

Inhaltsverzeichnis

- 1. Rechtsgrundlage**
 - 1.1 Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB
 - 1.2 Stand Planverfahren

- 2. Veranlassung**
 - 2.1 Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des B-Planes
 - 2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**
 - 3.1 Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse
 - 3.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse
 - 3.3 Nutzungen und bebaute Fläche
 - 3.4 Geologische Hinweise

- 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
 - 4.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise
 - 4.3 Private Grünflächen

- 5. Erschließung der Grundstücke**
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsanlagen

- 6. Durchführung des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Maßnahmen – Kosten – Finanzierung
 - 6.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**
 - 7.1 Erschließung
 - 7.1.1 Verkehrserschließung
 - 7.1.2 Ver- und Entsorgung
 - 7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

- 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange/
Denkmalpflegerische Belange**
 - 8.1 Umweltrechtliche Belange
 - 8.2 Denkmalpflegerische Belange

- 9. Auswirkungen der Planung auf private Belange**

- 10. Abwägung der Beteiligten und öffentlichen Belangen**

- 11. Flächenbilanz**

Begründung

1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund §§ 1-4 und 8-13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 24.09.2004 (Bundesgesetzblatt, BGBl.I.S.2414) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58). Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.1 Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB

Da das geplante Baugebiet eine Grundfläche weniger als 20.000.00 m² aufweist, kann der § 13 a des BauGB Anwendung finden.

Das bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden kann. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich, eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB entfällt ebenfalls.

1.2 Stand Planverfahren

Nach der Beschlussfassung der Stadt Calbe(Saale) vom 13.12.2007 zum Bebauungsplan „Magazinstraße“, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans begonnen.

Aufgrund nochmaliger Zuarbeiten und Erarbeitungen von Gutachten erfolgt jetzt eine erneute Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB.

2. Veranlassung

2.1 Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich am Randbereich des Stadtzentrums auf einer Brachfläche. Vor einigen Jahren wurde dieses Gebiet als Kleingartenanlage genutzt.

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, das Plangebiet für eine Bebauung zu erschließen. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes sollen über 30 Grundstücke entstehen, die mit Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut werden dürfen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete Erschließung und städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten.

Die an den Bebauungsplan angrenzenden Flächen sind durch bereits vorhandene Wohnbebauung geprägt.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden, die Magazinstraße,
- im Osten, die Gärten der Magazinstraße
- im Süden, die angrenzende Bebauung der Bahnhofstraße
- im Westen, die rückwärtige Bebauung der Soolbrunnenstraße

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. In Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes wurde die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs.2 BauGB wird damit beachtet.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage in der Stadt, Geländebeziehungen

Das Plangebiet befindet sich in Calbe (Saale) am nordwestlichen Stadtrand und liegt südlich der Magazinstraße. Es ist umgeben von Gärten, Grünflächen und angrenzender Wohnbebauung. Den Anschluss an das Hauptverkehrsnetz als auch an das Zentrum stellt die Magazinstraße in ihrer Ausführung als Einbahnstraße dar. Das Stadtzentrum ist fußläufig zu erreichen.

3.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 19.952 m² in der Flur 33 mit den Flurstücken 1003; 199/41; 33; 34; 36 und 40, welche sich alle in Privatbesitz befinden.

3.3 Nutzungen und bebaute Fläche

Das Plangebiet wird momentan nicht genutzt. Es ist zurzeit Brachlandfläche.

Geländeoberfläche: eben, nur wenig geneigt

Vegetation: Im Plangebiet befinden sich Ruinen von massiven Gartenlauben und betonierte Flächen.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand besteht vorwiegend aus Obstgehölzen und Anpflanzungen der ehemaligen Kleingartenanlage. Die übrigen Gehölze / Sträucher sind teilweise sehr verwuchert, ungepflegt, gebrochen und schon abgestorben.

3.4 Geologische Hinweise

Das Baugebiet befindet sich auf der Weferlingen-Schönebecker Scholle. Neben teilweise aufgefüllten Böden bestehen die gewachsenen Untergründe aus Schwarzerde, die von Löß in fester bis breiiger Konsistenz unterlagert werden. Darunter folgen Schmelzwassersande. In der Abhängigkeit von der Jahreszeit steht Grundwasser als Schichtenwasser teilweise unmittelbar unter der derzeitigen Geländeoberfläche an.

Im Plangebiet liegen oberflächennah bzw. direkt an der Oberfläche überwiegend tonig-schluffige Schichten, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Eine Regenwasserversickerung findet gar nicht bzw. zeitlich stark verzögert statt. Deshalb besteht in der regenreichen Jahreszeit die Gefahr von Staunässe. Im Geotechnischen Bericht wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Die Gründung der Häuser muss generell auf tragfähigem Baugrund erfolgen. Für jedes Baugrundstück muss vor der Bebauung ein entsprechendes Baugrund- und hydrologisches Gutachten mit einer verbindlichen Gründungsempfehlung erstellt werden. Alle Gebäude sind in Abhängigkeit von den zuvor genannten Gutachten schon ab der Bauphase gegen Vernässung zu schützen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden. In den folgenden Punkten werden die Festsetzungen begründet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Wohnbebauung im Plangebiet. Aus diesem Ziel ergibt sich die Notwendigkeit, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Daher wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind im Baugebiet, zulässige Nutzungen nach § 4 Abs.2 sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs.3 der BauNVO soweit erlaubt, dass sie das Wohnen und Leben im Plangebiet nicht negativ und störend beeinträchtigen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung sind die nach § 4 Abs.3 ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubaren Flächen sowie die Bauweise angegeben.

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ nach §19 Abs.4 BauNVO um 50% ist unzulässig und darf nicht angewendet werden. Durch diese Festsetzung wird die zulässige Versiegelung der Grundstücksfläche auf maximal 40% begrenzt. Damit wird der ohnehin angespannten Grund- und Schichtenwassersituation angemessen Rechnung getragen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt, da in der zukünftigen Siedlung nur eine 2-geschossige Bauweise als Höchstmaß möglich ist.

4.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise

Das Baugebiet wird in offener Bauweise (BauNVO § 22, Abs.2) festgesetzt. Somit sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis max. 50 m zulässig.

Das Bebauungsgebiet wird über Baugrenzen strukturiert. Im Plangebiet sind die Abstände der Baugrenzen zu den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken und zur Erschließungsstraße mit 3 m festgesetzt.

Gemäß § 14 BauNVO beschränkt sich die Zulässigkeit der baulichen Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen.

4.3 Private Grünflächen

Zu allen Seiten des Plangebietes werden die Randbereiche der Privatgrundstücke zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Plangebietes, mit 3 m breiten Grünstreifen versehen. Hier besteht die Möglichkeit, Hecken und Sträucher zu pflanzen, welche als Sichtschutz und optische Trennung zu den dahinter liegenden Grundstücken dient.

Generell gilt, dass die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten sind. Die Bepflanzung sollte möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. Für neue Anpflanzungen sind einheimische Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Empfehlung für einheimische Strauch- und Gehölzpflanzungen:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Empfehlung für einheimische Baumpflanzungen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Gemeine Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Festlegungen:

- Je angefangene 300m² versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Je angefangene 200m² versiegelte Grundstücksfläche ist ein einheimischer Strauch zu pflanzen (siehe Pflanzliste)

5. Erschließung der Grundstücke

5.1 Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Magazinstraße, die die nördliche Grenze bildet. Die Magazinstraße ist eine Einbahnstraße. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Magazinstraße, mit einer 5,00 m breiten Mischverkehrsfläche. Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigt festgesetzt.

Die öffentliche Straße wird in U-Form mit einer Wendeanlage und 2 Zufahrten von der Magazinstraße durch das Baugebiet geführt. Die Wendeanlage ist so bemessen, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und der Feuerwehr befahren werden kann (Radius der Wendeanlage min.6m) .Zusätzlich wird noch eine Freihaltezone von 2 m eingeräumt, so dass insgesamt eine Wendeanlage von $r = 8$ m vorhanden ist.

Die vorgesehene Straßenraumbreite beträgt 5,60 m. Innerhalb dieser Grenze befindet sich der Straßenaufbau. Die befestigte Verkehrsfläche hat eine Breite von 5,00 m. Damit werden die Anforderungen nach EAE (Empfehlungen der Anlage von Erschließungsstraßen), bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h) erfüllt.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der Erschließungsstraße
- den Bau des notwendigen Entwässerungsnetzes in der Erschließungsstraße
- die Herstellung des Versorgungsnetzes für Wasser, Gas, Elektroenergie und Telekommunikation

Für die Übernahme dieser Kosten wird ein Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB mit der Stadt Calbe (Saale) geschlossen.

6.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Erfordernis zur Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich. Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1 Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung insbesondere mit Strom und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5, Abs.6 Nr.8 und 9 BauGB) sowie die Sicherung der Wohnverhältnisse (§ 1 Abs.6 Nr.1) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an eine zentrale Gasversorgung , an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz

- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung
- eine ausreichende Löschwasserbereitstellung
- eine Schmutzwasserentsorgung

7.1.1 Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 5.1 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Die Bemessungsgrundlage für die Anliegerstraße ist das 3-achsige Müllfahrzeug.

7.1.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

In der anliegenden Magazinstraße befindet sich eine Versorgungsleitung (DN 150 PVC) in Rechtsträgerschaft des Wasserversorgungszweckverbandes im Landkreis Schönebeck. Das geplante Wohngebiet kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes über diese Trinkwasserleitung versorgt werden.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist von einem Löschwasserbedarf in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen. In der Magazinstraße ist ein Hydrant vorhanden. Ein neuer Hydrant wird im Bereich des Wendehammers entstehen. Er dient auch zum Spülen der Hauptleitung.

Elektrizitätsversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die e-on Avacon AG, Oschersleben. In der Magazinstraße liegt ein 1 KV-Niederspannungskabel. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung sind die Erdgas Mittelsachsen GmbH in Schönebeck. In der Magazinstraße liegt eine Niederdruckleitung 125/PE, die an der östlichen Seite der Magazinstraße 15b endet. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Versorgungssystems versorgt werden.

Fernmeldenetz

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Kreisreinigung Schönebeck (Elbe). Die Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass die Müllfahrzeuge die Entsorgung vornehmen können.

Post

Auch die Zugänglichkeit für die Post kann gewährleistet werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Grundsätzlich wird das Baugebiet durch eine Trennkanalisation erschlossen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband „Saalemündung“ in Calbe (Saale). Gemäß Stellungnahme vom 15.02.08 liegt in der Bahnhofstraße ein Schmutzwasserkanal DN 400/500, der für die Aufnahme des Schmutzwassers des gesamten Plangebietes ausreichend ist. Eine neue Druckleitung wurde 2010 zur Bahnhofstraße verlegt. Der Verlauf der Leitung ist über Leitungsrechte gesichert. Jedes Grundstück erhält einen Schmutzwasserhausanschlusschacht. Das anfallende Schmutzwasser ist in einem separaten Schmutzwasserkanal (Trennkanalisation) innerhalb

des Erschließungsgebietes zu einem Pumpwerk zu leiten, von wo es zur Vorflut in der Bahnhofstraße gefördert wird. Die Pumpstation wird auf einer 1 m x 2 m großen gepflasterten Fläche neben der Wendeanlage errichtet.

Niederschlagswasser im privaten Bereich

Laut Geotechnischen Berichts, der Versickerungseinschätzung eines Baugrundgutachters und der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die hier vorhandenen bindigen Bodenschichten nicht möglich.

Jedes Grundstück erhält einen Regenwasseranschlusschacht. Die Sohltiefe wird einheitlich auf 55,80 m NHN (HS160) festgelegt. Hier ist der Notüberlauf der jeweiligen Zisterne anzuschließen. Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind verpflichtet, dass auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser mittels Zisternen von jeweils 10 m³ Fassungsvermögen vollständig zurückzuhalten und zu verwerten. Wegen der flurnahen hohen Grund- bzw. Schichtenwasserstände ist eine Versickerung über eigens dafür angelegte Versickerungsanlagen nicht zulässig.

Niederschlagswasser im öffentlichen Bereich

Die Entwässerung der öffentlichen Straße erfolgt über einen Stauraumkanal DN 600, welcher an den Durchlass in der Magazinstraße angebunden wird. Die Einleitung in das vorhandene Kanalnetz wird auf maximal 18 l/s gedrosselt.

7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Gemäß § 1 Abs.5 und Abs.6 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Diesem Ziel trägt der Bebauungsplan durch die Schaffung von Wohnbauland besonders Rechnung.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange / Denkmalpflegerische Belange

8.1 Umweltrechtliche Belange

Das Plangebiet ist seit mehreren Jahren eine brachliegende Fläche, die umgeben ist von Gärten, Grünflächen und lockerer Wohnbebauung. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand besteht vorwiegend aus Obstgehölzen und Anpflanzungen der ehemaligen Kleingartenanlage. Die Gehölze /Sträucher sind größtenteils sehr verwuchert, ungepflegt, gebrochen und teilweise schon abgestorben. Dadurch ist nichts erhaltenswert.

8.2 Denkmalpflegerische Belange

Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde sofort zu informieren. Nach §9(3)des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „ bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“.

9. Auswirkungen der Planung auf private Belange

Zu den von der planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten.

Sie umfassen:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse , dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes

Die privaten Belange werden nach derzeitiger Erkenntnis nicht beeinträchtigt.

10. Abwägung der Beteiligten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan der Stadt Calbe (Saale) steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet ca.19.952 m² Fläche erschlossen. Dies ermöglicht die Bereitstellung von ca. 30-35 Grundstücken zum Eigenheimbau. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange und berührt nicht die Interessen der Landwirtschaft.

Die Belange der Umwelt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes finden im Plangebiet ihre Berücksichtigung.

11. Flächenbilanz

Entsprechend des Planungsstandes ergibt sich folgende Flächenausweisung.

Baufläche (allgemeines Wohngebiet)	17.653,40m ²	88,48 %
Verkehrsfläche (öffentlich)	2.298,60m ²	11,52 %
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	19.952,00m ²	100,00 %

Magdeburg, März 2012