

Kleine Anfrage

des Abg. Tobias Wald CDU

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Brachliegende Konversionsflächen in Baden-Württemberg

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Anzahl an Konversionsflächen gibt es im Land Baden-Württemberg und wie groß (Angabe in Ar) sind diese Flächen?
2. Wie viele dieser Konversionsflächen werden gewerblich genutzt?
3. Wie viele dieser Konversionsflächen werden als Baugebiete für Privathäuser genutzt?
4. Wie viele dieser Konversionsflächen liegen brach?
5. Wie viele brachliegende Konversionsflächen sind bereits in den Flächennutzungsplan für Baden-Württemberg integriert?
6. Welche Entwicklungsmöglichkeiten sieht sie für brachliegende Konversionsflächen, die noch nicht im Flächennutzungsplan aufgeführt sind?
7. Welche dieser brachliegenden Konversionsflächen sind bereits als Bauland registriert?
8. Wie viele brachliegende Konversionsflächen liegen in unmittelbarer Nähe zu bereits bebauten Gebieten?
9. In welchen Stadt- und Landkreisen gibt es bebaubare Konversionsflächen?

31.01.2017

Wald CDU

Begründung

In vielen Stadt- und Landkreisen in Baden-Württemberg liegen noch Konversionsflächen brach, welche einer gewerblichen oder wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Im Rahmen der Nachverdichtung von Städten böten diese Flächen die Möglichkeit, vor allem neuen Wohnraum für Bürger aller sozialen Schichten zu schaffen. Steigende Preise für Bauplätze, Wohnungen und Häuser erfordern, dass sich durch die Zuführung von Bauflächen die Preise für Bauplätze und Immobilien auf einem angemessenen Niveau einpendeln. Auch die räumliche Ausbreitung von Städten kann zunächst eingedämmt werden, indem innerstädtische Flächen zur Bebauung genutzt werden.

Antwort

Mit Schreiben vom 22. Februar 2017 Nr. 2-2520.6/165 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen und dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Anzahl an Konversionsflächen gibt es im Land Baden-Württemberg und wie groß (Angabe in Ar) sind diese Flächen?

Zu 1.:

Der Begriff *Konversion* (auch *Umnutzung* oder *Nutzungsänderung*) beschreibt in der Stadtplanung die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf oder die Nutzungsänderung von Gebäuden. Ursachen sind meist Gewerbe-, Bahn- oder Kasernen-Brachen. In diesem umfassenden Sinn liegen der Landesregierung keine statistischen Zahlen vor.

Zum Zweck der Beantwortung wird daher der Begriff „Konversion“ auf die Umwandlung ehemals militärisch genutzter Flächen begrenzt. Hierzu wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beiliegende Aufstellung (*Anlage 1*) übermittelt.

Danach stehen derzeit rd. 936 ha ehemals militärisch genutzte Liegenschaften im Bundesbesitz zur Konversion für eine zivile Nutzung an. Dazu kommen noch ehemals militärisch genutzte Liegenschaften im Eigentum der jeweiligen Standortgemeinde, die sich bereits im Konversionsprozess befinden in Mengen-Hohentengen (Oberschwabenkaserne 78 ha), Achern (Illenaukaserne), Bietigheim (Gerätelager), Bietigheim-Bissingen (Lager am Güterbahnhof), Böblingen/Sindelfingen (ehem. Flughafengelände), Crailsheim (McKee-Barracks), Heidelberg (Südstadt, Campbell Barracks), Heroldstatt (Berghülen), Kehl (Kreuzmatt), Kilsheim (Prinz-Eugen-Kaserne), Lahr (Kanadaring), Lauda-Königshofen (Tauberfranken-kaserne), Mannheim (Benjamin-Franklin-Village, Sullivan Barracks, Funari Barracks), Meßstetten (Bueloch), Mutlangen (Mutlanger Heide), Oppenau (Altes Bundeswehrdepot), Schwäbisch Gmünd (Hardt), und Tauberbischofsheim (Laurentiusberg).

Der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg verfügt über keine brachliegenden Konversionsflächen.

Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz war vom Staatsministerium mit der Begleitung der strukturbedingten Konversion freiwerdender Flächen der Bundeswehrstrukturreform 2011 im Ländlichen Raum beauftragt. Die Zuständigkeit für die Alt-Konversionen und die im Zusammenhang mit dem Abzug der US-Streitkräfte aus dem Rhein-Neckar-Raum und der französischen Streitkräfte begonnenen Konversionen liegt beim Wirtschaftsministerium.

2. *Wie viele dieser Konversionsflächen werden gewerblich genutzt?*
3. *Wie viele dieser Konversionsflächen werden als Baugebiete für Privathäuser genutzt?*
4. *Wie viele dieser Konversionsflächen liegen brach?*

Zu 2. bis 4.:

Bei Konversionsflächen handelt es sich um brach liegende Flächen, die zur Umnutzung vorgesehen sind. Bereits nachgenutzte Flächen sind keine Konversionsflächen mehr.

Die Konversion militärischer Flächen nimmt häufig lange Zeiträume in Anspruch. Leer stehende Gebäude und brach liegende Flächen bieten daher oft Anreize, dass Vorschläge zur Zwischennutzung an die Gemeinde oder den Grundstückseigentümer herangetragen werden. Existenzgründer, Akteure aus der Kreativwirtschaft oder Unternehmen aus dem Logistikbereich sind potenzielle Interessenten. Zwischennutzungen können dazu beitragen, die Liegenschaft in das Bewusstsein der Bürger, aber auch potenzieller Nutzer und Investoren zu bringen. Zudem können Zwischennutzungen regelmäßig zur Reduzierung der Unterhaltskosten und zum Erhalt der vorhandenen Bausubstanz beitragen. Der Umfang dieser Zwischennutzungen ist dem Land nicht bekannt.

Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat einen Prozess gefördert, in dem die Kommunen aus ihrer eigenen Sicht die Entwicklungsperspektiven darstellen sollten. Das Ergebnis dieses Prozesses sind die vorliegenden Kommunalen Konversionsentwicklungskonzepte, in denen auch Teilflächen für Gewerbenutzungen vorgeschlagen werden. So sind in Meßstetten und in Sigmaringen interkommunale Industrieparke geplant. Parallel zum KEK-Prozess entstand als privates Konversionsprojekt am Standort Mengen-Hohentengen auf dem Gelände der Oberschwabenkaserne das Investorenprojekt „Ehoch4“, welches neben einem bereits umgesetzten Energiepark auch gewerbliche Nutzungen vorsieht. Der Standort Mengen-Hohentengen wurde bereits veräußert und teilweise einer zivilen Nachfolgenutzung zugeführt.

5. *Wie viele brachliegende Konversionsflächen sind bereits in den Flächennutzungsplan für Baden-Württemberg integriert?*

Zu 5.:

Die Befugnis zur Flächennutzungsplanung steht der Standortgemeinde erst mit dem Zeitpunkt der Absichtserklärung der Bundesrepublik zu, die militärische Nutzung der Fläche innerhalb eines bestimmten Zeitraums aufgeben zu wollen. Die Entwicklung von Nutzungskonzepten für die oft umfangreichen Flächen mit Bürgerbeteiligung etc. erfordern häufig viel Zeit. Es ist daher davon auszugehen, dass Konversionsflächen ehemals militärisch genutzter Einrichtungen zu Beginn der Umnutzungsarbeiten noch nicht entsprechend ihrer künftig beabsichtigten Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Das Instrumentarium des Baugesetzbuchs ermöglicht es den Gemeinden jedoch auch, bereits Bebauungspläne aufzustellen, wenn der Flächennutzungsplan noch nicht geändert ist. Konkrete Zahlen dazu liegen nicht vor.

6. *Welche Entwicklungsmöglichkeiten sieht sie für brachliegende Konversionsflächen, die noch nicht im Flächennutzungsplan aufgeführt sind?*

Zu 6.:

Die Umnutzung und Umstrukturierung freierwerdender Militärräume für eine zivile Nachnutzung berührt die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven der betroffenen Gemeinde meist grundlegend. Dies erfordert in der Regel auch eine Überarbeitung der kommunalen, ggf. auch interkommunalen Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzeptionen. Es ist Aufgabe der Gemeinde, sich im Rahmen ihrer

Planungshoheit möglichst frühzeitig und vor der tatsächlichen Rückgabe der Liegenschaft damit auseinanderzusetzen, welche Entwicklungsziele sie verfolgt und welches planungsrechtliche Instrumentarium geeignet ist, diese im anstehenden Konversionsprozess zu sichern und umzusetzen.

Die frühzeitige Entwicklung informeller Ideen und Konzepte in Kombination mit den Instrumenten des Allgemeinen und des Besonderen Städtebaurechts bietet geeignete Möglichkeiten für die spezifischen kommunalen Steuerungsbedarfe des jeweiligen Einzelfalls. Angesichts der Komplexität von Konversionsaufgaben hat es sich in vielen erfolgreich durchgeführten städtebaulichen Konversionsprojekten bewährt, die Instrumente des Allgemeinen und des Besonderen Städtebaurechts kombiniert anzuwenden. Gewünschte Nutzungsoptionen und ein den kommunalen Zielen entsprechender Entwicklungsprozess sind in der Regel nur zu erreichen, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen rechtzeitig geschaffen werden.

Dazu ist es nicht zuletzt notwendig und Aufgabe der Gemeinden zu prüfen, welches Baurecht besteht, d. h. ob die Flächen insgesamt oder in Teilen zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) oder zum Außenbereich (§ 35 BauGB) gehören. Bereits bestehende Bebauungspläne wird es für diese Flächen regelmäßig nicht geben.

7. Welche dieser brachliegenden Konversionsflächen sind bereits als Bauland registriert?

Zu 7.:

Sofern für die Fläche noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist die Baulandeigenschaft nur zu bejahen, wenn ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB vorliegt. Dies ist der Fall, wenn der Gebäudebestand nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt, der Eindruck der Zusammengehörigkeit besteht und als organische Siedlungsstruktur erscheint. Die vorhandene Bebauung hat dann gewissermaßen die Funktion eines „Ersatzbebauungsplans“, indem sie den Rahmen bzw. Maßstab für hinzutretende Bebauung vorgibt, dem diese u. a. bezüglich Art und Maß der Nutzung entsprechen muss.

8. Wie viele brachliegende Konversionsflächen liegen in unmittelbarer Nähe zu bereits bebauten Gebieten?

Zu 8.:

Eine umfassende Aufstellung über die räumliche Nähe der bekannten Konversionsgebiete zu bebauten Gebieten liegt dem Land nicht vor. Die aktuell in der Konversion befindlichen bzw. vor der Konversion stehenden militärischen Brachen in Mannheim, Heidelberg (Campbell Barracks, Patton Barracks), Ellwangen, Donaueschingen, Sigmaringen, Villingen-Schwenningen liegen angrenzend an bzw. in großer Nähe zu bebauten Gebieten.

9. In welchen Stadt- und Landkreisen gibt es bebaubare Konversionsflächen?

Zu 9.:

In welchem Umfang auf den in *Anlage 1* aufgeführten Konversionsflächen ohne weiteres Verfahren Wohnungsbau in dem Sinne möglich ist, dass diese unmittelbar bebaubar sind, ist dem Land nicht bekannt. Dies kann nur bei den jeweiligen Kommunen direkt erfragt werden. Flächen, die sich aktuell in der Umwandlung befinden bzw. bei denen zeitnah die Konversion vorgesehen ist, befinden sich insbesondere in den Stadt- und Landkreisen Mannheim, Heidelberg, Rhein-Neckar-Kreis, Ostalbkreis, Sigmaringen, Schwarzwald-Baar-Kreis, Ortenaukreis, Main-Tauber-Kreis, Rastatt und Schwäbisch Hall.

Derzeit werden 21 Konversionsmaßnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung (Bundes- und Landesfinanzhilfen) unterstützt:

Ort	Maßnahme	Aufnahme- jahr	Finanzhilfe
Achern	Illenaukaserne (mit IVP + DSP)	1998	10,72 Mio. €
Bietigheim	Konversion Gerätelager	2014	1,00 Mio. €
Bietigheim-Bissingen	Bundeswehrlager/Güterbahnhof	2006	2,86 Mio. €
Böblingen/Sindelfingen	ehem. Flughafengelände	2002	12,78 Mio. €
Crailsheim	McKee-Barracks	1995	8,14 Mio. €
Heidelberg	Konversion Südstadt	2013	3,48 Mio. €
Heidelberg	Konversion Hospital (Vorbereitung)	2014	0,09 Mio. €
Heidelberg	Konversion Patton Barracks	2014	1,18 Mio. €
Heroldstatt	Rekomunalisierung Berghülen	2011	0,40 Mio. €
Kehl	Kreuzmatt	2010	1,60 Mio. €
Külsheim	Prinz-Eugen-Kaserne	2008	2,90 Mio. €
Lahr	Kanadaring	2015	4,50 Mio. €
Lauda-Königshofen	Tauberfrankenkaserne	2006	3,20 Mio. €
Mannheim	Friedrichsfeld Holzweg	2008	2,75 Mio. €
Mannheim	Benjamin-Franklin-Village	2015	4,20 Mio. €
Meßstetten	Bueloch	2015	0,80 Mio. €
Mutlangen	Mutlanger Heide	1998	2,61 Mio. €
Oppenau	Altes Bundeswehrdepot/Industriestraße	2006	0,70 Mio. €
Schwäbisch Gmünd	Hardt	2016	1,50 Mio. €
Sigmaringen	Graf-Stauffenberg-Kaserne	2015	1,20 Mio. €
Tauberbischofsheim	Konversion Laurentiusberg	2011	3,00 Mio. €

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau

Konversionsliegenschaften in Baden-Württemberg, Stand 17.02.2017

Anlage 1

Standort	Größe in ha	Bemerkungen
Ehemalige Liegenschaften der US-Streitkräfte		
Heidelberg		
- Patton Barracks	9,73	
- Motorpool	5,10	
- US-Flugplatz	16,80	
- Patrick-Henry-Village	98,40	
- Hospital	9,30	
- Römerstr. 104	0,30	Deckung Bundesbedarf Zoll vorgesehen
Schwetzingen		
- Tompkins Barracks	35,50	
- Kilbourne Kaserne	5,40	
Mannheim		
- Spinelli Barracks	78,80	davon im Eigentum der BlmA nur 51,7 ha
- Hammonds Barracks	6,90	
- STEM-Kaserne	3,10	
Oftersheim		
- Schießstand	6,90	
Plankstadt		
- Flugsicherung	0,20	
Ehemalige Bundeswehrliegenschaften		
Ellwangen		
- Rheinhardt-Kaserne	11,00	
- BW-Dienstleistungszentrum	1,85	
- Standortübungsplatz	119,90	
- Meßstetten, Zollernalb-Kaserne	56,00	
Sigmaringen		
- Graf-Stauffenberg-Kaserne	68,50	
- Offiziersheim	1,00	
- Standortübungsplatz	73,00	
- Aus- und Fortbildungsstätte	0,40	
- Soldatenheim	0,50	
- Hardheim, Materiallager	21,90	Zuführung voraussichtlich erst 2019
- Rainau, Mobstützpunkt	4,18	
- Rainau, Mundepot	9,90	
- Ravensburg, Kreiswehersatzamt	0,21	
- Schwäbisch Gmünd, Kreiswehersatzamt	0,28	
- Ulm, Hindenburgkaserne	8,60	
- Walldürn, Mundepot	107,50	
- Münsingen, STOV	0,6	

Konversionsliegenschaften in Baden-Württemberg, Stand 17.02.2017

Anlage 1

Standort	Größe in ha	Bemerkungen
- Schelklingen, Munniederlage	12,00	
- Schelklingen, Munlager	46,00	
- Karlsruhe, Kriegsstr. 200-202	0,80	
Ehemalige Liegenschaften der französischen Streitkräfte		
Donaueschingen		
- Wohnareal Cité Nord		
- Kaserne Liautey	insgesamt	14,60
Villingen-Schwenningen		
- Kaserne Mangin		6,50
- Kaserne Liautey insgesamt		3,70
- Wohnareale Berich Dattenbergstr. u.a.		5,20
- Schule und KiGa Schleicherstraße		0,65
- Areal Pontalierstraße		0,46
Rastatt		
- Kaserne Pere		12,50
- Kaserne Merzeau		4,80
- Kaserne Türkenlous		4,40
- Ehem. Tanklager Wintersdorf		3,60
- Sportareal Jahnallee		3,16
- RA-Plittersdorf, Entwicklungsfläche Fährstr.		0,26
Offenburg		
- Konversionsareal Holderstock		26,00
Breisach am Rhein		
- ehem. Brückenbauschule		13,30
- Foyer Central		0,51
- Wohnareal Bereich Isenbergstraße		2,45
- Entwicklungsfläche Isenbergstraße		0,38
Freiburg		
- Entwicklungsfläche Berich Lehenstraße		3,00
- Entwicklungsfläche Stefan-Meier Str. 72		0,30
- Entwicklungsfläche Blauenstraße		0,34
Achern		
- Standortübungsgelände		3,80 aktuell ökologische Ausgleichsfläche
- Kaserne Heid		5,90
Oberschopfheim		
- Entwicklungsfläche an der Hauptstraße		0,46
Summe		936,82