**Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten durch freiwerdende Konversionsflächen -   
aus städtebaulicher Sicht  
Peter Dietze, Baudezernent der Stadt Trier   
10 Thesen zu den Entwicklungsmöglichkeiten**

1. Ist Konversion eine neue Fragestellung für die Planung?

Ja, denn aufgrund des finanziellen Drucks und des Drucks der Investoren auf die Kommunen ist ein neuer Bedarf für Ideen und Strategien entstanden.

2. Daraus entsteht ein Handlungszwang für die Kommune. Das heißt aber nicht, dass die Flächenverwertung alle Probleme löst. Sondern die Lösung der Konversionsfragen muss über die Verwertung der Flächen hinausgehen.

3. Die Chancen der Konversionsflächen sind sehr unterschiedlich und abhängig von Marktbe-dingungen und Bodenpreisen. Dies darf aber nicht als Schicksalsgegebenheit interpretiert werden, sondern ist als Planungsaufgabe zu verstehen.

4. Ist Konversion eine Flächenproblematik? (

Nein, wenn Konversion als langfristige Aufgabe gesehen wird:

Von 1970 - 1995 wurden im Stadtgebiet ca. 480 ha als Siedlungsfläche entwickelt, davon 107 ha Umnutzung von Brachflächen (z.B. Caspari- und Neuerburg-Flächen) und 16 ha Innenentwicklung (Grün- und Freiflächen), also 123 ha Flächenrecycling.

Das Konversionspotential beträgt ohne Mattheiser Wald und bereits entwickelte Wohnbauflächen ca. 135 ha.

Die Größenordnung von Konversionsflächen und Recyclingflächen der letzten 25 Jahre ist also vergleichbar. Die Flächenumwidmung ist eine strukturelle Aufgabe und eine Chance für eine flächensparende Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges.

5. Die Konversionsflächen müssen im Kontext aller disponiblen Flächen gesehen werden. Nur so ist ihre angemessene und zukunftsorientierte Entwicklung möglich. Die Kommune kann ihre Planungshoheit nur ausschöpfen, wenn die Planung vorausschauend und offen ist. Das heißt aber auch, dass nicht zwingend die Konversionsflächen zuerst entwickelt werden müssen.

6. Nicht jede Konversionsfläche erzwingt unmittelbar eine Folgenutzung. Das Verbrauchen von Flächen ist das Verbrauchen von Entwicklungschancen und Ressourcen. Man muss darüber nachdenken, Flächen evtl. auch als Grünflächen zu entwickeln, als Beitrag zu einer ökologisch orientierten Entwicklung.

7. Ursprünglich lagen die Konversionsflächen am Rande der Stadt, inzwischen hat die zivile Entwicklung die Konversionsflächen überholt. Der Flächennutzungsplan zeigt, dass die Konversionsflächen hervorragend im bisherigen Siedlungsgebiet integriert sind. Die Aufgabe muß daher sein, die Flächen in diesem Zusammenhang zu entwickeln.

8. Die Zusammenarbeit bei der städtebaulichen Entwicklung sollte über eine Public-Private­ Partnership organisiert sein. Die Partnerschaft führt nicht zu einer Vermischung von Verantwortung und Verantwortlichkeit, sondern Gebiete und Vorhaben müssen angesichts der angespannten Haushalte in aktiver Kooperation entwickelt werden.

9. Der Planungsprozess muss so organisiert sein, dass unterschiedliche Vorstellungen über wirtschaftliche Ergebnisse nicht in Sachfragen verpackt werden, d.h. zunächst müssen Öffentliche und Private in die Aufbereitung der Fläche investieren. Es muss deutlich werden, dass nicht alle Ziele gleichzeitig erreicht werden können.

10. Keine komplizierten Planungen, sondern Klarheit über Rahmenbedingungen und Tragfähigkeit der Strukturen schaffen.

Insgesamt muss die Konversion normalisiert werden und zivile und militärische Konversionsflächen gleichberechtigt in die Entwicklungsplanung integriert werden. Die Konversion bietet die Chance, die Verbindung zu angrenzenden Strukturen wiederherzustellen, d.h. Stadtteile wieder zusammen zufügen, z.B. Castelforte, Petrisberg. Die Entwicklungschancen reichen also über die reinen Konversionsflächen hinaus.

Die vier Entwicklungsbereiche müssen daher im stadtstrukturellen Zusammenhang gesehen werden. Auf der Basis von Zielvorstellungen müssen Programme entwickelt und in das Stadtentwicklungs-konzept integriert werden. Wichtig ist ein Stufenplan, mit dem langfristige räumliche Konzepte geschaffen werden.

**Diskussion**

In der anschließenden Diskussion ging es insbesondere um Planungs-Instrumente und die  
Vorarbeiten, die die Stadt für die Zusammenarbeit mit Investoren leisten muss, und die  
Frage, ob sich die vier Entwicklungsbereiche für die Verstärkung der Aktionsfelder des Stadtmarketing-Konzepts eignen.

Wie weit müssen die Konversionsflächen vorentwickelt werden, um für Investoren attraktiv zu sein; reichen Angebotsplanungen aus, oder in welchem Umfang sind Angebots-Investitionen erforderlich und machbar?

Die Aufgabe Konversion kann nicht durch einfache Angebotsplanung im Sinne von Bebauungsplänen gelöst werden. Flexibilität und projektorientierte Arbeit sind für ergebnisorientierte Partnerschaft bestimmend.

Trier hat bereits einige Erfahrung mit Investoren und Projekten. Es hat sich gezeigt, dass man in jedem Fall differenziert vorgehen muss. Die Erarbeitung eines Rahmenplans auf Basis eines Marketing-Gutachtens war z.B. im Fall Castelforte erfolgreich.

Aus der Sicht der Projektentwickler wurde deutlich, dass die Aspekte Wirtschaftlichkeit, Marketing und Leitbilder der Stadtentwicklung gleichberechtigt in die Projektentwicklung

einfließen müssen. Die Konversionsflächen sind wegen der Imageprobleme und der hohen Kosten (Altlasten, Abbruchkosten, Erschießung) schwierige Projekte, so dass Investitionen nur adäquat sind, wenn sie wirtschaftlich machbar sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alles, was sich rechnet, auch städtebaulich richtig ist. Welche Chancen hat daher die öffentliche Hand steuernd einzugreifen und Weichen zu stellen? Eine Möglichkeit ist die Nutzung der Konversionsmittel des Landes, um das städtebaulich Richtige zu tun ohne das Wirtschaftliche außer Acht zu lassen.

Ein anderes Thema war die Ausweisung neuer Standorte für großflächige Betriebe, die\_ bis­ her im Stadtmarketing-Konzept für das Stadtgebiet nicht berücksichtigt wurden. Aufgrund der topographischen Lage ist eine solche Flächenausweisung in Trier nicht mehr möglich und auf den Konversionsstandorten auch nicht erwünscht oder machbar. Es wurde noch einmal auf die Kooperation mit der Region hingewiesen und auf die Ansiedlungsmöglichkeiten in relativ geringer Entfernung zu Trier. Deshalb hat sich die Stadt z.B. auch am Gewerbegebiet in Föhren-Hetzerath beteiligt.