

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinden Silberstedt und Jübek im Planungshorizont des Landesentwicklungsplans bis zum Jahre 2036

Landesplanerische Rahmenbedingungen

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Flächen für Gewerbe sind vorrangig in den zentralen Orten auszuweisen. Diese werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.

Auf der Ebene der Landesentwicklungsplanung wird der Ortslage Silberstedt die Funktion des ländlichen Zentralortes zugeteilt. Damit obliegt der Gemeinde Silberstedt die Verantwortung für die Deckung des regionalen Bedarfs nach gewerblichen Bauflächen. Hier soll der Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung für den Verflechtungsbereich liegen. In dieser Funktion werden die ländlichen Zentralorte durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Ortslagen mit ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktionen ergänzt. Der Regionalplan weist der Ortslage Jübek eine solche ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion zu. Damit wird der Gemeinde Jübek, unterhalb der Ebene des ländlichen Zentralortes Silberstedt, eine stärkere Entwicklung als die sonstigen nicht gesondert eingestuftten Gemeinden im Nahbereich zugestanden, insofern die Leistungsfähigkeit des zentralen Ortes Silberstedt gewahrt bleibt.

In den interkommunalen Vereinbarungen ist der Umfang der Gewerbeflächenentwicklung für die beteiligten Gemeinden verbindlich festzulegen und am regionalen Bedarf auszurichten. Beide Gemeinden beschäftigen sich konkret und perspektivisch mit ihrer gewerblichen Entwicklung innerhalb des Planungshorizonts des Landesentwicklungsplans und möchten diese zukünftigen Entwicklungen gemeinsam abstimmen und koordinieren, um dem Abstimmungsgebot des Landesentwicklungsplans zu entsprechen und damit eine klar vorgezeichnete Entwicklung umsetzen zu können, ohne diese immer wieder abschnittsweise abstimmen und begründen zu müssen.

Gemeinde Silberstedt

Die gewerblichen Flächen des Zentralortes Silberstedt liegen am östlichen Ortsrand, nördlich der Bundesstraße B 201 und östlich des Jübeker Weges. Im Jahre 2017 wurden außerdem Teile des im Westen der Ortslage befindlichen ehemaligen Bundeswehr-Depots einer gewerblichen Nutzung in Form eines Sondergebietes für Lager und Logistik zugeführt. Die letzte größere im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche wurde im Jahre 2021 an das ansässige Unternehmen Zwergenwiese für dessen geplante Erweiterung veräußert. Südlich dieses bestehenden Gewerbegebietes weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan weiterhin eine Gewerbefläche und eine Sonderbaufläche Nahversorgung mit zusammen etwa 2,30 ha Größe aus. In diesem Bereich soll sich mittelfristig die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde konzentrieren. Nach Süden hin ist im Übergang einer gemischten Nutzung auch die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen. Somit stehen hier mittelfristig 2 bis 3 ha Fläche und für den Zeitraum bis 2036 bis zu 6 ha für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.



Gemeinde Jübek

Die gewerblichen Flächen der Gemeinde Jübek liegen am östlichen Ortsrand, nördlich der Landesstraße L 28 und östlich der Bahnlinie. Hier stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan weitere 4,3 ha gewerbliche Bauflächen dar. Im Jahre 2006 wurden außerdem Teile des im Westen der Ortslage befindlichen ehemaligen Bundeswehr-Depots einer gewerblichen Nutzung in Form eines Sondergebietes für Baugewerbe zugeführt. Allerdings konnten nicht alle Flächen einer zulässigen Nutzung zugeführt werden, so dass derzeit einzelne Hallen nicht oder untergenutzt sind und auch neu bebaubare Flächen bisher nicht in Anspruch genommen wurden.

In der Gemeinde Jübek sind derzeit keine erschlossenen Gewerbegrundstücke mehr verfügbar. Es besteht aber Nachfrage von verschiedenen kleineren Handwerksbetrieben nach Gewerbeflächen und von Speditionsunternehmen und Windanlagenbauern werden Lagerkapazitäten nachgefragt. Neben der Neuerschließung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten etwa 4,3 ha großen Gewerbefläche im Osten der Ortslage, besteht die Möglichkeit, die vorhandene Infrastruktur des vorhandenen Sondergebiets Baugewerbe im ehemaligen Depot an der Stadionstraße zu nutzen und hier neue gewerbliche Bauflächen zu schaffen. Mittels einer Umwidmung der Bauflächen von einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baugewerbe hin zu einem Gewerbegebiet können diese vorhandenen und bereits voll erschlossenen Potentiale kurzfristig aktiviert und zur Deckung des aktuellen Bedarfs genutzt werden. Dies entspricht dem Konversionsgedanken zur Nutzung bestehender Gebäude und Infrastrukturen anstatt der Neuerschließung auf Acker- oder Grünlandflächen. Im Bereich des derzeitigen Sondergebiets Baugewerbe bestünde ein Flächenpotential von etwa 0,4 ha für neue gewerbliche Ansiedlungen.

Die Gemeinde möchte die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen im Osten der Ortslage als langfristige Reserve vorhalten.

