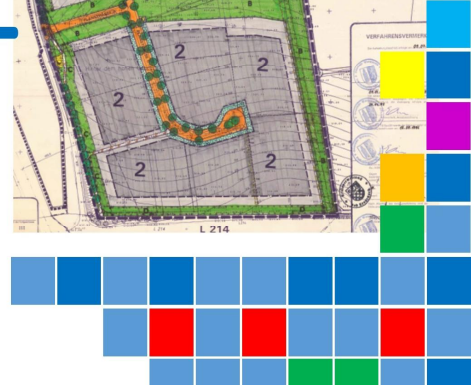


Zukunft

# Gewerbe- park

Warmstroth



Ergebnisse vom

# Auftakt- workshop

18. September 2021



# Szenario 1:

Die Gemeinde Warmsroth beschließt die Erschließung des Gewerbeparks genau wie im aktuell gültigen Bebauungsplan geregelt.

- Die Gemeinde hat im Zuge des Grunderwerbs für das Gelände insgesamt rund 1.423.000 Euro (damals 2.780.000 DM) investiert.
- Hinzu kamen ca. 69.500 Euro (damals ca. 135.000 DM für die Bauleitplanung.
- Für die Erschließung stünden nunmehr weitere Kosten an (1,85 Mio. Euro), die jedoch auf die Käuferinnen und Käufer umgelegt werden würden.
- Demgegenüber stünden Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 10.200.000 Euro (bei Preis von 60 €/ qm, zzgl. Erschließung).  
 $17 \text{ ha} \times 60 \text{ € / qm} = 10.200.000 \text{ Euro}$
- Per Saldo würde die Gemeinde also Einnahmen in Höhe von ca. 8,7 Mio. Euro generieren.
- Hinzu kämen jährliche Einnahmen aus Gewerbesteuern.

Unter finanziellen Gesichtspunkten klingt dieses Szenario verlockend. Jedoch wurde bei der Diskussion im Auftaktworkshop schnell deutlich, dass ein Industriegebiet im Denken der 1990er Jahre, ohne echte naturschutzfachliche Ausgleichs und Aufwertungen in dieser Form die Lebensqualität im Ort einschränkt und daher in dieser Form nicht mehr infrage kommt.

# Szenario 2a:

Die Gemeinde Warmsroth beschließt, das Gewerbegebiet nicht zu erschließen und ohne weitere Beschlussfassung „liegen zu lassen“.

- Die Gemeinde hat im Zuge des Grunderwerbs für das Gelände insgesamt rund 1.423.000 Euro (damals 2.780.000 DM) investiert.
- Hinzu kamen ca. 69.500 Euro (damals ca. 135.000 DM) für die Bauleitplanung.
- Diese Kosten bleiben so ohne Reinvestition.
- Fläche müsste bei Entscheidung zur Nichtrealisierung des Gewerbegebiets und zur Aufrechterhaltung des Bebauungsplans definitiv in Gemeindehand bleiben, da Verkauf an Dritte u.U. trotzdem (privates) Baurecht auslösen könnte.
- Unerschlossene, aber baurechtlich gesicherte Fläche blockiert die Entwicklung im Hinblick auf die Gesamtbilanz der Verbandsgemeinde in Flächennutzungsplan und Raumordnungsplan und schädigt / beeinträchtigt somit faktisch die Entwicklung der anderen Gemeinden in der VG.

Auch dieses Szenario kommt nach der Diskussion im Auftaktworkshop nicht infrage. Die Gemeinde würde so Investitionen in Höhe von rund 1,5 Mio Euro zunichte machen und würde zudem die Handlungsfähigkeit der anderen Kommunen in der Verbandsgemeinde blockieren. Dies sind beides keine seriösen Optionen.

# Szenario 2b:

Die Gemeinde Warmsroth beschließt, das Gewerbegebiet nicht zu erschließen, den Bebauungsplan aufzuheben und die bisher als „Gewerbegebiet“ deklarierte Fläche folglich als solche aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde zu nehmen.

- Die Gemeinde hat im Zuge des Grunderwerbs für das Gelände insgesamt rund 1.423.000 Euro (damals 2.780.000 DM) investiert.
- Hinzu kamen ca. 69.500 Euro (damals ca. 135.000 DM) für die Bauleitplanung.
- Diese Kosten bleiben ohne wirkliche Reinvestition.
- Hinzu kämen weitere Unkosten für ein Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans.
- Die rund 17 ha bisheriges Bauland könnten dann nur noch zum Preis von 0,70 Euro/ qm als Ackerland veräußert werden, also insgesamt 996.100 Euro.
- Per Saldo bedeutet das einen Verlust von rund 500.000 Euro.

Auch diese Lösung als Fortführung von Szenario 2a kommt nach der Diskussion im Auftaktworkshop nicht infrage. Die Gemeinde würde so ihre gesamte Entwicklungsmöglichkeit für Gewerbeflächen aufgeben und zudem per Saldo einen deutlichen Verlust von 500.000 Euro einfahren.

## Szenario 3:

Die Gemeinde Warmstroth beschließt, das Gewerbegebiet zu erschließen, allerdings nicht wie im derzeit gültigen Bebauungsplan dargestellt. Im Norden des Geltungsbereichs soll ein breit angelegter Grünzug als „Sichtschutz“ zum Ort entstehen. Dort sollen auch alle Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet erfolgen.

- Die Gemeinde hat im Zuge des Grunderwerbs für das Gelände insgesamt rund 1.423.000 Euro (damals 2.780.000 DM) investiert.
- Hinzu kamen ca. 69.500 Euro (damals ca. 135.000 DM) für die Bauleitplanung.
- Hinzu kämen weitere Unkosten in Höhe von rund 20.000 – 30.000 Euro für ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans (-> umlagefähig).
- Weiter kämen Kosten in Höhe von rund 300.000 Euro für die neuen, umfassenderen Grünmaßnahmen im nördlichen Bereich hinzu. Diese wären aber Großteils umlagefähig auf die Erschließungskosten.

- Die umfassenderen Grünmaßnahmen könnten auch dem Ökokonto der Kommune gutgeschrieben werden, was für weitere bauliche Entwicklungen der Gemeinde sehr förderlich wäre.
- Den Unkosten stünden immer noch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen bei nunmehr noch rund 12 ha Bauland in Höhe von 7.200.000 Euro (bei Preis von 60 €/ qm, zzgl. Erschließung).
- Per Saldo würde die Gemeinde also Einnahmen in Höhe 5,5 Mio. Euro generieren.
- Hinzu kämen jährliche Einnahmen aus Gewerbesteuern.

Dieses Szenario bildet, so der Tenor des Auftaktworkshops, einen gangbaren Weg, um zum einen die Fläche des bebauten Gewerbeparks gemeinschaftlich so neu zu überplanen, dass zeitgemäße Anforderungen an Lebensqualität und Naturschutz (zusammenhängender Grüngürtel, Förderung der Artenvielfalt, Ausschluss von Industrie-Ansiedlungen, Ansiedlung von kleinteiligem, modernen Dienstleistungen, ökologische Bauweise etc.) erfüllt werden können und die Gemeinde trotzdem noch Mittel aus der Erschließung des Gewerbeparks erwirtschaften kann.

Im nächsten Schritt gilt es nun, gemeinsam mit allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern zu erarbeiten, welche Dienstleistungen und Gewerbeansiedlungen erwünscht sind und welche nicht.



So oder so ähnlich könnte der Bebauungsplan in Zukunft aussehen...



# Wie geht's weiter?

## Workshop am 26. Oktober!

Das von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Auftaktworkshops favorisierte Szenario 3 mit einer Änderung des Bebauungsplans und einer zeitgemäßen Überplanung und Erschließung des Gewerbeparks muss in einem nächsten Schritt weiter konkretisiert und mit Leben erfüllt werden.

Hierzu sind alle interessierten Bürgerinnen und Bürger herzlich zu einem **Workshop** am

**Dienstag, 26. Oktober, 18 Uhr**

in das Gemeindehaus eingeladen.

In kleinen Arbeitsgruppen wollen wir die Umgestaltung des Bebauungsplans und seiner Inhalte weiter voran treiben.

**Bitte melden Sie sich aus organisatorischen Gründen bis zum 22. Oktober bei Herrn Straub (E-Mail: [info@warmsroth.de](mailto:info@warmsroth.de), Tel. 06724 / 6372) an!**

