahmenbedingungen anzupassen. Durch die Entwicklung von Heckenstrukturen, Baumreihen sowie Ufer- und Saumbegrünungen können sowohl die Bodenerosion reduziert als auch die Biodiversität im Naturraum gestärkt werden (Klimaanpassungskonzept).

Gemäß der kommunalen Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Stadtteil Pechau als Einzelversorgungsgebiet ausgewiesen. Der zukünftige Wärmebedarf ist überwiegend dezentral über Luft/Wasser-Wärmepumpen zu decken und kann ergänzend durch Biomasse oder grüne Gase über das bestehende Gasnetz bereitgestellt werden.

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Der soziale Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft ist durch den dauerhaften Erhalt des Dorfgemeinschaftshauses „Kulturscheune“ sowie des Gemeindehofes als zentrale Begegnungs- und Kommunikationsorte zu sichern und weiter zu stärken (Seniorenpolitisches Konzept).

Zur Ermöglichung eines Verbleibs im Stadtteil auch bei zunehmendem Hilfe- und Pflegebedarf sind geeignete unterstützende Versorgungs- und Betreuungsstrukturen auszubauen. Die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist perspektivisch durch mobile und flexible Angebotsformen wiederherzustellen und zu ergänzen (Seniorenpolitisches Konzept).

Die im Stadtteil ansässigen, ortsverträglichen Unternehmen sind in ihrer Existenz zu sichern und in ihrer Entwicklung zu unterstützen, um die lokale Wirtschaftsstruktur zu stabilisieren.