Allgemeinverständliche Kurzfassung zum Inhalt des B- Planes

Der Bedarf an städtischen Eigenheimstandorten existiert im ostelbischen Raum nach wie vor. Ein großer Teil des Plangebietes (Flurstücke 2167, 2558 und 2555, Flur 757) besteht aus inzwischen brachliegenden gewerblichen Flächen.
Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das Plangebiet einer städtebaulich verträglichen Nutzung zugeführt werden. Das heißt:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in Magdeburg – Neuprester zur harmonischen Abrundung des Siedlungsgebietes zwischen Zipkeleber Weg und Klusdamm.
- Bildung einer eindeutigen Stadtkante sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände, bezogen auf die dortige Gewerbebrache des ehemaligen Obstbau Prester.

Das Plangebiet befindet sich im ostelbischen Stadtteil Neuprester und wird umgrenzt:

- **im Norden** durch die südliche Böschungskante des Graben E, der die Siedlung an der Brückenbreite und Braunsfelde südlich begrenzt in der Flur 757,
- **im Osten** durch die östliche Grenze des Flurstücks 2558 und die Grenze des heraus zulösenden Bereiches, welcher minimal 10 Meter Abstand zur vorhandenen Halle aufweist,
- **im Süden** durch die nördliche Grenze des Flurstücks 4501 in der Flur 757,
- **im Westen** von der östlichen Straßenseite des Klusdamms

Es umfasst eine Fläche von rund 5,3 ha und wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für die zukünftigen Bewohner soll eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung der ländlichen Lage des Plangebietes entwickelt werden.
Vorgesehen ist die Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften.
Entsprechend den Vorgaben der Hochwasserstudie und um den Charakter eines durchgrünten ländlichen Wohngebietes zu entsprechen, wird die Mindestgrundstücksgröße für EFH auf 500 qm, und für DHH auf 350 qm bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt.
Die Trauf-/Firsthöhe der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung beträgt maximal 7,00/10,00 m und entspricht damit der Umgebungsbebauung.

Der Entwicklungsträger möchte den Bewohnern ein ganzheitliches Konzept zur Nutzung regenerativer Energien, sowie ein kommunikatives Wohnerlebnis mit gleichzeitiger hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten. Das Energiekonzept basiert auf der Nutzung regenerativen Energien, z. B. Photovoltaik zur Solarstromerzeugung, Solarkollektoren zur Warmwassererzeugung und Aufstellung von Luft- Wasser- Wärmepumpen zur Beheizung.
Um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird das anfallenden Niederschlagswassers im öffentlichen Bereich über eine straßenbegleitende Muldenentwässerung versickert und im Ausnahmefall über zwei Notüberläufe in den Graben E geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlags- wasser ist grundsätzlich darauf zu versickern. In der Summe wird somit weniger Wasser in Graben E eingeleitet als es zur Zeit der Fall ist.

Für den Graben E als Gewässer 2. Ordnung ist nach § 94 WG LSA ein Schonstreifen von 5 m einzuhalten. Die zukünftige Unterhaltung des Graben E erfolgt über den Gewässerschonstreifen.