**Stadtentwicklung und Konversion aus Sicht des Landes**

**Der Beitrag von Städtebau und Kommunalentwicklung   
LMR Hiller, Ministerium des Innern und für Sport**

Durch die Freigabe aller französischen Liegenschaften werden insgesamt ca. 660 ha inklusive 860 Wohneinheiten frei. Ob dies für die Stadt verkraftbar und eine Chance oder ein Fluch ist, hängt nicht zuletzt vom Potential der Region ab und den intra- und interregionalen Konkurrenzen. Im Hinblick auf Stadt- und Landeshaushalte ist jedoch klar, dass nicht das gesamte Flächenpotential entwickelt werden kann. Es muss ein Kompromiss zwischen Entwicklungsfähigkeit und -machbarkeit gefunden werden.

Die Stadt Trier hat Stärken und Potentiale, auf die sie sich bei der Wiedernutzung besinnen sollte: Forschung, Dienstleistung, Freizeit, Kultur und anspruchsvolles Wohnen. Diese müssen stabilisiert und behutsam weiterentwickelt werden.

Dem steht der Bedarf gegenüber, der wesentlich geringer ist. Eine Umorientierung der Stadtentwicklungsziele und eine· Akzentuierung des Stadtentwicklungsprozesses sind daher erforderlich. ·

Entwicklungschancen und Prioritäten werden insbesondere in Trier-Nord/Innenstadt und im Bereich Petrisberg gesehen, wobei sich die Entwicklung zunächst auch dort auf Teilbereiche beschränken kann.

Um diese Entwicklungschance zu nutzen, muss dem Verwertungsdruck der Eigentümer entgegengesteuert werden. Dafür muss die Stadt eine Doppelstrategie verfolgen:

1. Langfristig orientierte flexible Entwicklungslinien erarbeiten (Szenarien) und die Konversionsflächen über die Bauleitplanung sichern um nicht erwünschte Nutzungen auszuschließen - Bauleitplanung als offensiver Prozess. Parallel dazu:

2. Gezielte Realisierung verwertbarer Standorte und Vorhaben. Projektentwicklung über Leitprojekte mit privaten Investitionen, Mobilisierung von regionalem und überregionalem Potential, Einsatz qualifizierter Projektentwickler.

Was muss die Stadtentwicklung für die Verwertung und für den Dialog mit Investoren leisten? Beweglichkeit und Realismus im Sinne „sicherer Prognosefähigkeit", Selektion und Prioritäten bestimmen, konkrete und eindeutige Rahmenbedingungen schaffen - im Sinne von standortbezogener Planungssicherheit.

Eine Vielzahl an städtebaulichen Ordnungs-, Sicherungs- und Entwicklungsinstrumenten steht zur Verfügung. Daneben gilt es, eine effektive, Managementlogistik zu entwickeln und ein vorhabenbezogenes, differenziertes Projektmanagement.

Bei der Flächenverwertung haben sich zwei Grundmodelle bewährt: Öffentlich-Private-Part­ nerschaft oder Beteiligungsmodelle mit dem Bund; wobei der Flächenerwerb, insbesondere bei größeren Projekten, über Private organisiert und die Entwicklung über städtebauliche Verträge zwischen Kommune, Land und Investor gewährleistet wird.

**Diskussion**

In der anschließenden Diskussion wurde noch einmal betont, dass die größten Entwicklungs-potentiale in den nächsten 15 Jahren in den Gebieten Petrisberg und Trier­ Nord/Innenstadt gesehen werden. Bei realistischer Einschätzung des Investitionspotentials muss insgesamt geprüft werden, welche Flächen verwertbar sind. Man muss darüber nachdenken, zunächst nur Teilflächen zu entwickeln, oder bisher geplante Entwicklungsgebiete zu stoppen und das Investitionspotential auf die Konversionsgebiete zu lenken.

Die Notwendigkeit der Doppelstrategie wurde näher erläutert, weil das Realisierungspotential aus Sicht des Landes geringer eingeschätzt wird, als das Flächenpotential der vier Entwicklungsbereiche. Die Politik der Flächenvorsorge und Flächensicherung im Rahmen der gesamtstädtischen Planung ist zwar wichtig, für eine gezielte Weiterentwicklung aber nicht ausreichend: Parallel zur reinen städtebaulichen Ordnung müssen Entwicklungs-Prioritäten gesetzt werden. In einigen Gebieten gibt es gute Ansatzpunkte, die über Leitprojekte für Projektentwicklung, Imagebildung und Kapitalmobilisierung genutzt werden müssen. Hier muss die Vorbereitung der Flächen für Leitinvestitionen gesichert sein, damit potentielle Investoren nicht auf andere Gebiete ausweichen.