

# **Die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden Silberstedt und Jübek im Planungshorizont des Landesentwicklungsplans bis zum Jahre 2030**

## **Landesplanerische Rahmenbedingungen**

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 Wohnungsbedarfs. Hier soll der Schwerpunkt des Wohnungsbaus 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 eingestuftes Gemeinden im Nahbereich zugestanden, insofern die Leistungsfähigkeit des zentralen Ortes Silberstedt gewahrt bleibt.

Damit unterliegen die wohnbaulichen Entwicklungen der Gemeinden Silberstedt und Jübek nicht dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des Landesentwicklungsplans, sondern orientieren sich an dem regionalen Wohnraumbedarf und dem Verhältnis der wohnbaulichen Entwicklungen zueinander.

Beide Gemeinden beschäftigen sich konkret und perspektivisch mit ihrer wohnbaulichen 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**

In der Gemeinde Silberstedt wird derzeit der letzte Bauabschnitt des Baugebietes „Sicht“ mit etwa 40 Wohneinheiten bebaut. Gleichzeitig läuft die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 für das „Wohngebiet nördlich des Baugebietes Sicht“ für ebenfalls etwa 40 Wohneinheiten. Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplans wird der letzte Ausbauschritt einer bereits vor über 20 Jahren konzeptionierten und landesplanerisch abgestimmten Entwicklung vollzogen.

Im Jahre 2018 wurde die Gemeinde Silberstedt mit dem Gebiet Ortsmitte in das Städtebauförderprogramm aufgenommen. Derzeit wird ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, um einen Handlungsrahmen für die Entwicklungen der nächsten 10 bis 15 Jahre zu entwickeln. Ein Teil dieses Konzeptes wird Verdichtungen im Innenbereich umfassen, deren Quantität in Wohneinheiten sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhersagen lässt.

Zwischen Herbst 2020 und Sommer 2021 wurden nach § 34 BauGB Bauanträge für 54 Wohneinheiten gestellt. In der untenstehenden Auflistung werden diese Wohneinheiten für das Jahr 2021 angegeben.



Trotz des demographischen Wandels wird auch zukünftig ein erhöhter Siedlungsdruck in den zentralen Ortslagen erwartet, da hier die Funktionen der Daseinsvorsorge langfristig und stabil vorgehalten werden können. Die Gemeinde Silberstedt wird den regionalen Wohnungsbedarf nicht nur über Nachverdichtungen im Innenbereich decken können, sondern es wird auch weiterhin die Bereitstellung von neuem Wohnbauland erforderlich sein. Die Planungen der Gemeinde sehen hier eine schrittweise Entwicklung im Osten der Ortslage, südlich der Bundesstraße B 201 vor. Dabei handelt es sich um eine etwa 11 ha große Ackerfläche in direkter Ortsrandlage und fußläufiger Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs im nördlich gelegenen Gewerbegebiet Tükesli. Im Bereich der Bundesstraße wird eine gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe angestrebt, während die südlichen und südwestlichen Flächen überwiegend einer Wohnbebauung dienen sollen. Die Fläche bietet Potential für bis zu 120 Wohneinheiten.

### **Gemeinde Jübek**

In der Gemeinde Jübek liegen die letzten Wohnbaulandausweisungen bereits einige Jahre zurück. Im Jahre 2010 wurde der Bebauungsplan Nr. 16 mit 27 Baugrundstücken rechtskräftig und im Jahre 2014 wurde der Bebauungsplan Nr. 17 mit 18 Baugrundstücken und einer Seniorenwohnanlage rechtskräftig. Seitdem beschränkten sich die Planungen auf kleinere Abrundungen, u. A. im Ortsteil Friedrichsau und Nachverdichtungen im Innenbereich. Derzeit gibt es laufende oder seit kurzem abgeschlossene Planverfahren sowie Bauanträge für verschiedene Innenbereichsflächen. Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Hagge entstehen etwa 30 Wohneinheiten, und zwei weitere Vorhaben zu Bebauungen in der zweiten und dritten Reihe kommen auf zusammen etwa 14 Wohneinheiten. Damit werden auf absehbare Zeit im Innenbereich etwa 44 kleine Wohneinheiten in Form von Miet- und Eigentumswohnungen nach § 30 BauGB entstehen.

Zwischen Herbst 2020 und Sommer 2021 wurden nach § 34 BauGB Bauanträge für 40 Wohneinheiten gestellt. In der untenstehenden Auflistung werden diese Wohneinheiten für das Jahr 2021 angegeben.

Zur künftigen Bereitstellung von Wohnraum für Familien ist vorgesehen, die bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 12 und 17 begonnene Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage fortzusetzen und die Flächen östlich der Landesstraße L 299 perspektivisch als Wohnbauflächen zu entwickeln. Dabei handelt es sich um etwa 10 ha Acker- und Grünlandflächen im Eigentum der Gemeinde. Abzüglich der erforderlichen Flächen für die aktiven Schallschutzmaßnahmen, die Erschließung, etwaige Grünflächen und die Berücksichtigung der Anbauverbotszone zur Landesstraße ergäbe sich so eine Netto-Baufläche von etwa 6,50 ha. Bei der angestrebten Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Wohneinheiten ergibt sich damit auf den Flächen ein Potential für bis zu 100 Wohneinheiten. Die Gemeinde plant die schrittweise Entwicklung der Fläche in drei Bauabschnitten über einen Zeitraum von etwa 10 Jahren.



## Zeitliche Abfolge der Wohnbauvorhaben der Gemeinden Silberstedt und Jübek

Jahr	Gemeinde Silberstedt	Gemeinde Jübek
2021	6. Änderung B-Plan Nr. 21 „Sicht“ – 40 WE  Nachverdichtung § 34 – 54 WE	Bebauungsplan Nr. 23 „Alte Gärtnerei“ – 30 WE Bebauungsplan Nr. 25 „Poststraße“ – 4 WE  Nachverdichtung § 34 – 40 WE
2022	Bebauungsplan Nr. 21 – 40 WE	Bebauungsplan Nr. 26 „Weideweg“ – 10 WE
2023		Jübek West - 1. Bauabschnitt – 50 WE
2024	Silberstedt Ost - 1. Bauabschnitt – 50 WE	
2025	Silberstedt Neue Mitte – X. WE	
2026		Jübek West - 2. Bauabschnitt – 25 WE
2027	Silberstedt Ost - 2. Bauabschnitt – 50 WE	
2028		
2029		Jübek West - 2. Bauabschnitt – 25 WE
2030	Silberstedt Ost - 3. Bauabschnitt – 20 WE	
	<b>254 WE + X</b>	<b>184 WE</b>

Mit diesem sich ergänzenden Ablauf der wohnbaulichen Entwicklung können die Gemeinden Silberstedt und Jübek die steigende regionale Nachfrage nach Wohnraum decken, ohne dass dabei die Leistungsfähigkeit des zentralen Ortes Silberstedt beeinträchtigt wird.

