

Gemeinde Jork

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 „Erweiterung Elbe-Obst Ostfeld“ Teil I: Städtebaulicher Teil

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. M. Sc. Tobias Backen

Dr. Wiebke Hanke

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebietes / Bestand	3
3.	Planungsvorgaben.....	4
3.1.	Ziele der Raumordnung	4
3.2.	Kulturlandschaftsanalyse Altes Land	5
3.3.	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	5
3.4.	Bestehende Bebauungspläne.....	7
3.5.	Archäologie	7
4.	Planinhalt.....	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	9
4.3.	Verkehrsflächen.....	9
4.4.	Grünflächen und Bepflanzung	9
4.5.	Gestalterische Festsetzungen	10
5.	Erschließung	10
6.	Ver- und Entsorgung	10
7.	Immissionsschutz.....	11
8.	Flächen und Kosten.....	11
8.1.	Flächen.....	11
8.2.	Kosten	11

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Firma Elbe-Obst beabsichtigt die bestehenden betrieblichen Anlagen im Gewerbegebiet Ostfeld durch den Um- und Neubau einer Obstsortier- und -verpackungshalle nach Osten zu erweitern. Da die Erweiterungsabsichten über das Gebiet des bestehenden Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 32 in östlicher Richtung hinausgehen, ist die Aufstellung eines B-Plans erforderlich.

Da im Osten des Plangebietes in einem Teilbereich die geplanten Festsetzungen des B-Plans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, ist parallel zur Aufstellung des B-Plans die 10. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Ostfeld, südöstlich des Ortskerns der Gemeinde Jork. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha am östlichen Rand des Gewerbegebiets und den daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Hallen, die der Obstsortierung, -lagerung und -verpackung dienen. Der östliche Bereich des Plangebietes wird bislang als Obstbaufläche genutzt.

Die östlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Obstbauflächen genutzt. Im Süden des Plangebietes verläuft eine kurze Stichstraße, die der Erschließung des Plangebietes dient. Im Übrigen ist das Plangebiet von gewerblich genutzten Flächen umgeben.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: Google Earth), ohne Maßstab

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Stade aus dem Jahr 2013 ist die Ortslage von Jork als Grundzentrum dargestellt. Die Grundzentren haben die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Die ausgewiesenen Grundzentren nehmen für ihren grundzentralen Versorgungsbereich die Aufgaben der lokalen Wohn- und Arbeitsstättenentwicklung wahr. Die Gemeinde Jork ist im RROP als Standort für besondere Entwicklungsaufgabe für Tourismus gekennzeichnet. Darüber hinaus ist das Gebiet zum Teil auf Grund seines hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft gekennzeichnet. Das Plangebiet ist als nachrichtliche Darstellung mit der Kennzeichnung „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

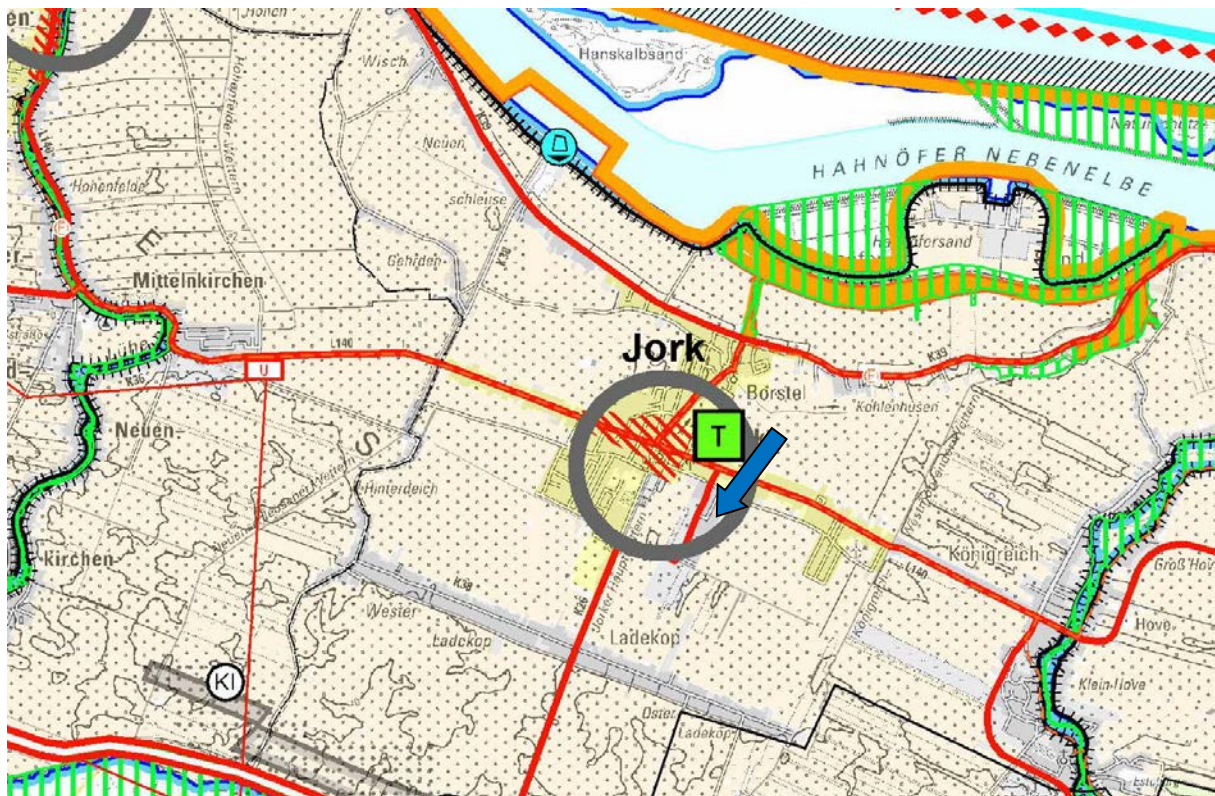


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade, M 1:50.000, Lage des Plangebietes gekennzeichnet durch den blauen Pfeil

Das Plangebiet liegt in der Kulturlandschaft Altes Land, zu der das RROP ebenfalls Aussagen trifft. Demnach sind die Kulturlandschaften des Alten Landes zu erhalten und zu pflegen, Planungen sind auf die typischen Kennzeichen der Kulturlandschaften abzustimmen. Außerdem ist die Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft Altes Land und die Bewerbung für die „UNESCO-Welterbe-Liste“ als organisch entwickelte, andauernde Kulturlandschaft zu unterstützen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan als Gewerbegebiet wird den Darstellungen des Raumordnungsprogramms nicht widersprochen. Durch diese Bauleitplanung wird der Obstbau im Alten Land unterstützt.

3.2. Kulturlandschaftsanalyse Altes Land

In der Kulturlandschaftsanalyse Altes Land aus dem Jahr 2007 findet man folgende Aussagen für den Bereich dieses Bebauungsplans:

Das Gebiet hat seine grundlegende Struktur im 12. Jahrhundert erhalten. Der Bereich des Bebauungsplans ist durch die „Cope“-Kultivierung geprägt. Die in Nord-Süd-Richtung gestreckten Parzellen werden von Gräben, Wettern und Vorflutern gegliedert. Das Plangebiet befindet sich in einem bis heute wenig veränderten Bereich mit gut erhaltenen Kulturlandschaftsstrukturen und -elementen. Der heutige Zustand hat sich sukzessive von Norden nach Süden entwickelt. Begonnen hat die Besiedlung mit der Ortschaft Jork und linear entlang des Vorgängers der heutigen L 140 (ab 1769). Entlang der heutigen L 140 wurde die Siedlungsstruktur durch mehrere Einzelgebäude und größere Siedlungsteile bis heute ergänzt. Mit dem Gewerbegebiet Ostfeld und den dort angesiedelten Gewerbebetrieben wurde die heutige Form der Bebauung erreicht. Für das Gebiet ist eine landwirtschaftliche Nutzung und ab 1878 Obstanbau dargestellt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen die historischen Schichten wie die Entwässerung, Grundstückstiefen, Parzellenstruktur und die Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Für diesen Bereich genannte Ziele für die Kulturlandschaft Altes Land sind der Erhalt und die Entwicklung:

- vorrangig agrarwirtschaftlich nutzbarer Flächen zur dauerhaften Sicherung der obstbaulichen und landwirtschaftlichen Produktion,
- der dörflichen Milieus und
- der Erholungsfunktion und deren Attraktivität für Erholungssuchende.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans steht den historischen Schichten nicht entgegen, sondern berücksichtigt weitgehend die vorhandene Struktur und entwickelt sie unter heutigen Gesichtspunkten weiter, ohne „Altes“ grundsätzlich zu negieren. Der Bebauungsplan dient insbesondere der Sicherung der agrarwirtschaftlichen Nutzung im Alten Land durch die Bereitstellung von Flächen für Obstproduktion und -vertrieb.

Vorhandene Baufluchten, Gebäudehöhen, Farben, Materialien und Einfriedungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, die historische Parzellenstruktur wird aus betrieblichen Gründen durch die geplante Bebauung in nur einem Teilabschnitt überschritten. Die Struktur der Kulturlandschaft im Plangebiet wird u.a. durch die Festsetzungen zur Farbgebung der Dächer und Gebäude sowie zu den Anpflanzungen als äußere Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft beibehalten und gesichert. Die Entwicklung von „Neuem“ orientiert sich weitgehend an „Altem“. Die Erhöhung des Gebäudevolumens ist heutigen Produktionserfordernissen angepasst und unvermeidbar.

3.3. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der westliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der kleinere östliche Bereich ist als Fläche für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch diesen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht überwiegend den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im östlichen Bereich des Plangebietes weicht die Festsetzung als Gewerbegebiet allerdings von den Darstellungen des FNP ab. In diesem Bereich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

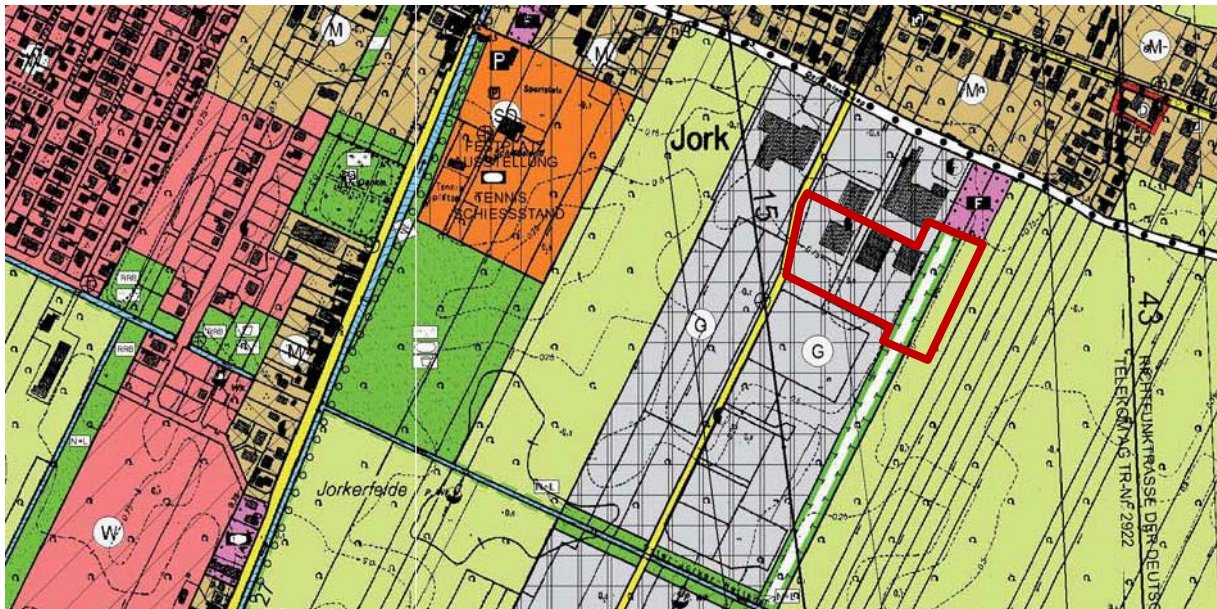


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne 8. Änd.) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (M 1:5.000).

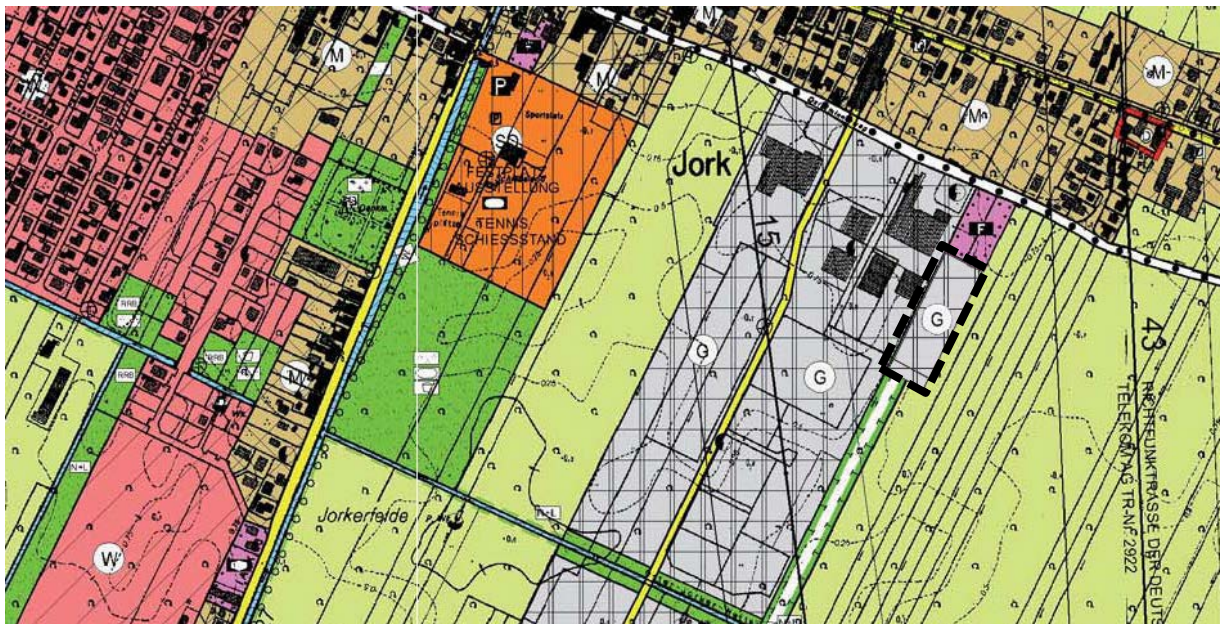


Abbildung 4: Geplante Darstellung der im Verfahren befindlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplans (M 1:5.000)

3.4. Bestehende Bebauungspläne

Ein großer Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Gewerbegebiet am Osterminnerweg“ und dessen 1. Änderung. Im Plangebiet dieses Bebauungsplans wird dort ein Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Nutzungen und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässig sind, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an den Endverbraucher der Warensortimente Lebensmittel, Schuhe, Drogerieartikel, Textilien, Unterhaltungselektronik, Leuchten, Glas, Porzellan und Spielwaren. Bei anderen Einzelhandelsbetriebstypen darf auf einzelne Randsortiments-Warengruppen nicht mehr als 2 % Verkaufsfläche entfallen. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Nutzungen und Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zugelassen werden. Eine weitere Gliederung des Gewerbegebietes erfolgte anhand des immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspiegels. Für das GE 1 betrug dieser 65 dB tags und 50 dB nachts je m².

In der 1. Änderung des B-Plans wurde das Maß der baulichen Nutzung geändert. Als Maß der baulichen Nutzung wurden hier eine GRZ von 0,6 und eine Firsthöhe von max. 10,50 m festgesetzt. Es ist eine Dachneigung von mindestens 15° vorgesehen. Es gilt eine abweichende Bauweise nach den Bestimmungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Baulängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 32 A „Straßenverbindung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Osterminnerweg“ sah für den östlichen Bereich des Plangebietes, welcher gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, vor, im Zuge einer Straßenplanung dort Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, u.a. durch das Anpflanzen von Bäumen. Da die Straße in dieser Form nicht realisiert wurde, wurden auch die hier vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht vorgenommen.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 32 A wurde bereits für einen nördlichen Bereich dieser Ausgleichsfläche die Festsetzungen des B-Plans Nr. 32 A aufgehoben. Hier wurde mittlerweile das Feuerwehrgerätehaus der Ortswehr Jork gebaut. Für den übrigen Bereich dieser Ausgleichsfläche, als auch für den Bereich der früheren Straßenplanung wurde bereits ein Verfahren zur Aufhebung des B-Plans Nr. 32 A eingeleitet. Hierfür steht noch der Satzungsbeschluss aus.

3.5. Archäologie

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bodenbewegungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Agathenburg, Hauptstraße 45, 21684 Agathenburg, rechtzeitig vor Beginn schriftlich mitzuteilen.

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau und die Erweiterung gewerblicher Hallen. Geplant sind hier Hallen, die in erster Linie der Kommissionierung und Verpackung von Obst dienen sollen.

Es wird im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen und Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO (Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen).

Ausgeschlossen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Betriebsleiterwohnungen und Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, um mögliche Immissionskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu vermeiden. Da keine Wohnbebauung in der Nähe ist, bietet sich hier eine günstige Gelegenheit, ein Gewerbegebiet einzurichten, das nicht durch Rücksichtnahme auf Wohnnutzungen eingeschränkt wird. Beherbergungsbetriebe sollten sich zudem an integrierten Standorten in der Ortslage ansiedeln, um den Ortskern zu stärken. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes unzulässig, zudem sollen die knappen Gewerbeflächen nicht durch Nutzungen verbraucht werden, die sich auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet ansiedeln können. Für Vergnügungsstätten stehen ausreichende Möglichkeiten in den Ortslagen der Gemeinde zur Verfügung.

Weiterhin unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben). Ausgenommen davon sind Verkaufsstellen, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind (Werksverkauf). Weiterhin sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln.

Diese Festsetzung dient dazu, Nutzungen zu verhindern, die den Einzelhandel im Ortskern und damit die Bedeutung des Ortskerns insgesamt negativ beeinflussen. Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen auf die Innerortslagen konzentriert werden.

Rand- und Fremdsortimente sind bis zu einer Geschossfläche von 250 m² zulässig und dürfen keine nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen um zu verhindern, dass innerhalb einer größeren Verkaufsfläche ein eigener Fachmarkt ohne Sortimentsbeschränkung entsteht.

4.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet orientiert sich an den Festsetzungen des B-Plan Nr. 32 und seiner 1. Änderung, an der bestehenden Obstlagerhalle im bereits genutzten Teil des Plangebietes sowie am Entwurf für die geplante weitere Halle.

Grundsätzlich erfolgt eine flächige Ausweisung der bebaubaren Flächen in Form eines Baufeldes, welches an die bestehende nördliche Baufläche anschließt. Die Baugrenze orientiert sich an der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung im Gewerbegebiet. Zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Abstand von 8 m festgesetzt.

Abweichend zu den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 32 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche von 60 % (GRZ = 0,6) wird erhöht, um das geplante Vorhaben entsprechend realisieren zu können. Es ist im Sinne eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verträglicher, innerhalb des Gebietes zu verdichten, als weitere Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Als Traufhöhe sind maximal 10 m und als Firsthöhe maximal 12 m zulässig. Um die gewünschte Kapazität zur Obstlagerung zu sichern, sind die zulässigen Höhen etwa eineinhalb Meter höher festgesetzt, als die der westlich des Plangebietes gelegenen Bestandshalle. Die Obstlagerhalle, die im Jahr 2009 errichtet wurde, hat diese maximalen Festsetzungen voll ausgenutzt. Die maßvolle Erhöhung ist für das Landschaftsbild unbedenklich, da hier schon ein gewerbliches Umfeld besteht und eine Eingrünung vorgenommen wird.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist notwendig, um größere Hallenbauten zu ermöglichen.

4.3. Verkehrsflächen

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist der Bau einer öffentlichen Straße beabsichtigt. Diese Straße wird festgesetzt um die westlich angrenzenden Verkehrsflächen zu verlängern und somit spätere Erweiterungen nicht unmöglich zu machen. Konkrete Planungen dazu bestehen jedoch nicht.

4.4. Grünflächen und Bepflanzung

Innerhalb des Plangebietes wird ein Pflanzstreifen am östlichen Rand festgesetzt. Um eine Eingrünung zur freien Landschaft zu schaffen und eine Abpflanzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Obstanbau) zu gewährleisten, wird an der Grenze des Gewerbegebietes ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Anlage von notwendigen Durchfahrten zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zulässig.

Für alle Gehölzpflanzungen wurden bestimmte Arten und Qualitäten festgesetzt; eine einheitliche Gestaltung und möglichst zeitnahe Durchgrünung des Gebietes ist zu sichern. Bei Abgang der Pflanzungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

Unverzüglich nach Baufertigstellung des Vorhabens sind die Anpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen so vorzunehmen, dass eine wirkungsvolle Eingrünung des Vorhabens gewährleistet ist.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein Streifen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser schützt die dort angepflanzten Bäume und Sträucher, die zur Eingrünung des Gewerbegebiets dort angepflanzt wurden. Bei Abgang sind diese zu ersetzen.

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.5. Gestalterische Festsetzungen

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, die dem Schutz des Ortsbildes insgesamt und einer ansprechenden Gestaltung des Plangebietes dienen.

Die Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich an der Gestaltungssatzung der Gemeinde Jork sowie an den Festsetzungen des Bebauungsplans 32. So wurden für Dachflächen Satteldächer mit einer Mindestneigungen von 3 Grad festgesetzt. Beide Dachflächen sind dabei mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Um die Einbindung der Bauten in die Umgebung zu verbessern und optische Störungen zu vermeiden, wurden weiterhin Festsetzungen zur Gestaltung von Dachflächen und Fassaden getroffen. Es wird ein ortstypisches Gestaltungsspektrum bestimmt. Ebenso wurden Regelungen zur Größe und zur Anbringungshöhe von Werbeanlagen getroffen.

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein einheitlicher Charakter des Plangebietes und eine Einpassung des Gebietes in die Kulturlandschaft Altes Land erreicht werden.

Um bei Verstößen gegen örtliche Bauvorschriften ein Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten zu können, wird in die örtlichen Bauvorschriften der erforderliche Verweis auf den § 80 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) aufgenommen.

5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Ostfeld im Westen und im Süden des Plangebietes. Im weiteren Verlauf nach Norden schließt die Straße Ostfeld an die Straße Osterjork (L140) an. Durch diese wird eine direkte überörtliche Anbindung gewährleistet.

Durch diesen Bebauungsplan werden sich die Verkehrsströme nicht wesentlich verändern, so dass die derzeitige Erschließung für die zukünftigen Verkehre geeignet ist.

6. Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der bisherigen Ver- und Entsorgungssituation des Plangebietes. Der überwiegende Teil der Flächen sind erschlossen und die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher über die vorhandenen Leitungen in der Straße Ostfeld. Für die neu zu erschließenden Flächen ist eine Erschließung über die vorhandenen Leitungen möglich.

Durch die Erweiterung der vorhandenen versiegelten Flächen wird es zu einem erhöhten Regenwasseraufkommen im Gebiet kommen. Um einen kontrollierten Abfluss des Oberflächenwassers sicherzustellen wird festgesetzt, dass ein Oberflächenwasserabfluss von höchstens 1,5 l/sec x ha grundsätzlich nicht überschritten werden darf. Dies ist notwendig, um die Entwässerungsanlagen zur Elbe hin nicht zu überlasten. Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung z. B. in Form eines Regenrückhaltebeckens sind vorzusehen.

7. Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind auf Grund der Lage am bestehenden Gewerbegebiet und umgebenden landwirtschaftlichen Flächen nicht zu erwarten.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel wurde aus dem bisherigen B-Plan übernommen. Die geringere Erweiterung der gewerblichen Flächen ist in schalltechnischer Hinsicht für die Umgebung unbedenklich, da der Abstand zum nächsten Wohnhaus rund 120 m beträgt.

8. Flächen und Kosten

8.1. Flächen

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 2,78 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben zirka-Werte):

Gewerbegebiet	27.081 m ²
---------------	-----------------------

davon: Flächen für Anpflanzungen 1.662 m²

Straßenverkehrsfläche	837 m ²
-----------------------	--------------------

Gesamt	27.918 m ²
--------	-----------------------

8.2. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Jork keine Kosten. Sowohl die Bau- wie die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Jork, den

.....

Bürgermeister