



GEOFOCUS

Marburg

online

Herausgeberinnen:

Michaela Paal
Simone Strambach

Heft 7

Simon DÖRR



Der Wandel des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel

**Baulicher und funktionaler
Entwicklungsprozess in der
Marburger Innenstadt**

Zitat: DÖRR, Simon (2013): Der Wandel des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel. Baulicher und funktionaler Entwicklungsprozess in der Marburger Innenstadt. – In: GEOFOCUS Heft 7.
Online-Version: <https://www.uni-marburg.de/fb19/forschung/zeitschriften/geofocus>

Suchbegriffe: Stadtentwicklungspolitik, corporate spatial strategy, Investor, Marburger Nordstadt

Abstract: In recent years the inner-city quarter „Rosenstraße/nördliche Lahninsel“ of Marburg experienced several structural and functional changes. The property owned by the cash-rich investor DVAG, all of which is part of the service sector, already covers 45% of the quarter's area and stands in stark contrast to the rest of the quarter, comprised mainly of historic industrial firms. It is now uncertain if these changes will remain individual occurrences or mark the beginning of a greater development process of the whole quarter. The research is based on data from interviews of involved individuals, making it possible to discuss context, vision, and various courses of action. Based on this research, it can be concluded that this quarter will continue to change structurally and functionally, as current industrial areas are predominantly developed for new housing. With this development, the quarter will continue to change from a peripheral area to an innercity environment. The public urban planning, which plays an important role in this development, will be discussed in detail.

Herausgeberinnen:
Michaela Paal (Stadtgeographie; Raumordnung und –planung)
Simone Strambach (Geographie der Dienstleistung, Innovation und Kommunikation)
beide: FB 19 Geographie der Philipps-Universität Marburg

ISSN 1865-6811
(erscheint unregelmäßig)

© GEOFOCUS Marburg 2014. All rights reserved

Der Wandel des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel

Baulicher und funktionaler Entwicklungsprozess in der Marburger Innenstadt

Simon DÖRR

1 Einleitung

In den letzten Jahren erfahren viele deutsche Innenstädte eine Wiederbelebung in funktionaler und baulicher Hinsicht. Steigendes Interesse an urbanem Wohnen und einem zentral gelegenen Arbeitsplatz sind wichtige Elemente des Reurbanisierungstrends. Dieser erhöht gleichzeitig den Druck auf den Immobilienmarkt der Kernstadt. Der Entscheidungsprozess um die Verwendung innerstädtischer Flächen zwischen visionärer Stadtentwicklungspolitik, privaten Investoren und den Interessen der Bürger, ist eine aktuelle Herausforderung der Stadtentwicklung (BMVBS 2010, S. 128, 88ff.).

Das an der Lahn gelegene, innenstadtnahe Quartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel in Marburg hat in den letzten Jahren einige bauliche und funktionale Veränderungen erfahren. Die Errichtung des Schulungs- und Kongresszentrums und des Holding-Verwaltungsgebäudes der Deutschen Vermögensberatung AG (DVAG) in den Jahren 2009-2011 im Osten des Gebietes hat eine Fläche von knapp 10000 m² einer neuen Nutzung zugeführt. In den räumlichen Relationen betrachtet, stellt das eine durchaus relevante Umnutzung von etwa 15% der Fläche dieses Quartiers dar. Zusammen mit der im Jahre 2000 errichteten VILA VITA Rosenpark (5-Sterne Hotel) im Nordwesten des Gebiets und dem renovierten Parkhaus in der Furthstraße, sind etwa 45% des Stadtquartiers baulich aufgewertet und Eigentum der DVAG. Auf der übrigen Fläche ist dagegen eine ältere Gebäudestruktur zu beobachten. Alteingesessene Gewerbe- und Industriebetriebe befinden sich heute in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Fünf-Sterne-Hotel und einem modernen Kongresszentrum. Das Quartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel erscheint dadurch als Stadtviertel mit sehr heterogener baulicher und funktionaler Struktur.

Zusätzliche Relevanz erfährt die städtebauliche Situation im Stadtquartier durch eine hohe Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit. Besonders seit den Abriss- und Baumaßnahmen rund um das DVAG Schulungs- und Kongresszentrum richtet sich der Blick von Medien, Bürgern und Politikern auf die Entwicklungen in diesem Viertel. Anlass zur Kritik bietet vor allem die Dominanz des DVAG-Standorts und dem damit verbundenen Einfluss in Marburg. Zahlreiche Gerüchte und Spekulationen drehen sich darüber hinaus um die Expansionsbestrebungen des Investors, dem bald ein ganzer Stadtteil gehöre (TAZ 2012, FR 2012). Der öffentliche Diskurs gibt Anlass für eine fundierte wissenschaftliche Untersuchung der Entwicklung dieses innenstadtnahen Stadtquartiers.

Das Ziel dieser Arbeit ist zunächst, die bisherigen baulichen Veränderungen in den Gesamtkontext der Entwicklung des Quartiers einzuordnen. Daran schließt sich die Frage an, ob die genannten Baumaßnahmen Einzelphänomene bleiben oder den Beginn eines umfassenden Wandels des Stadtquartiers darstellen. Desweiteren gilt zu bedenken: Welche Bedeutung haben diese Veränderungen für die Entwicklung des Viertels? Welche Entwicklungen im Bereich Wohnen und Gewerbe sind in Zukunft zu erwarten und wie handeln die verschiedenen Akteure? Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Analyse der Planungsstrategie der kommunalen Stadtplanung sowie den Handlungsmotiven der privaten Eigentümer. Die historische Entwicklung des Quartiers, der jüngste bauliche und funktionale Wandel sowie die Zukunftsperspektiven von Eigentümern und

kommunaler Stadtplanung sind die zentralen Untersuchungsgegenstände. Durch das Einbeziehen der Standpunkte unterschiedlicher Akteure und Experten kann ein empirisch tragfähiges Fundament entstehen, das einen Beitrag zur Frage des Wandels des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel leisten kann.

2 Forschungsfragen und Arbeitshypothesen

2.1 Untersuchungsgebiet und Forschungsfragen

Das Untersuchungsgebiet dieses Forschungsprojekts ist das Stadtquartier ‚Rosenstraße/nördliche Lahninsel‘. Die etwa 59400 m² große Fläche liegt im Westen der Marburger Nordstadt (Abbildung 1), begrenzt durch die Bahnhofstraße, die Lahn und den Lahnnebenarm Mittelwasser (Abbildung 2). Die Bahnhofstraße selbst ist nicht Teil des Stadtquartiers und wird daher in dieser Arbeit nur untergeordnet behandelt.

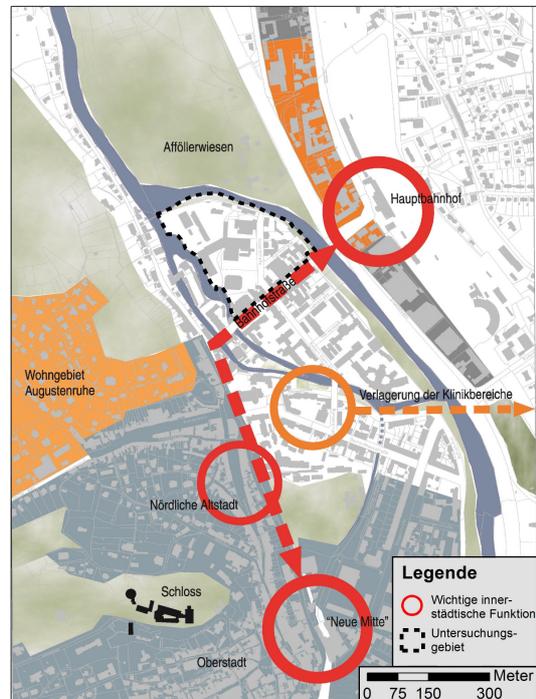


Abb. 1: Marburger Stadtkern (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 16, verändert)

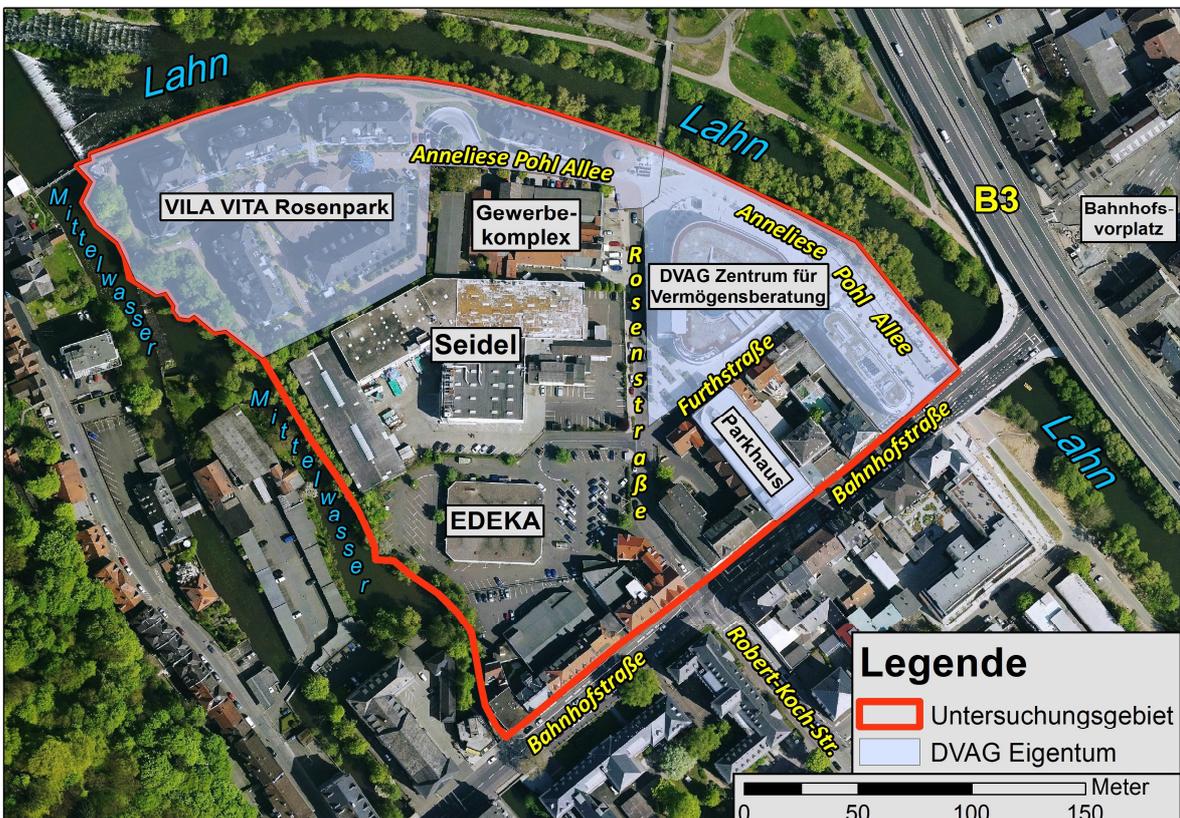


Abbildung 2: Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung, Datengrundlage: UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2013)

Die übergeordnete Fragestellung dieses Forschungsprojektes lautet: *Vollzieht sich im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel ein Stadtentwicklungsprozess, der auf eine umfassende Entwicklung des Viertels in Form einer baulichen Aufwertung und/oder Nutzungsänderung hinausläuft? Wie wird sich das Stadtquartier demnach in Zukunft entwickeln* (Fragestellung ‚Wandel‘)? Der Terminus „Entwicklung“ wird dabei möglichst wertungsfrei verwendet, meint also in erster Linie nicht die Verbesserung sondern die Veränderung eines Zustands.

Um die zentrale Forschungsfrage umfassend beantworten zu können, wird der Untersuchungsgegenstand mithilfe weiterer Fragestellungen präzisiert. Eine Teilfragestellung erschließt sich vor allem aus aktuellen Diskussionen über die Wohnraumsituation in Marburg. Sowohl Bürgerproteste als auch Politik und Planung thematisieren den Mangel an Wohnraum. *Welche Rolle spielt die Funktion Wohnen im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel und welche Veränderungen sind hier zu erwarten?* (Fragestellung ‚Wohnen‘)

Die Gewerbeflächen machen einen Großteil des Untersuchungsgebiets aus und stehen daher im besonderen Fokus dieser Studie. Um Aussagen über einen Stadtentwicklungsprozess zu treffen, muss daher vor allem die Gewerbeentwicklung untersucht werden. *Wie hat sich das Gewerbe am Standort entwickelt und welche Dynamik kann in der aktuellen gewerblichen Nutzung festgestellt werden? Kann von einem übergeordneten Veränderungsprozess in der Gewerbeentwicklung gesprochen werden?* (Fragestellung ‚Gewerbe‘)

Eine dritte Fragestellung dreht sich um die DVAG als wichtiger Akteur im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel. Äußerungen in Politik, Medien und Stadtgespräch messen der DVAG in diesem Stadtviertel eine große Einflussnahme als Investor bei: „In der Marburger Nordstadt gehört ihm inzwischen fast ein ganzes Viertel.“ (TAZ 2012). Die Frage, *welche Rolle der Akteur DVAG tatsächlich in der zukünftigen Entwicklung dieses Viertels spielt*, sollte wissenschaftlich aufgearbeitet werden. (Fragestellung ‚DVAG‘)

Um diese Fragestellungen umfassend beantworten zu können, muss die Meinung unterschiedlicher Akteure und Informanten erfasst werden. Auf diese Weise werden verschiedene Standpunkte beleuchtet: Wie äußern sich Bewohner, Unternehmer, Wortführer beteiligter Vereine oder die Stadtplanung zu diesen Themen?

2.2 Arbeitshypothesen

Wie im Kapitel 4 ‚Methodik‘ detailliert dargestellt, wird in diesem Forschungsprojekt die abduktiv-induktive Entwicklung von Theorien zur Beantwortung der Fragestellungen angestrebt. Die im Folgenden aufgestellten Arbeitshypothesen sind daher lediglich als Werkzeug zu verstehen, die den Feldzugang erleichtern und den Theorieentwicklungsprozess in Gang setzen.

Ausgehend von der übergeordneten Fragestellung ‚Wandel‘ trifft die zentrale Arbeitshypothese dieses Projekts Aussagen über den Wandel des gesamten Quartiers: *Das Stadtviertel Rosenstraße/nördliche Lahninsel befindet sich in einem fortschreitenden baulichen und funktionalen Entwicklungsprozess.* Die Veränderungen der letzten Jahre sind keine Einzelphänomene, sondern Teil eines übergeordneten Umwandlungsprozesses, der sich in der Zukunft fortsetzen wird.

Im Untersuchungsgebiet ist in den letzten Jahren bereits Wohnraum durch Verkauf und Abriss verloren gegangen. Im Hinblick auf diese jüngsten Entwicklungen im Stadtquartier lässt sich eine Arbeitshypothese zur Fragestellung ‚Wohnen‘ ableiten: *Es gibt klare Indizien dafür, dass weitere Wohneinheiten verloren gehen werden.* Die Mietverhältnisse der ortsansässigen Bewohner laufen aus oder sind beispielsweise durch überdurchschnittliche Mieterhöhungen anderweitig gefährdet.

Die in der Fragestellung ‚Gewerbe‘ zu untersuchende Dynamik in der Gewerbenutzung wird mithilfe der Arbeitshypothese ‚Gewerbe‘ im Feld untersucht: *Es gibt klare Indizien dafür, dass der Verkauf und die Umnutzung von weiteren Gewerbegrundstücken unmittelbar bevorstehen. Die Aufgabe von Standorten in den Bereichen A, B und C (Abbildung 9, Seite 19) ist empirisch nachweisbar.* Der Entwicklungsprozess in der Gewerbenutzung setzt sich auf diese Weise fort.

Um die Rolle des Akteurs DVAG in diesem Entwicklungsprozess zu untersuchen, wird die Arbeitshypothese ‚DVAG‘ aufgestellt: *Die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen werden von den Investitions- und Expansionsbestrebungen der DVAG maßgeblich beeinflusst.* Die bevorstehenden Veränderungen in den Bereichen Wohnen und Gewerbe können mit der DVAG in Verbindung gebracht werden.

3 Theoretische Grundlagen

3.1 Instrumente und Strategien der öffentlichen Stadtplanung

Auf Grundlage des kommunalen Selbstverwaltungsrechts (Art. 28 Abs. 2 GG) und dem im Baugesetzbuch festgeschriebenen Planungsinstrumentarium, besitzt die öffentliche Stadtplanung große Gestaltungsmöglichkeiten in der Stadtentwicklung. Damit geht jedoch auch eine große Verantwortung einher. Die Bauleitpläne (§§1 - 13a BAUGB), als formelle städtebauliche Planwerke, sollen unter Abwägung zahlreicher Belange (§1 Abs. 6 BAUGB) eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung [...] und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“ (§1 Abs. 5 BAUGB). Sie können demnach als Steuerungsinstrument verwendet werden, um die städtebauliche Entwicklung gemäß übergeordneter Entwicklungsziele und Leitbilder zu lenken.

Gleichzeitig verfügt die Stadt über einen großen Handlungs- und Entscheidungsspielraum in der Stadtentwicklungsplanung. Die Bauleitpläne etwa sind aufzustellen, „[...] sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (§1 Abs. 3 BAUGB). Ob dieses Erfordernis vorliegt, ist jedoch dem Ermessen der Gemeinde vorbehalten. Auch die informellen städtebaulichen Planwerke, als flexible, informatorische, baurechtlich nicht bindende Planungen, können nahezu ohne feste Vorgaben ausgestaltet werden (MITSCHANG 2003, S. 195f., 277ff.). Der Entscheidungsspielraum wird weiterhin in den Abwägungsprozessen bei der Aufstellung der Bauleitpläne sichtbar. Es gibt zahlreiche, in der Praxis teilweise widerstreitende Belange, sei es die wirtschaftliche Entwicklung, der Umweltschutz oder der Erhalt von Wohnraum, die in einem Aufstellungsverfahren zur Abwägung stehen (§1 Abs. 6 BAUGB). Jedoch gibt es keine reproduzierbare Abwägungsverfahrensweise, sodass sich bei der Gewichtung der relevanten Belange ein großer Spielraum für die entsprechenden Entscheidungsträger ergibt (MITSCHANG 2003, S. 204ff.). Hinzu kommt, dass derartige Abwägungsprozesse, und die städtebauliche Entwicklung im Allgemeinen, von verschiedenen Rahmenbedingungen beeinflusst werden. Exogene Faktoren wie die Bevölkerungsentwicklung, die Wanderungsbewegungen und der Städtewettbewerb, oder endogene Faktoren wie die Verkehrsentwicklung, die lokale Infrastruktur und die kommunale Finanzausstattung, können die Entscheidungsprozesse und somit die gesamte städtebauliche Entwicklungsplanung stark beeinflussen (ebd., S. 32ff., 90ff.).

Die „klassische“ imperative Bauleitplanung wurde nach 1989 durch neue Instrumente der kooperativen Planung erweitert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (B-Plan) (§12 BAUGB) und weitere Instrumente (§§11 - 13a BAUGB) sollen eine stärkere Zusammenarbeit von Staat und Privaten ermöglichen, um die Praktikabilität und Durchführbarkeit der städtebaulichen Entwicklung zu erhöhen. Anders als die rein angebotsorientierte Planung, die einen Bebauungsplan ohne

Garantie der anschließenden Planverwirklichung durch Private aufstellt, steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der kooperativen, nachfrageorientierten Planung von Beginn an innerhalb eines Städtebaulichen Vertrages (§11 BAUGB), der sowohl Vorbereitung als auch Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme regelt. Erwähnenswert ist dabei der finanzielle Nutzen für die Gemeinde, da der private Vorhabenträger die Kosten für Planung, Erschließung und bauliche Umsetzung übernimmt (§11 Abs. 1 BAUGB) (MITSCHANG 2003, S. 326ff.).

Abschließend können somit zwei Extreme im Strategiekontinuum der öffentlichen Stadtplanung beschrieben werden. Auf der einen Seite die klassische, rein imperative, angebotsorientierte Planung, die sich maßgeblich dem Wohl der Allgemeinheit verpflichtet sieht (§1 Abs. 5 BAUGB). Auf der anderen Seite die kooperative, rein nachfrageorientierte, gar investorengesteuerte Planung, bei der die Interessen eines privaten Investors maßgeblich sind. Trotz gleicher Gesetzeslage wird dabei das Wohl der Allgemeinheit anders interpretiert (MITSCHANG 2003, S. 491).

Da die Gemeinde frei über die Wahl ihrer Planungsstrategien und die entsprechenden Instrumente entscheidet, kann sich ihr Handeln flexibel zwischen diesen beiden Extremen bewegen. Bauleitplanerische Entscheidungen der öffentlichen Stadtplanung können somit innerhalb dieses Strategiekontinuums eingeordnet werden.

3.2 Freiheit und Sozialpflichtigkeit des Eigentums

In Deutschland gilt das Grundrecht des freien Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG). Ein Eigentümer kann „[...] mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.“ (§903 BGB), sofern dabei nicht gegen andere Gesetze oder Rechte Dritter verstoßen wird. Wenn ein Grundstück in das Eigentum einer anderen Person übergehen soll, ist dies nur im Einvernehmen beider Parteien möglich (§873 BGB). Somit wird der Grundstücksmarkt üblicherweise von Verkauf und Erwerb, Angebot und Nachfrage bestimmt. Er ist demnach marktwirtschaftlich liberal organisiert (THORMANN 1996, S. 45f.).

Dem Grundrecht des freien Eigentums wird das Prinzip der Sozialpflichtigkeit gegenübergestellt: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (Art. 14 Abs. 2 GG). Ursprünglich sollte dadurch ein egoistischer, willkürlicher, dem Allgemeinwohl widerstrebender Umgang mit dem Eigentum verhindert werden (THORMANN 1996, S. 50ff.). Aus Art. 14 Abs. 2 GG geht jedoch nicht hervor, bei welcher Art des Eigentums in welchem Ausmaß dieser Verpflichtung nachgegangen werden müsse. Artikel 15 GG macht deutlich, dass unter anderem dem ‚Grund und Boden‘ und den ‚Produktionsmitteln‘ eine „besonders herausgehobene Gemeinwohlfunktion“ (THORMANN 1996, S. 54) zukommt und das private Eigentumsrecht hier vonseiten des Gesetzgebers anfechtbar wird. Ein Rechtsanspruch wird jedoch in der Praxis kaum eingeklagt (ebd.).

Fraglich ist weiterhin, wer dieser Norm verpflichtet ist. Nachdem der Art. 14 Abs. 2 GG in früheren Urteilen des Bundesverfassungsgerichts sowohl für Gesetzgeber als auch für Eigentümer Gültigkeit erhielt, wird heute die Position vertreten, er beziehe sich als Richtschnur nur auf den Gesetzgeber. Weiterhin wird betont, dass dieses Grundrecht keine Drittwirkung habe: Es kann kein unmittelbarer Rechtsanspruch eines Dritten an den Eigentümer abgeleitet werden. Aufgrund des Art. 1 Abs. 3 GG ist es darum die Aufgabe des Gesetzgebers, die Sozialpflichtigkeit des Eigentums in der Gesetzgebung zur Geltung zu bringen (THORMANN 1996, S. 132ff.).

Doch auch wenn kein direkter Rechtsanspruch vorliegt, bleibt die Sozialpflichtigkeit des Eigentums eine relevante wirtschaftsethische Grundlage unseres Sozialstaats. Sie schlägt sich beispielsweise

im freiwilligen gesellschaftlichen Engagement von Unternehmern nieder (Corporate Social Responsibility) (ALBERS 2011, S. 9).

3.3 Handlungsmotive privater Investoren in der Stadtentwicklung

In den letzten Jahrzehnten wird in der deutschen Bauleitplanung verstärkt auf kooperative Planungsstrategien gesetzt. Dies ist vor allem dem fortschreitenden Privatisierungstrend und der Haushaltssituation von Staat und Kommune geschuldet (MITSCHANG 2003, S. 328f., 455). Dadurch werden privaten Investoren größere Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in der städtebaulichen Planung eröffnet. Ein privater Investor ist bei seinen städtebaulich relevanten Planungen gesetzlich nicht dem gleichen Normenkatalog verpflichtet wie die öffentliche Stadtplanung (§1 Abs. 6 BAUGB). Auch der Artikel zur Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) hat keine direkte rechtliche Bindung, wie im vorigen Kapitel dargestellt wurde. Somit haben Private nicht nur eine große Gestaltungsmacht sondern gleichzeitig auch eine große Verantwortung. Es stellt sich die Frage, wie sich Unternehmen bei städtebaulich relevanten Vorhaben verhalten. Ist man lediglich den Unternehmenszielen verpflichtet oder spielt auch das Gemeinwohl und die Verantwortung gegenüber der Gesellschaft eine Rolle (KNIELING et al. 2012, S. 452)?

Das freiwillige gesellschaftliche Engagement von Unternehmen hat eine jahrhundertealte Geschichte. Heute wird diese Unternehmensstrategie vielfach am Konzept der „Corporate Social Responsibility“ (ALBERS 2011, S. 9, 48) diskutiert. Bei der Corporate Social Responsibility (CSR) übernimmt ein Unternehmen gesellschaftliche Verantwortung, indem es freiwillig soziale oder ökologische Belange in ihr unternehmerisches Handeln einbezieht. In Bezug auf raumrelevantes Handeln kann der Terminus „Corporate Spatial Responsibility“ (KNIELING et al. 2012, S. 452f.) eingeführt werden. Der Ansatz der Corporate Spatial Responsibility bezieht das Konzept der CSR auf das räumliche, beispielsweise stadregionale unternehmerische Engagement. Demnach tritt zur betriebswirtschaftlichen Aktivität im Stadtraum die Dimension der gesellschaftlichen Verantwortung von räumlich relevanten Entwicklungen hinzu. Ein derartiges Engagement kann beispielsweise aufgrund einer „ortsgebundenen Identitätsbildung“ (BÜRKNER 2005, S. 5, zit. nach KNIELING et al. 2012, S. 458), also der Identifikation des Unternehmens mit dem Standort oder der Stadt, entstehen (KNIELING et al. 2012, S. 452f., 458).

Gegenübergestellt werden kann der Begriff der Corporate Spatial *Strategy*. Dieser beschreibt eine räumliche Unternehmensstrategie, die rein ökonomische Ziele verfolgt. Räumliches unternehmerisches Handeln dient demnach allein dazu, die Unternehmensziele zu verwirklichen, etwa einen Wettbewerbsvorteil oder eine Umsatzsteigerung zu erhalten. Die Verwendung dieser Strategie wird durch die in den letzten Jahren vermehrt praktizierte kooperative Planung (siehe Kapitel 3.1) begünstigt (KNIELING et al. 2012, S. 453, 459).

Die Raumproduktion im Sinne einer Corporate Spatial Strategy kann auf verschiedene Weise geschehen. Zum einen kann die Außenwahrnehmung des Unternehmens über identitätsstiftende bauliche Maßnahmen mit dem Raum verbunden werden. Das Unternehmen eignet sich den Raum an und schafft dadurch eine physische Repräsentation im Stadtraum (place making). Zum anderen kann ein Unternehmen Politik und Planung offen bzw. verdeckt beeinflussen, um die Raumpolitik zu seinen Gunsten zu manipulieren (policy making, policy framing) (KNIELING et al. 2012, S. 457f.).

Die Konzepte der Corporate Spatial Responsibility und Corporate Spatial Strategy sollen die Typisierung von unternehmerischer Aktivität im Stadtraum ermöglichen. Dabei sind jedoch einige Schwierigkeiten festzustellen. Im eigentlichen Sinne wird nach der Motivlage der Unternehmen

gefragt und nicht nach der subjektiven Bewertung der beobachtbaren Resultate unternehmerischen Handelns (KNIELING et al. 2012, S. 459). Wenn die Strategie des Unternehmens jedoch nicht offengelegt wird, besteht die große Gefahr der Spekulation, da die erfassbaren Phänomene unterschiedlich gedeutet werden können. Somit ist Vorsicht geboten, wenn eine Typisierung auf rein subjektiven Beobachtungen aufbauen soll, ohne die eigentlichen Motive und Zusammenhänge zu kennen oder sie zumindest annäherungsweise zu verstehen. Es bleibt dennoch festzuhalten, dass diese Systematisierung ein nützliches Werkzeug ist, um die Handlungsweise und Strategien von privaten Investoren in der städtebaulichen Entwicklung zu diskutieren.

4 Methodik

4.1 Forschungsdesign

Die Konzeption des Forschungsdesigns ist die zentrale Vorarbeit zur erfolgreichen, planmäßigen Durchführung eines Forschungsprojekts. Die in den Kapiteln 1 und 2 ausführlich beschriebene Forschungsthematik legt die Benutzung von Methoden der qualitativen Forschung nahe. Dies lässt sich durch den geringen Wissensstand über den Untersuchungsgegenstand zu Beginn des Forschungsprojekts sowie das Fehlen von Theorien zu einem derart spezifischen Forschungsfeld begründen. Es existiert nicht genug Vorwissen, um a priori tragfähige Hypothesen zu formulieren und diese anschließend mithilfe quantitativer Methoden deduktiv zu prüfen. Vielmehr ist ein Forschungsansatz nötig, der ein neues Untersuchungsgebiet möglichst unvoreingenommen betritt und durch explorative, abduktive Empirie neues Wissen generiert. Ebenso können die Forschungsfragen nicht mit quantitativen Daten oder Ergebnissen beantwortet werden. Dies ist vielmehr möglich, indem Zusammenhänge, Akteure und Handlungsmotive qualitativ untersucht und verstanden werden (PATTON 2002, S. 13f., NEUMAN 2006, S. 59f).

Da die Interpretation und das Verstehen in der qualitativen Forschung einen hohen Stellenwert haben, stellen Ansprüche wie Intersubjektivität und Reliabilität große Herausforderungen dar. Um die Tragfähigkeit der Untersuchungsergebnisse dahingehend zu erhöhen und „personalistic biases“ (DENZIN 1970, S. 300, zit. nach FLICK 2011, S. 13) zu minimieren, sollte die Datenanalyse und -interpretation auf einem breiten empirischen Fundament stehen. Daher wird die triangulär geprägte Grounded Theory Methodologie (GTM) als Forschungsstrategie gewählt.

Als iterativer Forschungsprozess, mit Strategien zur „Datenerhebung, Reflexion, Analyse und Theorieentwicklung“ (MEY & MRUCK 2011, S. 14), bildet die GTM das methodologische Grundgerüst dieses Forschungsprojekts. Unterstützend treten Methoden der Literatur- und Medienanalyse hinzu. Dabei werden Daten in Form von Textdokumenten, Planwerken und sonstigen Medien (z.B. Satellitenbilder) gesichtet und analysiert. Diese können permanent in den Interpretationsprozess der Grounded Theory einfließen: „All is data“ (ebd., S. 146ff.) (FLICK 2011, S. 49).

4.2 Grounded Theory Methodologie

Die Grounded Theory Methodologie (GTM) ist eine qualitative Forschungsstrategie, die die gesamte methodische Vorgehensweise eines induktiven Forschungsprozesses von der Problemstellung bis hin zur Theorieentwicklung umfasst und mit abduktiven Elementen erweitert (FLICK 2009, S. 428). Zu Beginn des Projekts existiert nicht genug Wissen, um ein tragfähiges, lineares Forschungskonzept zu konstruieren. Mit der GTM wird daher eine explorative, iterative Forschungsstrategie gewählt, bei der bereits nach wenigen Vorbereitungen der Feldzugang erfolgt. Der dann

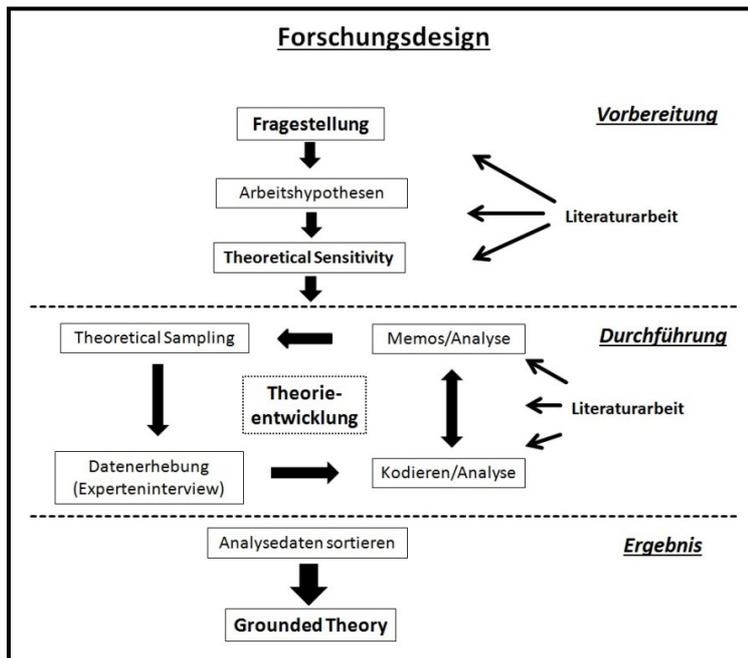


Abbildung 3: Forschungsdesign (Eigene Darstellung)

einsetzende zirkuläre Prozess aus Datenerhebungs- und Auswertungsmethoden treibt den Erkenntnisgewinn stetig voran und mündet schließlich in eine ‚empirisch begründete‘ Theorie (Grounded Theory) (ebd., S. 428, 108, MEY & MRUCK 2011, S. 12). Abbildung 3 skizziert den idealtypischen Forschungsverlauf.

4.2.1 Vorbereitung

Am Anfang des Forschungsprozesses steht eine komplexe, eher offene Fragestellung. Der darauf aufbauende Forschungsverlauf folgt dem Prinzip der Offenheit: Eine unvoreingenommene, möglichst theorieleose, explorative Herangehensweise soll dem Forscher einen breiten und tiefen Erkenntnisgewinn ermöglichen. Es gilt ebenso das Prinzip ‚all is data‘, wonach jegliche Informationsquelle im Forschungsverlauf der GTM relevant sein kann. Angelehnt an den GTM-Ansatz von STRAUSS und CORBIN (1990), wird die Literaturarbeit daher von Beginn an flexibel in den Forschungsprozess eingebracht. Das dabei erworbene theoretische Hintergrundwissen erhöht unter anderem die ‚Theoretische Sensibilität‘, also die Fähigkeit, die soziale Realität als Forscher anzusprechen und ihre Phänomene zu analysieren (BAILEY 2007, S. 57f., MEY & MRUCK 2011, S. 358f., PRZYBORSKI & WOHLRAB-SAHR 2014, S. 196).

Vor dem Beginn der Datenerhebung werden erste vorläufige Arbeitshypothesen aus den Fragestellungen und den theoretischen Vorannahmen heraus formuliert. Diese sollen die Fragestellungen näher konkretisieren und somit den Feldzugang erleichtern, ohne die gebotene Offenheit übermäßig einzuschränken. Die Arbeitshypothesen leiten zugleich den Prozess der schrittweisen Hypothesen- bzw. Theorieentwicklung ein (MEY & MRUCK 2011, S. 360f., 257f.).

Das zentrale Erhebungsinstrument dieses Forschungsprojekts ist das leitfadengestützte Experteninterview, bei dem die ausgewählten Informanten als Experten eines bestimmten Standpunkt bzw. einer relevanten Perspektive, gesehen werden. Ein grober, individuell an den Experten angepasster Leitfaden gibt dem Interview eine gewisse Struktur und lässt gleichzeitig

genug Raum für die Schwerpunktsetzung des Experten. Letzteres ist das zentrale Ziel der Datenerhebung im abduktiven Forschungsprozess: Nicht die Beantwortung der vorformulierten Fragen, sondern die Entdeckung von zuvor unbekanntem Zusammenhängen und Phänomenen steht im Fokus (BAILEY 2007, S. 100, RUBIN & RUBIN 1995, S. 5f., 44ff., 146f.).

Ungleich der quantitativen Forschung, die in der Stichprobenziehung und der Datenauswertung statistische Repräsentativität fordert, orientiert sich der Forschungsprozess der GTM an anderen Prinzipien. Da das Ziel im Verstehen von Phänomenen und Zusammenhängen besteht, kann ein Zustand der Sättigung erreicht werden, bei dem zu einer Fragestellung kein weiterer Erkenntnisgewinn möglich ist (theoretical saturation) (GLASER & STRAUSS 1967, S. 61, zit. nach FLICK 2009, S. 119). Das heißt, nicht die Anzahl der Interviews und die Menge an Informationen ist entscheidend, um eine Theorie induktiv zu entwickeln, sondern die qualitative Tragfähigkeit der Erkenntnisse (TROST 2010, S. 36f., PATTON 2002, S. 94f.). Die Fallauswahl muss daher auch nicht nach einem standardisierten Auswahlverfahren komplett vor Beginn der Datenerhebung erfolgen. Vielmehr stellt zunächst ein erstes „gezieltes Sampling“ (STRAUSS & CORBIN 1996, S. 155ff.), bestehend aus relevant erscheinenden Informanten, den Feldzugang her. Dabei wird in Anlehnung an ein „maximal variation sampling“ (FLICK 2009, S. 123) auf eine Auswahl von Informanten mit möglichst unterschiedlichen Hintergründen und Standpunkten geachtet, um eine offene und breite Ausgangsposition für die anschließende Datenerhebung und -analyse zu gewährleisten. Im weiteren Forschungsverlauf erfolgt die Fallauswahl mithilfe des „Theoretical Sampling“ (ebd., S. 118).

4.2.2 Durchführung

Die Phase der Durchführung besteht aus einem iterativen Prozess von ineinandergreifenden Arbeitsschritten. Die vier zentralen Elemente dieses relationalen Konstrukts sind Datenerhebung, Kodieren, theoretische Memos und Theoretical Sampling (Abbildung 3) (PRZYBORSKI & WOHLRAB-SAHR 2014, S. 199ff.).

Die von Experteninterviews und Literaturarbeit stammenden Daten werden im Arbeitsschritt des Kodierens strukturiert und interpretiert. Das Kodieren ermöglicht die Entwicklung von Konzepten und Kategorien sowie gegebenenfalls die Formulierung oder Modifizierung von Hypothesen. Diese Hypothesen werden in den nächsten Schritten der Datenerhebung geprüft und durch darauffolgende Kodierung weiter ausgearbeitet. Den Auswertungsprozess begleitend, werden Erkenntnisse und Inhalte in Form ‚theoretischer Memos‘ verschriftlicht. Die theoretischen Einsichten werden auf diese Weise dokumentiert, um den Theoriebildungsprozess kontinuierlich voranzutreiben (PRZYBORSKI & WOHLRAB-SAHR 2014, S. 206ff.).

Eng verwoben mit diesen Auswertungsmethoden ist die Auswahl von neuen Informanten mithilfe des Theoretical Sampling. Die durch Kodierung und Memos erhaltenen Erkenntnisse stellen neue Fragen an das Forschungsfeld. Mithilfe des Theoretical Sampling werden daher Informanten ausgewählt, die diese Fragen möglichst gut beantworten können und einen hohen Erkenntnisgewinn versprechen. Auf diese Weise gelingt eine effektive, bedarfsorientierte Fallauswahl auf dem Weg der Theorieentwicklung (FLICK 2009, S. 118f.).

Der iterative Prozess aus Datenerhebung, Kodierung, Memo und Theoretical Sampling setzt sich fort, bis die theoretische Sättigung (theoretical saturation) erreicht ist. Dies ist der Fall, sobald der Prozess der Theorieentwicklung zum Stillstand kommt: Durch die Erhebung und Analyse neuer Daten ist kein weiterer Erkenntnisgewinn zu erwarten (FLICK 2009, S. 119, MEY & MRUCK 2011, S. 15).

4.2.3 Ergebnis

Die „in den Daten verankerte“ (MEY & MRUCK 2011, S. 16) Theorie (Grounded Theory) steht am Ende des Forschungsprozesses. Nach einem Wechselspiel von Datenerhebung und Datenanalyse, das das Verständnis der Zusammenhänge und die Ausarbeitung der Theorie vorangetrieben hat, werden die Erkenntnisse sortiert und geordnet sowie mit weiterer Literatur angereichert. Da in der vorliegenden Arbeit Phänomene in einem spezifischen Raum untersucht und erklärt werden sollen, wird die Generierung *gegenstandsbezogener* Theorien (substantive grounded theories) angestrebt. Diese Theorien haben keine Allgemeingültigkeit, sondern sind auf das Untersuchungsgebiet begrenzt (ebd., S. 16, 29, 148, 157f.). Zu bemerken ist dabei, dass die Grounded Theory keinen endgültigen Charakter hat. Die soziale Realität befindet sich in ständigem Wandel. Wenn neue Erkenntnisse hinzukommen, kann der Prozess der Theorieentwicklung fortgesetzt und die Theorie gegebenenfalls modifiziert werden: „The published word is not the final one, but only a pause in the never-ending process of generating theory“ (GLASER & STRAUSS 1967, S. 40, zit. nach MEY & MRUCK 2011, S. 29).

5 Empirische Ergebnisse

Das Ziel des Erhebungs- und Analyseprozesses ist es, ein möglichst umfassendes, durch Informationen unterschiedlicher Akteure konstruiertes Bild vom Untersuchungsgegenstand zu erhalten. Die Fragestellungen geben dabei einen Erwartungshorizont vor, der den weiteren Ausführungen zugrundeliegt. Insgesamt kann in der Analyse auf Informationsmaterial von 16 verschiedenen Experten zurückgegriffen werden. Unterschiedliche Personen aus der öffentlichen Stadtplanung, private Eigentümer, ortsansässige Bewohner und Vereinsmitglieder konnten ihre Sicht auf die Forschungsthematik artikulieren. In Tabelle 1 werden die Informanten durch Beschreibung ihrer Stellung näher charakterisiert. Dadurch können die Informationen unter Berücksichtigung der entsprechenden individuellen Hintergründe interpretiert werden. Das Ziel, die zentralen beteiligten Akteure zu befragen, wurde erreicht.

Tabelle 1: Empirische Datengrundlage (Eigene Darstellung)

Informant	Stellung	Erhebungsmethode	Datum
Informant 1	Stadtplanung	Experteninterview	14.04.2014
Informant 2	Gewerbetreibender, Verein	Experteninterview	15.04.2014
Informant 3	Gewerbetreibender, Verein	Experteninterview	28.04.2014
Informant 4	Gewerbetreibender, Mieter	Experteninterview	29.05.2014
Informant 5	Bewohner	Experteninterview	23.04.2014
Informant 6	Stadtplanung	Experteninterview	23.04.2014
Informant 7	Gewerbetreibender, Mieter	Experteninterview	29.04.2014
Informant 8	Gewerbetreibender, Eigentümer	Experteninterview	05.05.2014
Informant 9	Gewerbetreibender, Eigentümer	Experteninterview	06.05.2014
Informant 10	Gewerbetreibender, Eigentümer	Experteninterview	07.05.2014
Informant 11	Stadtplanung	Experteninterview	07.05.2014
Informant 12	Stadtplanung	Experteninterview	08.05.2014
Informant 13	Gewerbetreibender, Eigentümer	Experteninterview	09.05.2014
Informant 14	Verein	Experteninterview	22.05.2014
Informant 15	Insider	schriftliche Korrespondenz	06.05.2014
Informant 16	Verein	schriftliche Korrespondenz	30.04.2014

Zusätzlich zu den Experteninterviews werden noch weitere Daten in die Analyse eingebracht. Es gibt zwar keine Fachliteratur, die sich direkt auf dieses Untersuchungsgebiet bezieht, doch finden sich verschiedene Zeitungsartikel, die sich mit den jüngsten Entwicklungen im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel befassen. Darüber hinaus liegen die Planungsunterlagen der Bauleitplanung vor. Zusammen mit weiteren amtlich-kartographischen Daten wurden sie schon früh in die Datenerhebung und -analyse eingeflochten. Ferner wurden, den Forschungsverlauf begleitend, zahlreiche Begehungen durchgeführt. Die Beobachtungen wurden beispielsweise in Form einer Kartierung in den Forschungsprozess eingebracht.

All diese Daten wurden flexibel im iterativen Forschungsprozess aus Datenerhebung und Analyse verarbeitet. Erneut sollte der prozessuale Charakter dieses Forschungsverlaufs betont werden. Ein Wechselspiel aus Experteninterview (mit sukzessiver Fallauswahl nach dem Theoretical Sampling), Begehung, Studium der Plangrundlagen und Reflexion des Erkenntnisgewinns trieb die Theorieentwicklung voran und liegt den folgenden Kapiteln der Analyse und Interpretation zugrunde.

5.1 Das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel

Die Marburger Nordstadt blickt auf eine eher junge Geschichte zurück. Bis ins späte 19. Jahrhundert hinein war das Gebiet nördlich des Deutschhausorden-Geländes nur wenig bebaut. Die Errichtung des Bahnhofs in den 1850er Jahren in einiger Entfernung zum Stadtkern setzte die Entwicklung der Bahnhofstraße und des Nordviertels in Gang. Von den späten 1860er Jahren bis um die Jahrhundertwende wuchs die Universität Marburg in besonderem Maße. Im Zuge dessen wurden zahlreiche Kliniken (Klinikviertel) sowie weitere Universitätsgebäude auf den freien Flächen am nördlichen Stadtrand errichtet. In Folge dieser Impulse waren die übrigen Flächen an der Bahnhofstraße jedoch erst um das Jahr 1900 weitestgehend mit Privatbauten ausgefüllt. Die Erschließung des Gebietes nördlich des Bahnhofs dauerte noch einige Jahrzehnte. Diese Stadterweiterung resultierte vor allem aus einem starken Bevölkerungswachstum: Im Jahre 1866 lebten 7718 Menschen in Marburg, 1914 waren es bereits 22200 (MÜLLER 1984, S. 11f., 24). Der kontinuierliche Wegzug der Universitätsklinik auf die Lahnberge (östlicher Stadtrand) seit den 1980er Jahren bedeutete einen tiefgreifenden, funktionalen Wandel für die Nordstadt (Informant 2). Das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel hob sich mit seiner Nutzung als Gewerbegebiet klar von der angrenzenden Bahnhofstraße ab. Erwähnenswert ist zunächst die Gründung des Speditionsunternehmens Heppe im Jahre 1881 (EDUARD HEPPE TRANSPORTGESELLSCHAFT MBH o.J.). Über 100 Jahre lang hatte dieser Betrieb seinen Firmenstandort im östlichen Teil des Quartiers. Weiterhin nennenswert sind der Baustoffhandelsbetrieb Wilhelm Felden sowie das Metallverarbeitungsunternehmen Seidel, die etwa seit der Jahrhundertwende nahezu die gesamte Fläche westlich der Rosenstraße als Produktionsstandort und Lagerfläche nutzten. Nach dem zweiten Weltkrieg siedelte sich zudem die Firma Kobe auf ehemaligen Flächen eines Schlachthofes im nördlichen Teil des Quartiers an. Sie betrieb dort eine Produktions- und Vertriebsstätte für Laborbedarf. Das Gebiet wurde also größtenteils gewerblich-industriell genutzt (Informant 10, 8). Zu beachten ist außerdem, dass sich die Flächen des Untersuchungsgebiets vollständig in Privateigentum befinden. Hier ist somit der freie Grundstücksmarkt, Angebot und Nachfrage maßgeblich (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 28). Abbildung 4 zeigt das Stadtquartier um das Jahr 1955 aus westlicher Perspektive. Am rechten oberen Bildrand verläuft die Bahnhofstraße, das Betriebsgelände der Firma Wilhelm Felden ist weiß umrandet.

In der Nachkriegszeit setzte die Stadt Marburg ihr Wachstum fort und der Innenstadtbereich begann sich auszuweiten. „In den 70er Jahren war die Bahnhofstraße eine sehr belebte Einkaufsstraße geworden“ (Informant 10). Dies hatte auch Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel. Der Baustoffhandel zur damaligen Zeit war sehr brennstofflastig, benötigte große Lagerflächen und gute logistische Rahmenbedingungen. Die Standort-eigenschaften waren nicht mehr ausreichend, und somit entstand nach der Standortverlagerung der Firma Wilhelm Felden ein EDEKA-Markt im Süden des Quartiers (Informant 1, 10). Trotz der hohen Frequentierung der Bahnhofstraße behielt das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel bis in die späten 1990er Jahre hinein ihren peripheren Charakter als „Hintergelände der Bahnhofstraße“ (Informant 14). Vor allem eine große Fläche im Nordwesten lag lange Zeit brach: „Da hörte dann irgendwie die Welt auf“ (Informant 7). Sie diente vielmehr als „Abenteuerspielplatz“ (Informant 3). Dies änderte sich abrupt mit dem Bau des VILA VITA Rosenpark: Hotel (5-Sterne) und Seniorenresidenz um das Jahr 2000. Diese singuläre Investition führte die Industriebranche im Nordwesten des Quartiers einer neuen Nutzung zu. Die dadurch aufgewertete Fläche hebt sich seitdem deutlich vom weiterhin industriell geprägten Umfeld ab (Abbildungen 5 und 6) (Informant 15, 11).

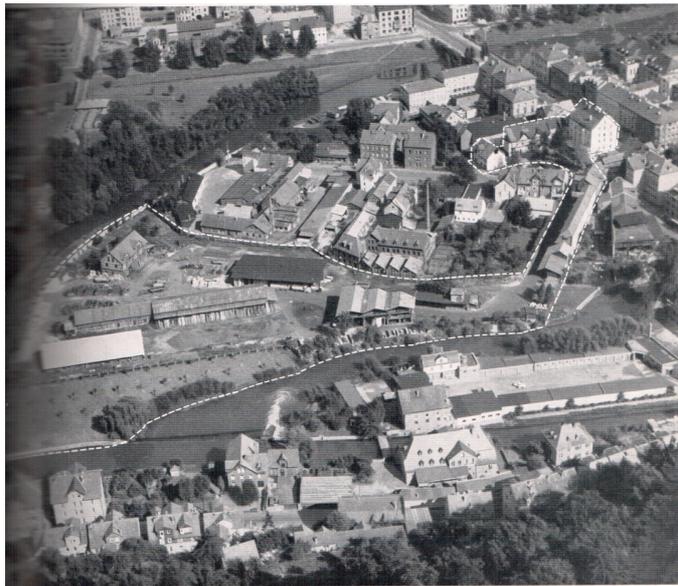


Abbildung 4: Das Stadtquartier um 1955
(KARNISCHKY 1955, S. 41)



Abbildung 5: Untergenutzte Fläche um 1998
(UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 18)



Abbildung 6: VILA VITA Rosenpark im Jahre 2006
(GOOGLE INC. 2006)

Die zweite große bauliche und funktionale Veränderung vollzog sich auf dem Gelände der Firma Heppe im Osten des Quartiers. Dieses Gebiet, das sowohl aus Wohn- als auch aus Gewerbeflächen bestand, sei in „miserablem Zustand“ (Informant 6) gewesen, eine „wilde Gegend“ (Informant 14) mit niedriger Aufenthaltsqualität und Attraktivität (Informant 2). In den Jahren 2009-2011 entstand hier das DVAG Zentrum für Vermögensberatung, bestehend aus einem Schulungs- und Konferenzzentrum sowie einem Verwaltungsgebäude der Holding-Gesellschaft. Dies bedeutete eine großflächige Neuordnung des Gebietes. Viele Gebäude wurden abgerissen, die Fläche komplett umgestaltet. Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass den Neubauten auch ein denkmalgeschütztes Gebäude (Rosenstraße 9) sowie ein unter Naturschutz stehender Baum weichen mussten. Daher gab es nicht nur Kontroversen in Politik und Planung, sondern auch zahlreiche Proteste in der Bevölkerung (Informant 11, 14). Teil der baulichen Entwicklungen war auch die neu entstandene Anneliese Pohl Allee¹. Sie sollte als „Lahnpromenade“ (Informant 11) und neues Verbindungsstück des Lahntalradweges die Aufenthaltsqualität des Stadtquartiers steigern und die „unattraktive Erschließung des Bereichs Rosenpark“ (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2009) verbessern. Man kann daher von einer umfassenden Veränderung dieses Teils des Stadtquartiers sprechen (Informant 3, 1). Die baulichen Entwicklungen im Bereich des DVAG-Zentrums können in den Abbildungen 7 und 8 betrachtet werden.

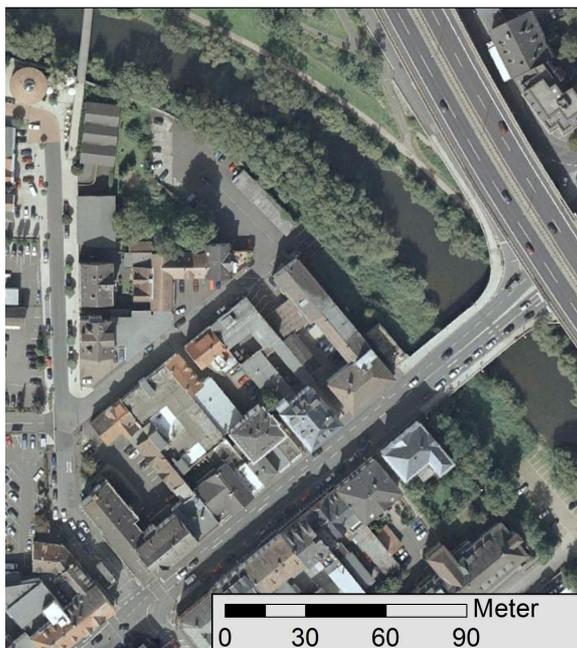


Abbildung 7: „Heppe-Gelände“ im Jahre 2006
(GOOGLE INC. 2006)



Abbildung 8: DVAG Zentrum im Jahre 2013
(UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2013)

Die Relevanz der bereits vorgestellten übergeordneten Fragestellung wird an dieser Stelle besonders deutlich. Sind diese großen Veränderungen im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel singuläre Baumaßnahmen oder der Beginn eines umfassenden Entwicklungsprozesses? Um die weitere Analyse und Diskussion raumbezogen führen zu können, wurde eine Bereichseinteilung des Quartiers angefertigt (Abbildung 9).

¹ Auf Wunsch von Prof. Dr. Pohl (DVAG) wird die Anneliese Pohl Allee ohne Bindestriche geschrieben (OP 2011).

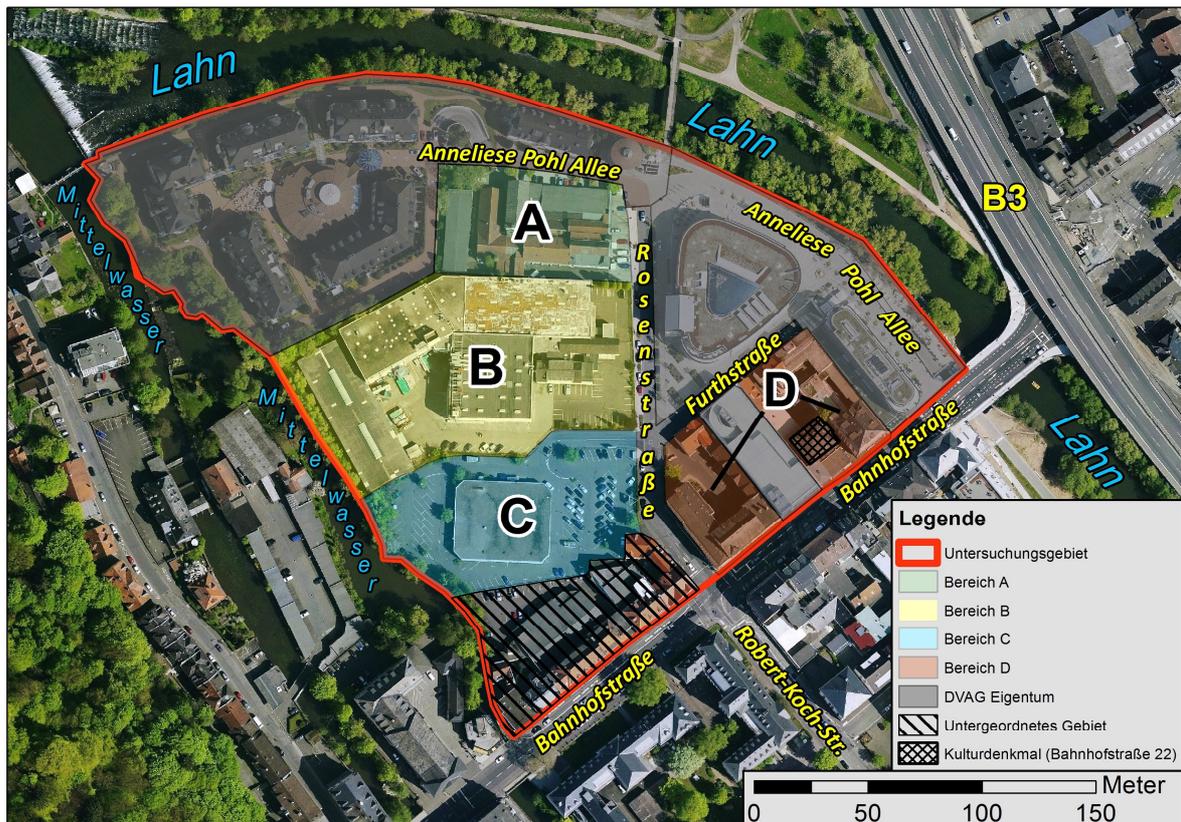


Abbildung 9: Bereichseinteilung (Eigene Darstellung, Datengrundlage: UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2013)

5.2 Die kommunale Stadtplanung

Das deutsche Planungsrecht gewährt den Kommunen eine große Entscheidungs- und Gestaltungsmacht im Bereich der Bauleitplanung. Städtebauliche Entwicklungen können nicht wahllos geschehen, sondern unterliegen baurechtlichen und bauleitplanerischen Vorgaben. Die Untersuchung der Planungsgrundlagen und der Planungsstrategie der kommunalen Bauleitplanung gibt Aufschluss über Grenzen, Möglichkeiten und Visionen in der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers.

5.2.1 Die Bauleitpläne

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marburg stammt aus dem Jahre 1984. Er sieht in den Bereichen A und B Gewerbenutzung sowie in den Bereichen C und D Mischnutzung vor (Abbildung 9). Der Bebauungsplan 2/1 Gebiet Rosenstraße aus dem Jahre 1981 konkretisiert die Festsetzungen des FNP im Untersuchungsgebiet (Anhang 1). Bemerkenswert ist, dass dieser Bebauungsplan seitdem nur zum Teil überarbeitet und aktualisiert wurde: Beim Bau des DVAG Schulungs- und Kongresszentrums und des Holding-Verwaltungsgebäudes wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§12 BAUGB) verwendet, um die vom B-Plan abweichenden Bauvorhaben planungsrechtlich festzusetzen (Informant 1) (Anhang 2). Hier wurde die bauliche Entwicklung in Kooperation von Stadt und privatem Investor geplant und auf Kosten des Vorhabenträgers bauleitplanerisch festgeschrieben (Informant 11, 12). Aus Sicht der kommunalen Stadtplanung wird der übrige Teil des rechtswirksamen, jedoch über 30 Jahre alten Bebauungsplans nicht als visionäre Planungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung verstanden.

Dennoch bleibt die den bauleitplanerischen Festsetzungen entsprechende Errichtung von Gebäuden baugenehmigungsfrei, wenn zuvor kein neuer Bebauungsplan aufgestellt, bzw. keine Bebauungsplanänderung durchgeführt wird (§56 Abs. 2 S. 1 HBO, §30 Abs. 1 BAUGB) (Informant 1, 12).

5.2.2 Der Rahmenplan Lahninsel (2002)

Im Jahre 2002 wurde der Rahmenplan Lahninsel von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002a). Dieses informelle Planwerk, das unter Bürgerbeteiligung erarbeitet wurde, befasst sich mit den städtebaulichen Missständen und dem Entwicklungspotenzial des von der Lahn umschlossenen Stadtviertels nördlich der Elisabethkirche, also auch mit dem Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel (Abbildung 1) (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b).

Impulsgeber für die im Rahmenplan beschriebene Vision für das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel ist unter anderem der Bau des VILA VITA Rosenpark um das Jahr 2000 (Informant 3, 12). Dieser Impuls bietet die „Chance für eine sukzessive städtebauliche und funktionale Neuordnung in diesem Bereich“ (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 5, 24f.). Weiterhin sollte bei einer möglichen Standortverlagerung der großflächigen Betriebe von Hepe und Seidel eine Nutzungsänderung erfolgen. Das Quartier „kann aufgrund seiner unmittelbaren Lage zur Innenstadt einerseits und zu den Erholungsflächen der Afföllerwiesen andererseits zu einem attraktiven Wohnstandort“ (ebd., S. 27), beziehungsweise „Wohn- und Dienstleistungsstandort mitten in der Stadt“ (ebd., S. 36) entwickelt werden. „Der Prozess des bereits begonnenen Strukturwandels vom Gewerbestandort zum hochwertigen Wohnstandort am Wasser“ (ebd., S. 38) soll weiter unterstützt werden.

Diese Ausführungen bilden eine idealtypische, informelle Planungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Abbildung 10 zeigt die grobe, schematische Vision für die Entwicklung des Stadtquartiers. Danach sollte das gesamte Gebiet, außer der bereits realisierten Rosenpark-Bebauung, neu geordnet werden. Da sich alle Flächen des Quartiers in privatem Eigentum befinden, hängt es maßgeblich von den Eigentümern ab, in wie weit sich diese Ideen umsetzen lassen (§903 BGB). Dennoch ist der Rahmenplan kein leeres Gedankenexperiment, das keine Relevanz für die Stadtentwicklung des Quartiers hat. Bis heute wird dieses Konzept als schematisches Leitbild in die Stadtteilentwicklungsplanung, beispielsweise bei bauleitplanerischen

Entscheidungen (§1 Abs. 6 Nr. 11 BAUGB), einbezogen (Informant 12, 1). Zudem sah man mit der geplanten Stadtsanierung Nordstadt/Bahnhofsquartier eine gute Möglichkeit, die zielkonforme

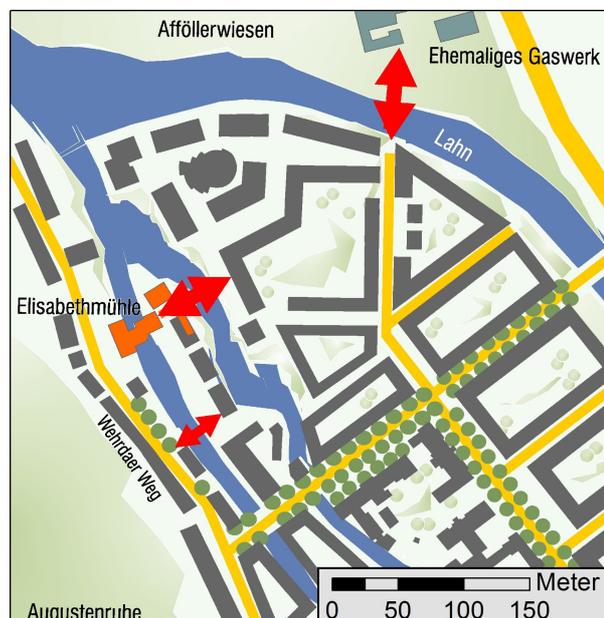


Abbildung 10: Rahmenplan Lahninsel: Vision
(UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 39)

Umsetzung des Rahmenplans zu gewährleisten. Darum flossen die Inhalte des Rahmenplans in die Zielsetzung der Sanierung mit ein (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 51, UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2003, S. 5).

5.2.3 Stadtsanierung Nordstadt/Bahnhofsquartier (seit 2004)

Nach dreijähriger Vorbereitungszeit begann im Jahre 2004 die Stadtsanierung ‚Nordstadt/Bahnhofsquartier‘. Ausgenommen dem Gelände des VILA VITA Rosenpark, ist das gesamte Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel Teil des Sanierungsgebiets (Abbildung 11). Die Voruntersuchung deutet auf städtebauliche Missstände hin und begründet die Sanierungsnotwendigkeit. Demnach stellen das negative Image, die niedrige Aufenthaltsqualität und der „Angstraum Lahnufer“ (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2003, S. 13) große Probleme im Stadtquartier dar, wobei die Flächennutzung der Firmen Seidel und Heppe die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich einschränke. Außerdem verhindere die geringe Wohnnutzung in einer ohnehin wenig attraktiven Wohnlage die Entstehung tragfähiger, stabiler Nachbarschaften (ebd., S. 13ff., 19).

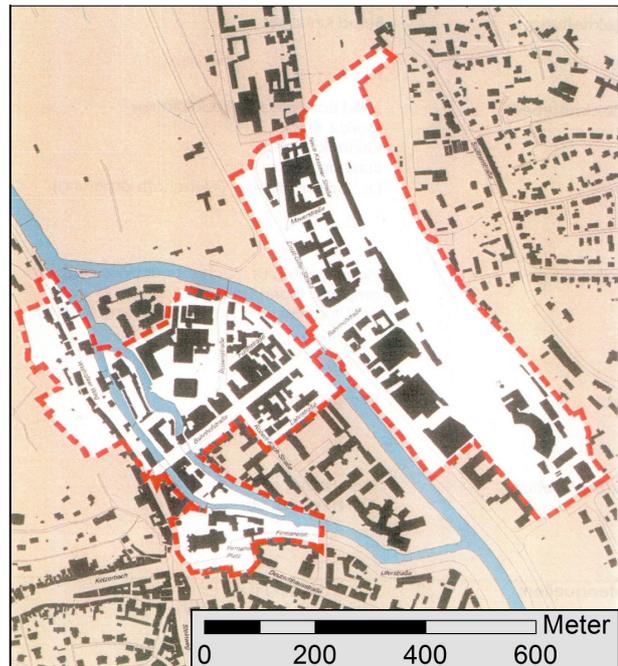


Abbildung 11: Sanierungsgebiet Nordstadt/Bahnhofsquartier (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2003, S. 1)

Die Sanierung ist eine Funktionsschwächenanierung und zielt auf eine „Verbesserung der Wohn-, Versorgungs-, Arbeits- und Umweltsituation in Verbund mit der Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltqualität“ (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2003, S. 20, Informant 12) ab. Für das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel soll die Neuordnung und Umnutzung der Flächen von Seidel und Heppe, sowie die Gestaltung einer attraktiven Wegeverbindung am Lahnufer, diese Entwicklungen in Gang setzen. Weiterhin werden die südwestlich des Stadtquartiers liegenden Flächen der Deutschhausgaragen als potenziell attraktives Entwicklungsgebiet angeführt (ebd., S. 21).

Durch das Instrument der Stadtsanierung vergrößern sich die Zugriffsmöglichkeiten der kommunalen Stadtplanung. Zwar kann die Erreichung der Sanierungsziele nicht erzwungen werden, da nicht über die Eigentumsrechte (Art. 14 Abs. 1 GG) hinweg gehandelt werden kann, beziehungsweise das Instrument der „Enteignung aus zwingenden Städtebaulichen Gründen“ (§88 BAUGB) aus finanziellen und strategischen Gründen nicht eingesetzt wird (Informant 12). Dennoch besitzt die Stadt innerhalb der Sanierungsmaßnahme einige Handlungsinstrumente, um die zielkonforme Entwicklung zu fördern (Informant 9). Das wichtigste Instrument ist die Genehmigungspflicht (§§144 - 145 BAUGB). Diese verlangt unter anderem für Bauvorhaben, Grundstückstransaktionen oder den Abschluss befristeter Mietverträge eine Genehmigung seitens der Gemeinde. Wenn diese Vorhaben „den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden“ (§145 Abs. 2 BAUGB) kann die Genehmigung untersagt werden (Informant 12). Dagegen

können zielkonforme Bauvorhaben durch Städtebauförderungsmittel unterstützt werden (§164a BAUGB).

Die Stadtsanierung Nordstadt/Bahnhofsquartier ist auf eine Dauer von 10-15 Jahren angesetzt. Wenn diese Frist nicht verlängert wird (§142 Abs. 3 Satz 4 BAUGB), endet die Sanierung innerhalb der nächsten Jahre. Mit der Umnutzung des Hepp-Geländes und der Neugestaltung der Lahnpromenade im Zuge des Baus des DVAG-Zentrums gelang unerwartet der „große Wurf“ (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2003, S. 20) in der Gebietsentwicklung. Wichtige Sanierungsziele konnten jedoch bislang nicht umgesetzt werden. Um die Entwicklung nach Ende der Sanierung weiterhin in diese Richtung zu lenken, könnte die Stadt neue Bebauungspläne mit entsprechenden Festsetzungen aufstellen. Für einige Maßnahmen geschah dies bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Gebiet Furthstraße‘ (Anhang 2). Hier ist etwa die Freilegung der rückseitigen Bebauung des Kulturdenkmals Bahnhofstraße 22 festgeschrieben (siehe auch Abbildung 9), obwohl die tatsächliche Umsetzung dieser Maßnahme aufgrund des Bestandsschutzes (abgeleitet aus Artikel 14 GG) noch ungewiss ist (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2010a). Inwiefern die übrigen Sanierungsziele durch derartige bauleitplanerische Maßnahmen festgeschrieben und so die langfristige Entwicklung des Quartiers vorgezeichnet wird, bleibt derzeit offen (Informant 12).

5.3 Der Wandel in der Wohnnutzung

Die Fragestellung ‚Wohnen‘ befasst sich mit den Entwicklungen in der Wohnnutzung im Stadtquartier. Das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel wurde zu keinem Zeitpunkt in der Geschichte vorwiegend als Wohnort genutzt (siehe Kapitel 5.1). Die Bauleitpläne sahen in diesem Gebiet zu keiner Zeit Wohngebiete vor; von Beginn an dominierte die Gewerbenutzung (Informant 1). Auch im Rahmenplan Lahninsel wird vom „Gewerbegebiet in der Rosenstraße/Furthstraße“ (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 12) gesprochen. Dennoch war die Wohnnutzung in Misch- und Kerngebieten möglich und in unterschiedlicher Intensität stets Teil des Quartierlebens (Informant 4) (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, Anhang 1 und 2).

Einer Statistik im Rahmenplan Lahninsel zufolge, wohnten im Jahre 2002 in den Flächen F und E (Abbildung 12) 282 Menschen (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 42). Diese Zahl relativiert sich, wenn man beachtet, dass das VILA VITA Rosenpark: Hotel und Seniorenresidenz mit 250 Einwohnern in die Statistik

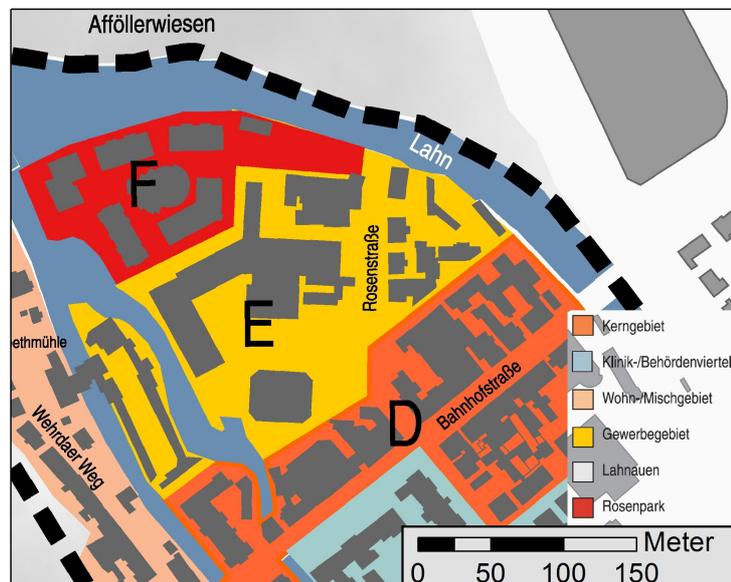


Abbildung 12: Rahmenplan Lahninsel: Nutzung
(UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S 21)

einfluss, denn nach nur wenigen Jahren löste der reine Hotelbetrieb die Nutzung als Seniorenresidenz aufgrund schlechter Auslastung ab (Informant 7). Hier kann also nicht von Wohnbevölkerung gesprochen werden. Das Gros der 32 übrigen Einwohner musste ihren Wohnsitz im Zuge der Abriss- und Neubaumaßnahmen des DVAG-Zentrums in den späten 2000er

Jahren verlassen. Die Funktion Wohnen ist somit aus dem Großteil der Fläche verschwunden (Informant 4, 1). Wohnraum ist dagegen nach wie vor in der Furthstraße zu finden (Bereich D, Abbildung 9). Hier können neben der Frage der Wohnzufriedenheit auch mögliche zukünftige Veränderungen im Wohnungsbestand untersucht werden.

Viele der außenstehenden Experten schätzen die Wohnqualität in der Furthstraße gering ein. Die Lage direkt neben der Tiefgarageneinfahrt des DVAG-Zentrums sei unattraktiv (Informant 1). Nach dem, was man höre, seien die Wohnungen in „schlechtem Zustand“ (Informant 11) und „die Menschen, die hier noch verbleibenden Wohnraum haben, alles andere als glücklich“ (Informant 2). Die Bewohner selbst vermitteln indes ein anderes Bild: „Für mich war es immer gut. Es liegt halt super [...]“ (Informant 5) sagt ein seit zwei Jahren vor Ort wohnender Informant. Das entsprechende Wohngebäude ist gut isoliert und alle Wohneinheiten befinden sich in sehr gutem, kürzlich renoviertem Zustand. Auch das Wohnumfeld wird als attraktiv und sicher bezeichnet, wobei hier der Bau des DVAG-Zentrums zu einer Verbesserung beigetragen habe (Informant 3, 4, 5). Weiterhin muss konstatiert werden, dass sich die Bewohnerstruktur mit der Zeit gewandelt hat. Haben früher noch mehr Familien im Stadtquartier gewohnt, wird der Wohnraum heute größtenteils von Studenten genutzt. Dies ermöglicht den Vermietern maximalen Profit für kleine Mieteinheiten mit eher anspruchlosen Mietern (Informant 3, 12).

Zusammenfassend lassen sich keine „Auffälligkeiten oder Veränderungen“ (Informant 16) im aktuellen Wohnungsbestand erkennen. Unbefristete Mietverträge und eine hohe Instandsetzungsaktivität weisen vielmehr auf eine Persistenz des Wohnens hin. Zwar haben auch in diesem Gebiet in den letzten Jahren Eigentümerwechsel stattgefunden, doch gibt es mehrere Eigentümer, die ein großes Interesse an der langfristigen Unterhaltung ihres Standorts aufweisen. Da die Grundstücks- und Eigentumsstruktur gleichzeitig sehr fragmentiert ist, kann eine umfassende Neuordnung der Flächen in der Furthstraße ausgeschlossen werden (Informant 4, 5, 9, 10, 11). Die neue planungsrechtliche Grundlage im Bebauungsplans 2/1 1. Änderung, Gebiet Furthstraße (Anhang 2) sieht zwar die Schaffung einer Freifläche im Blockinnenbereich vor, um das Kulturdenkmal Bahnhofstraße 22 aufzuwerten (siehe auch Abbildung 9). Sie ändert jedoch zunächst nichts an der aktuellen Bebauung, da diese unter Bestandsschutz steht (nach Artikel 14 GG) (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2010a). Zudem kann das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§179 BAUGB) zur Beseitigung von baulichen Anlagen, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, nur angewendet werden, wenn städtebauliche Gründe (§175 Abs. 2 BAUGB) vorliegen, der Eigentümer für die entstehenden Vermögensnachteile entschädigt wird und in diesem Fall „angemessener Ersatzwohnraum“ (§179 Abs. 2 Satz 1 BAUGB) zur Verfügung gestellt wird. In wie weit die Stadt weitere baurechtliche, den Bestandsschutz einschränkende Schritte geht, um die Realisierung dieser Maßnahme zu forcieren, ist fraglich, da sie gleichzeitig am Erhalt von Wohnraum interessiert ist. Letzteres wird beispielsweise daran deutlich, dass die Stadt bei der Renovierung des Parkhauses durch die DVAG auf einer Integration von Apartments bestand (Informant 12).

5.4 Der Wandel in der Gewerbenutzung

Wie bereits dargelegt wurde, kann das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel in erster Linie als Gewerbegebiet charakterisiert werden. Um den status quo der Art der baulichen Nutzung zu erfassen, wurde eine Kartierung angefertigt (Abbildung 13).

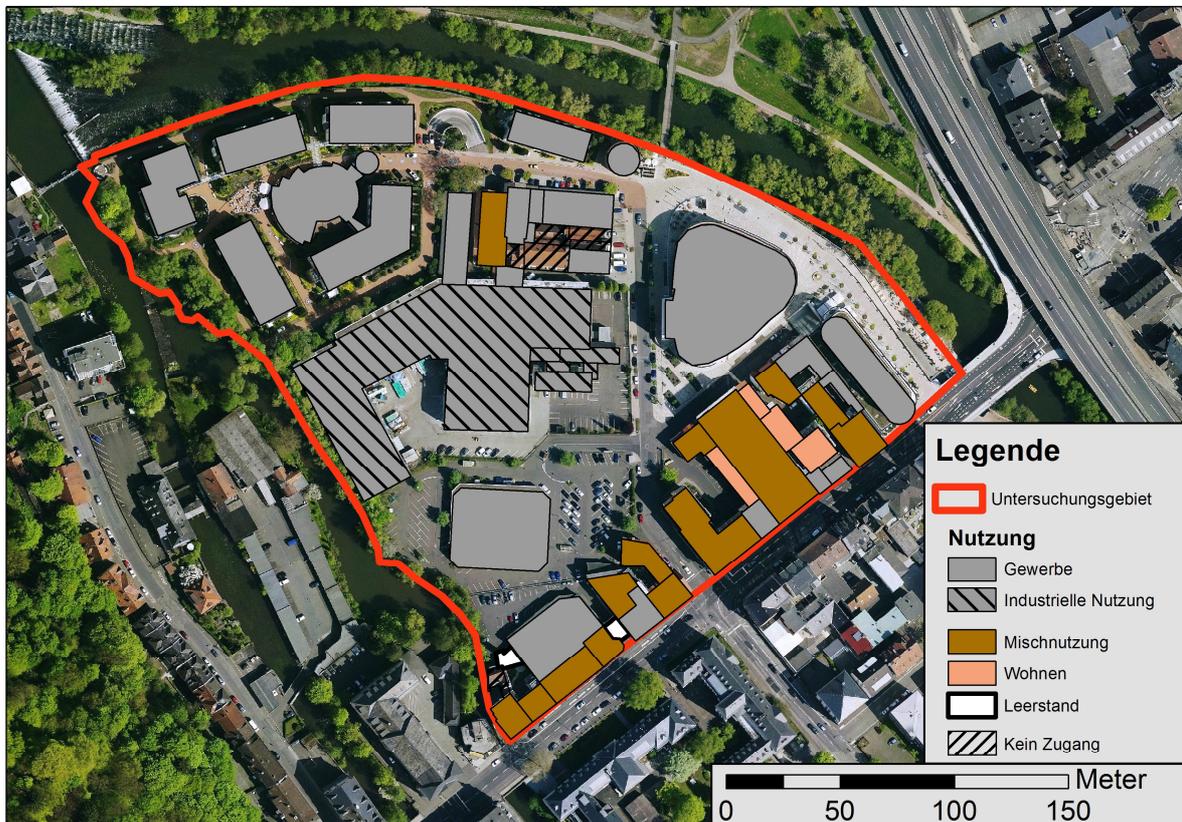


Abbildung 13: Nutzungskartierung (Eigene Darstellung, Datengrundlage: Universitätsstadt Marburg 2013, GEOFABRIK GMBH 2014)

Nachdem in Kapitel 5.1 ‚Das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel‘ bereits ein Überblick über die historische Entwicklung des Gewerbes gegeben wurde, müssen diese Veränderungen näher analysiert werden, um der Frage nach einem umfassenden baulichen und funktionalen Wandel des Stadtquartiers nachzugehen (Fragestellung ‚Wandel‘).

5.4.1 VILA VITA Rosenpark: Hotel und Seniorenresidenz (2000)

Die Eröffnung des VILA VITA Rosenpark im Jahre 2000 auf den untergenutzten Flächen im Nordwesten des Quartiers setzte ein neues Zeichen in der baulichen und funktionalen Gestalt des Quartiers (Abbildungen 5 und 6). Die zunächst unter anderem als Seniorenwohnsitz und Verwaltungssitz der DVAG-Holding (Informant 7), später dann ausschließlich als 5-Sterne Hotel genutzte Anlage, grenzt unmittelbar an die Fabrikgebäude der Firma Seidel sowie den Gewerbekomplex im Norden (Abbildung 2). Schon damals lag der Gedanke nahe, dass noch weitere Grundstücke Teil dieser Entwicklungen werden könnten. Doch bei Gesprächen der beteiligten Eigentümer gingen die Vorstellungen auseinander (Informant 9, 8, 10). Weiterhin sicherte sich Seidel den Fabrikstandort schon früh mithilfe eines Nachbarschaftsvertrags. Der Hotelbetrieb hätte sonst später möglicherweise wegen Störungseinflüssen, etwa durch Fabriklärm,

klagen können (nach § 906, §1004 BGB). Somit bleibt der Bau des VILA VITA Rosenpark bis heute eine Einzelanlage, die jedoch über die ebenfalls neu gestaltete Anneliese Pohl Allee bandförmig mit dem DVAG-Zentrum verbunden, und somit als Teil des DVAG-Ensembles zu verstehen ist.

Die Neugestaltung der Fläche wird von den Anliegern überwiegend positiv bewertet. Vorher war diese Gegend wenig attraktiv, doch nun befindet sich dort ein erstklassiges Hotel mit hoher Anziehungs- und Ausstrahlungskraft (Informant 6). Zudem trägt die gut gepflegte Anneliese Pohl Allee, die sich im Eigentum der DVAG befindet und eine öffentliche Widmung hat, zu einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Gebietes bei (Informant 7, Abbildung 14). Das Hotel wird außerdem als Unterkunft für internationale Geschäftspartner der ortsansässigen Betriebe genutzt (Informant 13). Negativ kann dagegen das erhöhte Personenaufkommen wahrgenommen werden (Informant 7).



Abbildung 14: Anneliese Pohl Allee (Eigene Aufnahme)

5.4.2 Das DVAG Zentrum für Vermögensberatung (2011)

Der bereits mehrfach erwähnte Speditionsbetrieb Heppe eröffnete im Jahre 1993 nach einem Brand ein neues Containerlager am Stadtrand. Der Standort in der Rosenstraße war somit schon einige Jahre vor dem Verkauf Ende der 2000er Jahre nicht mehr der einzige der Firma, was den vernachlässigten Zustand der Fläche teilweise erklärt (EDUARD HEPPE TRANSPORTGESELLSCHAFT MBH o.J., Informant 6). Ende der 2000er Jahre folgten innerhalb relativ kurzer Zeit der Kauf des Grundstücks seitens der DVAG, die Planung, die Baugenehmigung und der Baubeginn des DVAG-Zentrums aufeinander (Informant 8, 11, Abbildung 7 und 8). Die Vorgänge erregten damals auf vielerlei Weise öffentliches Aufsehen. Zunächst gingen einige Gewerbeflächen sowie preiswerter Wohnraum verloren (Informant 9, FR 2012). Dann sollte das denkmalgeschützte Gebäude Rosenstraße 9 erst in das Schulungs- und Kongresszentrum integriert, später ganz abgerissen werden. Nach anfänglichem Festhalten am Denkmalstatus wurde dieser, nicht ohne politischen Druck, aus städtebaulichem Interesse schließlich unvermutet aufgehoben. Als Kompromisslösung wurde lediglich eine Replik der Fassade in das neu entstandene Gebäude integriert (Informant 11, Abbildung 15). Nach der vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung konnte die Baugenehmigung



Abbildung 15: Ehemaliges Einzeldenkmal (Eigene Aufnahme)

nach §33 BAUGB bereits vor Abschluss des Aufstellungsverfahrens des bis heute noch nicht rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2/1 1. Änderung, Gebiet Furtstraße (Anhang 2) erteilt werden. Das Vorgehen zeigt, dass mit diesem Bauvorhaben doch noch der in den Sanierungszielen als unwahrscheinlich angesehene „große Wurf“ in der Entwicklung des Viertels gelingen sollte (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2003, S. 20, Informant 11, 6). Vor allem der Umgang mit dem Denkmalschutz, die geringe Bürgerbeteiligung bei derart „stadtbildprägenden Projekten“ (Informant 14), und die unterstellte Bevorteilung des kapitalstarken Investors DVAG waren zentraler Inhalt der Proteste. Auch die Architektur der Gebäude war ein Stein des Anstoßes. Dieser Kritikpunkt muss jedoch bei der Untersuchung der Entwicklung des Gebietes außen vor bleiben, da es sich dabei vor allem um eine Frage des Geschmacks handelt. Die äußere Gestalt der Baukörper steht dem Ensembleschutz der Gesamtanlage Bahnhofstraße nicht entgegen (Informant 3, 4, 6, 8, 14).

Insgesamt kann kritisch bemerkt werden, dass der Ablauf der Neuordnung des Heppe-Geländes, von der Planung bis zur Fertigstellung des DVAG-Zentrums, wenig transparent und von einiger Einflussnahme in Politik und Behörden durchzogen war (Informant 14, 9, 4, 11, 1). Trotz dieser Kritik stellt sich nun die Frage, auf welche Weise die großflächigen Neubaumaßnahmen zu einer Veränderung des Stadtquartiers beigetragen haben.

Zunächst sei erneut darauf hingewiesen, dass die Baumaßnahmen nicht nur das Schulungs- und Konferenzzentrum sowie das Holding-Verwaltungsgebäude umfassen. Die platzartige Gestaltung der Anneliese Pohl Allee und die Wegeverbindung am Lahnufer stellen weitere wichtige Maßnahmen dar. Ergänzt durch gastronomische Angebote der DVAG, zu denen ein Café, ein Restaurant und eine Strandbar im Uferbereich gehören, wurde ein neuer Raum öffentlichen Lebens geformt. Der Kritik eines Informanten, diese Angebote würden nur wenige Leute in Anspruch nehmen (Informant 14), kann klar widersprochen werden. Vielmehr wird die gestiegene Aufenthaltsqualität in diesem Bereich besonders hervorgehoben: „[...] hier sind jetzt Menschen, das sieht toll aus, man geht hier lang, die Strandbar, das ist doch genial alles.“ (Informant 2). „Am Wochenende war da früher in der Ecke überhaupt nichts los [...] das sind Völkerscharen, der Fahrradweg wird sehr gut genutzt mittlerweile [...] gerade diese Ecke ist super aufgewertet worden [...] ist nicht mehr so ein dunkles, tristes Lahnufer“ (Informant 3). Abbildungen 16 und 17 illustrieren diese Entwicklung.



Abbildung 16: Lahnpromenade (Eigene Aufnahme)



Abbildung 17: Strandbar (Eigene Aufnahme)

Die Errichtung des DVAG-Zentrums führte zu weiteren Veränderungen: Die vormals eher mangelhafte Sicherheit in diesem Gebiet wurde durch die Neuordnungen stark verbessert (Informant 4, 5). Darüber hinaus profitieren Unternehmen und Privatpersonen von der Möglichkeit, die Räumlichkeiten des Kongresszentrums für geschäftliche oder private Anlässe zu mieten (Informant 4, 13).

Es wird kritisch bemerkt, dass der Einzelhandel und die Gastronomie in der Bahnhofstraße kaum von den etwa 30.000 Vermögensberatern profitieren, die jährlich das DVAG-Zentrum besuchen, da die DVAG ihre Schulungsgäste selbst umfassend versorgt. Die Äußerung von Prof. Dr. Pohl (Gründer und Vorstandsvorsitzender der DVAG): „Seit Dezember 2011 waren schon mehr als 60 000 Vermögensberater in der Stadt, sie beflügeln das Marburger Leben.“ (OP 2013b) erscheint folglich wenig zutreffend. Der durch den Klinikwegzug bedingte tiefe Einschnitt in der Nachfrage von Einzelhandel und Gastronomie konnte bislang nicht kompensiert werden (Informant 2, 3). Fraglich ist außerdem, ob die Errichtung des DVAG-Zentrums „Neben den städtebaulichen Akzenten“ auch „Impulse für weiteres Wachstum“ (DVAG 2011, S. 2) gibt, wie Prof. Dr. Pohl erklärte.

5.4.3 Die aktuelle Gewerbenutzung im Stadtquartier

Im Blick auf die aktuelle gewerbliche Nutzung des Viertels sind neben dem VILA VITA Rosenpark und dem DVAG-Zentrum im Wesentlichen drei Flächen zu nennen. Zum Ersten ist dies der Gewerbekomplex im Norden des Quartiers (Bereich A, Abbildung 9), der heute überwiegend als Bürostandort verschiedener Betriebe genutzt wird. Zum Zweiten betreibt die Firma Seidel im Bereich B nach wie vor eine Produktionsstätte für Designprodukte aus Aluminium. Zum Dritten ist das die Einzelhandelsnutzung des EDEKA im Süden des Gebietes (Bereich C).

Die Entwicklungen im Bereich Rosenpark und DVAG-Zentrum bedeuteten eine bauliche und funktionale Neuordnung von ungefähr 45% der Fläche des Stadtquartiers innerhalb der letzten 15 Jahre. Die Fragestellung ‚Gewerbe‘ zielt daher auf die Entwicklungen in den übrigen Flächen des Quartiers ab und inwiefern auch diesen eine Neuordnung bevorsteht.

Für manche Informanten „liegt es auf der Hand“ (Informant 2), dass die DVAG noch weitere Flächen im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel kaufen und zu ihrem bislang eher bandförmigen Gesamtensemble hinzufügen werden (Informant 4, 7, 14) (Fragestellung ‚DVAG‘). In den Medien und im Stadtgespräch wird gar behauptet, Prof. Dr. Pohl habe sich bereits fast einen ganzen Stadtteil, „Pohlhausen“ (TAZ 2012) oder „Pohl-City“ (Informant 6), gekauft (FR 2012). Bei diesen Äußerungen sollte das Grundrecht der Sicherung des Eigentums (Art. 14 GG) in Erinnerung gerufen werden. Alle drei Flächen befinden sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer, denen die Verwendung derselben frei steht (§903 BGB). Es gelten die Gesetzmäßigkeiten des freien Grundstücksmarktes: Angebot und Nachfrage (§873 BGB) (Informant 10). Die Frage, ob die DVAG oder ein anderer Investor hier investieren möchte oder sogar investieren wird, ist daher zweitrangig und rein spekulativ. Vielmehr geht es darum, was die Eigentümer mit ihren Grundstücken vorhaben. Dabei wird die Macht des Eigentümers besonders deutlich: Die Entscheidung einer Standortschließung und einer anschließenden möglichen Neubebauung liegt vorerst allein bei ihm.

Die meisten Spekulationen um die Entwicklung der aktuellen Nutzung kreisen um den Standort Seidel - die letzte verbliebene Industrienutzung im Quartier. Bereits vor Jahren wurden Angebote für eine Grundstückstransaktion gemacht und manche Informanten rechneten schon seit geraumer Zeit mit der Schließung des Standorts. Dabei argumentieren sie mit der bereits erfolgten Expansion

in der nahegelegenen Gemeinde Fronhausen oder der geringen Wirtschaftlichkeit des Standorts Rosenstraße. Andere betonen die generell geringe Eignung der Innenstadt für die industrielle Produktion (Informant 1, 10, 13). Doch auch der EDEKA-Markt stehe vor einer Standortschließung, so das weit verbreitete Gerücht (Informant 2, 4, 8).

Diese Gerüchte und Spekulationen können widerlegt werden. Alle Eigentümer im Untersuchungsgebiet betonen den einstweiligen Fortbestand ihrer Nutzungen (Informant 3, 8, 12): „Dass es da Gerüchte gibt um die Schließung [...] kann ich nicht nachvollziehen.“ (Informant 10). „Es gibt keine Pläne“ (Informant 13) bezüglich einer Standortschließung. Das „sehr entspannte [...] positiv-konstruktive“ (Informant 10), „freundschaftliche, nachbarschaftliche“ (Informant 9) Verhältnis aller Eigentümer untereinander vervollständigt das Bild der gegenwärtig entspannten Lage auf dem Grundstücksmarkt. Zukünftige Veränderungen vollziehen sich nur unter Mitwirkung der Eigentümer, die derweil von den Bodenwertsteigerungen durch die starke Gebietsaufwertung der letzten Jahre profitieren (Informant 2, 8, 10).

Nach den Entwicklungen des Rosenparks und des DVAG-Zentrums können somit aktuell keine weiteren unmittelbar bevorstehenden Veränderungen in den übrigen Flächen des Stadtquartiers belegt werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass sich diese nicht mittel- bis langfristig vollziehen, denn auch die Grundstückseigentümer sprechen bereits über die zukünftigen Entwicklungen: „Wir sind Eigentümer unseres Geländes und wir haben da auch Ideen [...] Wir haben eine Vision.“ (Informant 8), „Veränderungen sind normal [...], so ist der Lauf der Dinge“ (Informant 13). Die zukünftige Entwicklung des Stadtquartiers wird in Kapitel 6.4 diskutiert.

6 Diskussion

Die bisherigen Ausführungen drehten sich um die historische Entwicklung des Viertels und die aktuelle Situation in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Stadtplanung. Dabei erfolgte die Dokumentation der empirischen Ergebnisse zu den einzelnen Themen eher isoliert voneinander. Nun geht es darum, die Erkenntnisse zum Untersuchungsgegenstand in der Gesamtschau zu diskutieren und zu deuten. Unter Einbeziehung der theoretischen Grundlagen (Kapitel 3) wird der Analyseprozess von den ersten Arbeitshypothesen bis zur empirisch fundierten Theorie zur weiteren Entwicklung des Stadtquartiers (Grounded Theory) durchgeführt. Dabei wird gesondert auf die beteiligten Akteure eingegangen: Wie kann ihr Handeln charakterisiert und unter Einbeziehung der theoretischen Grundlagen besser verstanden werden? Welche Rolle spielen sie in der zukünftigen Entwicklung des Viertels?

6.1 Prüfung der Arbeitshypothesen

Die in Kapitel 2.2 a priori aufgestellten Arbeitshypothesen waren erste, im Feld überprüfbare Annahmen zum Untersuchungsgegenstand und dienten als Grundgerüst für den weiteren Verlauf der Wissensgenerierung. Die Prüfung dieser Hypothesen schließt die Dokumentation der empirischen Ergebnisse ab und eröffnet die Diskussion um den Forschungsgegenstand.

Die aus der übergeordneten Fragestellung ‚Wandel‘ entstandene Arbeitshypothese: *„Das Stadtviertel Rosenstraße/nördliche Lahninsel befindet sich in einem fortschreitenden baulichen und funktionalen Entwicklungsprozess“*, wird auf Grundlage der empirischen Ergebnisse verifiziert. Auch wenn unmittelbar keine Veränderungen in der Wohn- und Gewerbenutzung bevorstehen, wird sich der bis heute beobachtbare Entwicklungsprozess den Informanten, und vor allem den Eigentümern zufolge weiter fortsetzen. Die detaillierten Ausführungen zum Wandel des Stadtquartiers werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Die Arbeitshypothese ‚Wohnen‘ lautet: *Es gibt klare Indizien dafür, dass weitere Wohneinheiten verloren gehen werden.* Diese Hypothese muss nach der empirischen Überprüfung falsifiziert werden. Wie in Kapitel 5.3 „Der Wandel in der Wohnnutzung“ dargestellt wurde, ist in den letzten 15 Jahren zwar Wohnraum verloren gegangen, doch konnte nicht festgestellt werden, dass sich dieser Trend fortsetzte. Es gibt keine klaren Indizien, die auf einen weiteren Rückgang der Wohnnutzung schließen lassen.

In der Arbeitshypothese ‚Gewerbe‘ wird angenommen, dass es *klare Indizien dafür gibt, dass der Verkauf und die Umnutzung von weiteren Gewerbebegrundstücken unmittelbar bevorstehen.* Die Aufgabe von Standorten in den Bereichen A, B und C (Abbildung 9, Seite 19) ist empirisch nachweisbar. Auch diese Hypothese muss auf Grundlage der empirischen Ergebnisse abgelehnt werden. Es befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren baulichen oder funktionalen Veränderungen in Planung oder Durchführung. Die Eigentümer betonen die Persistenz ihrer Standorte, was nicht bedeutet, dass eine zukünftige Veränderung im Gewerbe ausgeschlossen wird.

Die vierte Arbeitshypothese lautet: *„Die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen werden von den Investitions- und Expansionsbestrebungen der DVAG maßgeblich beeinflusst.“* Diese Hypothese muss aufgrund der empirischen Ergebnisse falsifiziert werden. Die Eigentümer im Stadtquartier weisen ein hohes Interesse an der Unterhaltung ihrer Grundstücke auf. Aufgrund der Eigentumsrechte ist daher eine Beeinflussung zwingender Art nicht möglich: „Ein Druck kann da nicht entstehen“ (Informant 10). Weiterhin kann die Fortsetzung der Investitionen der DVAG im Stadtquartier nicht empirisch belegt werden. Eine ausführliche Diskussion zum Akteur DVAG erfolgt in Kapitel 6.3.1.

6.2 Der bauliche und funktionale Wandel des Stadtquartiers bis heute

Das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel hat von seinen Ursprüngen im späten 19. Jahrhundert bis heute einen baulichen und funktionalen Wandel durchschritten. Zu Beginn ist es ein gewerblich-industriell genutztes Gebiet am Stadtrand. Produzierende Betriebe, extensive Flächennutzung in Form von Lagerflächen und Garagen sowie untergenutzte, später sogar brachliegende Flächen sind charakteristisch; der Hinterhof der Bahnhofstraße, eine „wilde Gegend“ (Informant 14).

Im Laufe des 20. Jahrhunderts setzt sich das Wachstum der Nordstadt fort. Der Innenstadtbereich weitet sich aus und umfasst bald die Bahnhofstraße und das Klinikviertel. Dies geht mit einigen funktionalen Veränderungen im Umfeld des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel einher: die Bahnhofstraße wird verstärkt als Einkaufsstraße nachgefragt und die Kliniken ziehen seit den 70er Jahren sukzessive auf die Lahnberge. Der zunehmende Innenstadtcharakter führt Ende der 70er Jahre zu einer ersten funktionalen und baulichen Veränderung, als das Baustoffhandelsunternehmen Wilhelm Felden seinen Standort zugunsten eines EDEKA-Marktes an den Stadtrand verlagert. Trotz der zentralen Lage behält das Stadtquartier bis in die späten 90er Jahre seinen peripheren Charakter. Die Nutzung des Viertels bleibt weitestgehend gewerblich-industriell geprägt, mit zunehmender Vernachlässigung der Bausubstanz und vereinzelter Verbrachung.

Dies ändert sich schlagartig, als die untergenutzte und zugleich preiswerte Fläche im Nordwesten des Quartiers um die Jahrtausendwende einer neuen Nutzung in Form eines 5-Sterne Hotels zugeführt wird. Das VILA VITA Rosenpark nutzt auf diese Weise erstmals das Potenzial der

äußerst attraktiven innenstadtnahen Lage am Lahnufer und gibt gleichzeitig den Impuls für einen umfassenden Entwicklungsprozess (Abbildungen 5 und 6).

Die Stadt, bisher eher wenig visionär an der Entwicklung des Quartiers beteiligt, erkennt das Potenzial des Stadtquartiers und erarbeitet in Kooperation mit den Bürgern den Rahmenplan Lahninsel (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b). Dieser sieht eine langfristige Entwicklung des Quartiers weg von der gewerblich-industriellen Nutzung hin zu einer Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistung vor (Abbildung 10). Seit Beginn der Stadtsanierung Nordstadt im Jahre 2004, lässt sich die weitere Entwicklung entsprechend steuern (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2003, Informant 14, 12).

Im Jahre 2011 gelang der nächste große Schritt in der baulichen und funktionalen Entwicklung des Quartiers: Das DVAG-Zentrum, bestehend aus dem Schulungs- und Kongresszentrum und der Holding-Verwaltung, sorgte für eine bauliche Aufwertung des eher vernachlässigten, teilweise brachliegenden Heppe-Geländes im Osten des Quartiers (Abbildungen 7 und 8). Zudem vollzog sich ein starker funktionaler Wandel. Ein zuvor eher untergenutztes, unsicheres und unattraktives Gebiet wird völlig umgestaltet. Der neue überregional bedeutende Dienstleistungsstandort und die platzartige Gestaltung der Lahnpromenade schaffen einen lebendigen Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität (Abbildungen 16 und 17).

Insgesamt können seit der ersten großflächigen Umgestaltung im Bereich des EDEKA-Marktes Ende der 70er Jahre einige tiefgreifende bauliche und funktionale Entwicklungen festgestellt werden. Ungefähr 56% der Fläche (inklusive EDEKA-Markt) wurden seitdem baulich neu gestaltet, 45% der Fläche in Form der hochwertigen Gebäude im Bereich VILA VITA Rosenpark und DVAG-Zentrum. Auch in der Art der Nutzung hat sich bereits viel verändert. Zuvor waren die industrielle Produktion und weitere extensive Gewerbenutzungen dominant. Heute ist die Firma Seidel der letzte produzierende Industriebetrieb in einem vorwiegend von Dienstleistungsgewerbe geprägten Quartier (Abbildung 13).

Das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel, lange Zeit eher peripheren Charakters, beginnt sich der innenstadtnahen Lage entsprechend zu verändern. Die Lahnpromenade und die (Rad)-Wegeverbindung über die Rosenparkbrücke im Norden schaffen neue Zugänge in das Quartier (Abbildungen 16 und 18). Die beobachtbare Frequentierung des neu entstandenen quasi-öffentlichen Raums dient als Indiz für den bereits partiell vollzogenen funktionalen Wandel des Stadtquartiers.



Abbildung 18: Zugang Rosenparkbrücke
(Eigene Aufnahme)

6.3 Die Akteure in der Entwicklung des Stadtquartiers

6.3.1 Der Akteur DVAG

Die in der Arbeitshypothese ‚DVAG‘ formulierte Annahme, „*Die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen werden von den Investitions- und Expansionsbestrebungen der DVAG maßgeblich beeinflusst.*“, eröffnet die Frage nach der raumbezogenen Unternehmensstrategie der DVAG im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel. Hat die DVAG ein Entwicklungskonzept für diesen Standort, das noch weitere Investitionen im Stadtquartier vorsieht? Handelt sie ausschließlich nach privatwirtschaftlichen Motiven (Corporate Spatial Strategy), oder spielen auch gemeinnützige Aspekte eine Rolle (Corporate Spatial Responsibility) (KNIELING et al. 2012, S. 452f.)? Diese Zusammenhänge werden mithilfe einer Analyse der bisherigen unternehmerischen Aktivitäten im Stadtquartier, in Verbindung mit den theoretischen Grundlagen zu Handlungsmotiven privater Investoren in der Stadtentwicklung (Kapitel 3.3) diskutiert.

Da die Frage nach einer dezidierten Strategie seitens der DVAG nicht aus erster Hand beantwortet wird, muss sie mithilfe des übrigen empirischen Materials, vor allem mithilfe des Expertenwissens, erörtert werden. Über die Pläne der DVAG im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel gibt es unterschiedliche Auffassungen. Da die Erkenntnis zu diesem Zeitpunkt nicht ausreicht, um eine tragfähige Theorie zur Unternehmensstrategie der DVAG aufzustellen, erfolgt lediglich eine Gegenüberstellung der Argumentationen.

Auf der einen Seite gibt es Indizien, die für die Existenz einer langfristigen Vision für das Stadtquartier seitens der DVAG sprechen. Bereits im Zuge des Baus des VILA VITA Rosenpark wurden Gespräche zum Erwerb weiterer umliegender Grundstücke geführt, wobei unklar ist, wie diese Flächen genutzt werden sollten (Informant 1, 9, 10). Die Errichtung des DVAG-Zentrums in den Jahren 2009-2011 sorgte für eine großflächige Umgestaltung von 15% des Stadtquartiers. Insgesamt belegt das DVAG-Ensemble nun bereits 45% der Fläche des gesamten Quartiers. Im Vorlauf der Baumaßnahmen zeigt sich eine verdeckte Beeinflussung von Politik und Planung (policy framing). Die DVAG übt Druck aus, um ihre Pläne unter anderem gegen den Denkmal- und Naturschutz durchzusetzen. Diese Einflussnahme auf die Stadtteilentwicklung ist wenig verwunderlich, da es sich bei Prof. Dr. Pohl um einen engagierten, einflussreichen Mäzen der Stadt und bei der DVAG um einen wichtigen Gewerbesteuerzahler handelt (Informant 11, 14).

Ein weiteres Indiz für eine dominante Stadtentwicklungsstrategie der DVAG ist die „Raumproduktion durch ortsgebundene Identitätsbildung“ (place making) (KNIELING et al. 2012, S. 458). Der Standort Marburg und insbesondere das Stadtquartier Rosenstraße/ nördliche Lahninsel werden mit der Identität des Unternehmens verbunden, wenn etwa Prof. Dr. Pohl sagt: „Ich will Marburg zum Zentrum der Deutschen Vermögensberatung machen“ (OP 2013c). Durch die Verknüpfung des Selbstverständnisses eines Unternehmens mit dem Standort profitiert es auch wiederum selbst von der Attraktivitätssteigerung des Stadtraumes. Wenn sich also „das ganze Viertel rund um den Marburger Bahnhof zum Positiven verändern“ (Prof. Dr. Pohl, DVAG 2011, S. 2) wird, oder der Wandel des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel als positive Entwicklung verstanden wird, kann sich dies gleichzeitig rufsteigernd auf die DVAG als treibende Kraft auswirken (KNIELING et al. 2012, S. 455). Darüber hinaus rechnen einige Informanten mit einer Fortsetzung der Investitionen am Standort (Informant 2, 4, 6, 9, 14). Diese Indizien weisen auf die Handlungsmotive einer Corporate Spatial Strategy hin (Kapitel 3.3).

Auf der anderen Seite können Argumente vorgebracht werden, die gegen eine expansive, rein profitorientierte Stadtentwicklungsstrategie und für eine Corporate Spatial Responsibility (Kapitel

3.3) sprechen. Demnach ist die Errichtung des VILA VITA Rosenpark in erster Linie ein Wunschprojekt von Frau Pohl gewesen und kann mit der DVAG als Unternehmen nur indirekt in Verbindung gebracht werden (Informant 3, VILA VITA ROSENPAK o.J.). Der Bau des DVAG-Zentrums im Osten des Quartiers wurde erst möglich, als die Firma Heppe von sich heraus an einer Veränderung in diesem Bereich interessiert war und das Grundstück verkaufte (Informant 12, 9, 10). Etwa zehn Jahre nach dem Bau des VILA VITA Rosenpark ergreift die DVAG die Gelegenheit und entscheidet sich sehr kurzfristig für die Realisierung dieser Bauprojekte (Informant 6, 9, 11, 15, 8). Die zeitliche Distanz zur Eröffnung des VILA VITA Rosenpark und die reaktive, spontane Vorgehensweise im Vorlauf des Baus des DVAG-Zentrums sprechen gegen die Existenz eines langfristigen, expansiven Entwicklungskonzepts im Sinne einer Corporate Spatial Strategy (Informant 6). Zudem zweifeln einige Informanten an einer Fortsetzung der Expansion seitens der DVAG (Informant 15, 8, 12).

Weiterhin kann angemerkt werden, dass mit dem Bau des DVAG-Zentrums nicht nur das Unternehmen, sondern auch die Allgemeinheit profitiert (Informant 6). Wie in Kapitel 5.4.2 dargestellt, haben die Entwicklungen im Osten des Stadtquartiers zu einer erheblichen Steigerung der Aufenthaltsqualität in diesem Gebiet geführt. Zuvor vernachlässigte Flächen wurden durch die Baumaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt. Obwohl sich das Gelände des DVAG-Zentrums in Privateigentum befindet, wurde es durch die öffentliche Widmung der Anneliese Pohl Allee und die Gestaltung der Lahnpromenade zu einem neuen attraktiven Raum (Abbildungen 16, 17 und 18). Die philanthropische Komponente der Entwicklungen im Stadtquartier, bei denen Prof. Dr. Pohl „sehr emotional mit Marburg oder auch mit dem Nordviertel umgeht [...] und manches auch tut und macht, was nicht unbedingt wirtschaftlich logisch und vernünftig ist“ (Informant 2), in Zusammenhang mit seiner persönlichen Verbindung zu Marburg, „schon immer lag mir das Wohl der Stadt am Herzen“ (DVAG 2011, S. 2), und seinem sonstigem Engagement als Mäzen in der Stadt Marburg, weisen in Richtung einer Corporate Spatial Responsibility (KNIELING et al. 2012, S. 453). Er sieht sich als Unternehmer und Ehrenbürger in der Verantwortung gegenüber der Stadt (Sozialpflichtigkeit des Eigentums), (OP 2013a).

Letztlich ist es auch vom Theorieverständnis der Corporate Spatial (und Social) Responsibility abhängig, ob man das „gesellschaftliche und raumbezogene Engagement“ (KNIELING et al. 2012, S. 459) der DVAG aufgrund des implizierten Eigennutzens als strategisch und unaufrichtig verurteilt oder den beidseitigen Nutzen für Allgemeinheit und Unternehmen als legitim ansieht (ALBERS 2011, S. 50). Daran schließt sich die Frage an, inwiefern in der Stadtentwicklung, in der die öffentliche Hand gemeinsam mit Bürgern und privaten Unternehmen agieren sollte, unweigerlich Kompromisse eingegangen werden müssen, um die Gesamtentwicklung voranzutreiben. Fordert die Stadtentwicklung einen gewissen Preis aller, um als sogenannte „Win-Win-Situation“ (GEIBLER et al. 2007, S. 427f., Informant 2) zu gelingen oder kann sich die Stadt auch heute noch eine rein imperative Planungsstrategie leisten?

Schließlich bleibt erneut zu betonen, dass die zukünftige Entwicklung des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel in erster Linie von den Entscheidungen der derzeitigen Eigentümer abhängt. Erst bei einem Verkauf bestünde die Möglichkeit für kapitalstarke Investoren, wie etwa die DVAG, hier tätig zu werden.

6.3.2 Die privaten Eigentümer im Stadtquartier

Die Handlungsmotive der übrigen Eigentümer im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel sind zwar grundsätzlich individuell, weisen jedoch einige Gemeinsamkeiten auf. Zunächst sollte hier das überwiegende Interesse genannt werden, die eigenen Grundstücke auch in Zukunft selbst zu unterhalten und nicht zu verkaufen. Mancher sichert sich noch den Standort durch einen Grundstückserwerb (Informant 9), andere betonen die Existenz eigener Pläne für die Zukunft. Eine Verkaufsabsicht kann bei keinem der Eigentümer festgestellt werden (Informant 8, 9, 10, 13).

Bei den Eigentümern, die über die zukünftigen Veränderungen auf ihren Grundstücken sprechen, lässt sich eine Sensibilität für die Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) erkennen. Demnach ist es ihnen nicht nur wichtig, maximalen Profit aus ihren Grundstücken zu schlagen. Auch die Frage, welche Nachnutzung der weiteren Entwicklung dieses innenstadtnahen Stadtquartiers zuträglich ist, spielt eine Rolle. Hier herrscht weitgehend Einigkeit darüber, dass der Schwerpunkt im westlichen Teil des Stadtquartiers in Zukunft auf der Wohnnutzung liegen sollte (Informant 8, 10, 13).

6.3.3 Die Rolle der kommunalen Stadtplanung

Die Planungsstrategie der kommunalen Stadtplanung für das Stadtquartier Rosenstraße/ nördliche Lahninsel lässt sich nicht eindeutig als klassisch oder kooperativ charakterisieren (siehe theoretische Grundlagen in Kapitel 3.1). In der Zeit vor dem Jahr 2000 scheint die Stadt dieses Quartier zunächst zu vernachlässigen und das Entwicklungspotenzial zu verkennen (Informant 15, 3). Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1981 bleibt bis zu Beginn des Sanierungsverfahrens im Jahre 2004 die planungsrechtliche Grundlage im Stadtquartier. Diese Phase in der Planungsstrategie kann als eher passiv und reaktiv bezeichnet werden.

Erst durch den Impuls des Baus des VILA VITA Rosenpark im Jahre 2000 wurde das Entwicklungspotenzial dieses innenstadtnahen Gebietes erkannt. Mit dem „Rahmenplan Lahninsel“ (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b) erarbeitete die Stadt unter Bürgerbeteiligung ein visionäres informelles Planwerk zur langfristigen Entwicklung des Quartiers. Der Rahmenplan floss in die Zielsetzungen des im Jahre 2004 begonnenen Sanierungsverfahrens ein und stärkte so dessen planungsrechtliche Relevanz (ebd., S. 51, Informant 14, 12). Diese Vorgehensweise weist in Richtung der klassischen Bauleitplanung, da die Stadt primär die Umsetzung eigener Entwicklungsziele für das Stadtquartier verfolgt und nicht mehr ziellos auf Veränderungen in Form externer Initiativen wartet. In der Sanierung hat die Stadt, vor allem durch die Genehmigungspflicht (§144 BAUGB), ein großes Mitspracherecht bei baulichen Maßnahmen. Gleichzeitig ist ein Sanierungsverfahren ein Instrument kooperativer Stadtentwicklung, da es aus einem Zusammenspiel von Kommune und Privaten besteht (Informant 12, §137 BAUGB). Auf diese Weise lässt sich auch der Bau des DVAG-Zentrums einordnen. Mithilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einer Vorweggenehmigung nach §33 BAUGB wurden wichtige Sanierungsziele realisiert. Trotz des Erreichens dieser Sanierungsziele wird der Stadt vorgeworfen, ihre Planungshoheit dabei teilweise abgegeben zu haben. Hier habe sie sich zu stark von den Plänen des Investors beeinflussen lassen, ohne sich selbst klar zu positionieren, beispielsweise in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung. Darüber hinaus seien baurechtliche Bestimmungen gezielt übergangen worden, um die Baugenehmigung zu erwirken (Informant 4, 14, 11). Einflussfaktoren, wie der zu erwartende Vorteil im Städtewettbewerb (exogener Faktor), der Nutzen für die kommunale Finanzausstattung durch die Gewerbesteuererinnahmen oder die erhoffte bauliche und funktionale Aufwertung der Nordstadt (endogene Faktoren), scheinen diese

investorenfreundliche Planungsstrategie mit verursacht zu haben (Informant 4, 6, 14) (MITSCHANG 2003, S. 32ff., 90ff.).

Trotz dieser sehr nachfrageorientiert anmutenden Planungsstrategie, gelingt die Festsetzung einiger visionärer, gestalterischer Maßnahmen. Die Neugestaltung des Lahnuferbereichs durch die DVAG geht zum Teil auf die Initiative der Stadt zurück (Informant 12). Weiterhin wird die Freistellung des Kulturdenkmals Bahnhofstraße 22 im neuen B-Plan festgeschrieben, obwohl die Realisierung aufgrund des Bestandsschutzes nicht garantiert ist. Dies sind Elemente einer klassischen, imperativen Planungsstrategie (Informant 11).

Nach Abschluss der Sanierung fällt das starke Steuerungsinstrument der Genehmigungspflicht (§144 BAUGB) weg, das den Sanierungszielen entgegenlaufende Entwicklungen verhindern konnte. Dann sind im Gebiet westlich der Rosenstraße wieder die Bestimmungen des Bebauungsplans von 1981 planungsrechtlicher Wille. Um die Umsetzung der Sanierungsziele, die vor allem weg von der Gewerbe- und hin zur Wohnnutzung weisen, auch nach der Sanierung zu ermöglichen, könnte die Stadt neue bzw. entsprechend geänderte Bebauungspläne aufstellen. Auf diese Weise würde sie die langfristige Entwicklung dieses Gebiets festschreiben. Zwar trüge sie dabei die gesamten Kosten der Planaufstellung und müsste sich bei den Festsetzungen klar positionieren (Informant 12), doch würde die Entwicklung des Quartiers durch diese imperative Planung in die von der Stadt und den Bürgern in Rahmenplan und Sanierungszielen erarbeiteten Entwicklungspfad gelenkt. Mit einer abwartenden, kooperativen Planungsstrategie dagegen könnte sie bebauungsplankonforme Entwicklungen auf den als Gewerbe ausgewiesenen Flächen nicht verhindern. Erst sobald eine dem B-Plan gegenläufige Maßnahme geplant würde, hätte sie im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Möglichkeit, die Entwicklungen in Richtung ihrer Leitziele zu beeinflussen.

Somit liegt es nun in der Hand der Stadt, ob sie die bauleitplanerischen Grundlagen für die Zeit nach der Sanierung aus eigener Initiative heraus schafft oder einen abwartenden, nachfrageorientierten Weg über den Bebauungsplan von 1981 einschlägt. Bei der letztgenannten Strategie, übertrüge die Stadt einen Großteil der in der Sanierung bei ihnen selbst liegenden Verantwortung wieder auf die Privaten. Wenn die derzeit existierenden eigenen Entwicklungsziele nicht baurechtlich festgesetzt würden, befände man sich somit wieder in der passiven Phase der Zeit vor 2000.

Inwiefern die Politik in Zukunft gesonderten Einfluss nimmt, wie es im Zuge der Baumaßnahmen des DVAG-Zentrums zu beobachten war (Informant 11), ist nicht abzusehen.

6.4 Die zukünftige Entwicklung des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel

Die zentrale Fragestellung („Wandel“) dieser Arbeit bezieht sich auf die zukünftige Entwicklung dieses Quartiers. Auf Grundlage der empirischen Daten und der Teilanalysen der vorigen Kapitel mündet der Forschungsprozess dieser Arbeit in eine Theorie (Grounded Theory, siehe Kapitel 4.2.3) zur weiteren Entwicklung des Stadtquartiers Rosenstraße/ nördliche Lahninsel.

Wie in Kapitel 5.3 dargestellt, ist in der Furthstraße keine umfassende Neuordnung zu erwarten. Entscheidend für die Entwicklung des Stadtquartiers sind vielmehr die Flächen westlich der Rosenstraße (Bereiche A, B und C, Abbildung 9). Auf Grundlage der empirischen Daten wird folgende Theorie aufgestellt: *Der bauliche und funktionale Wandel des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel wird sich weiter fortsetzen, indem auf den Flächen westlich der Rosenstraße überwiegend Wohnraum mit ergänzender Nahversorgung entsteht. Auf diese Weise wird die Entwicklung des Stadtquartiers vom Gewerbegebiet peripheren Charakters zum Innenstadtquartier mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung fortgeführt.*

Die folgende Karte (Abbildung 19) skizziert die Entwicklungen:

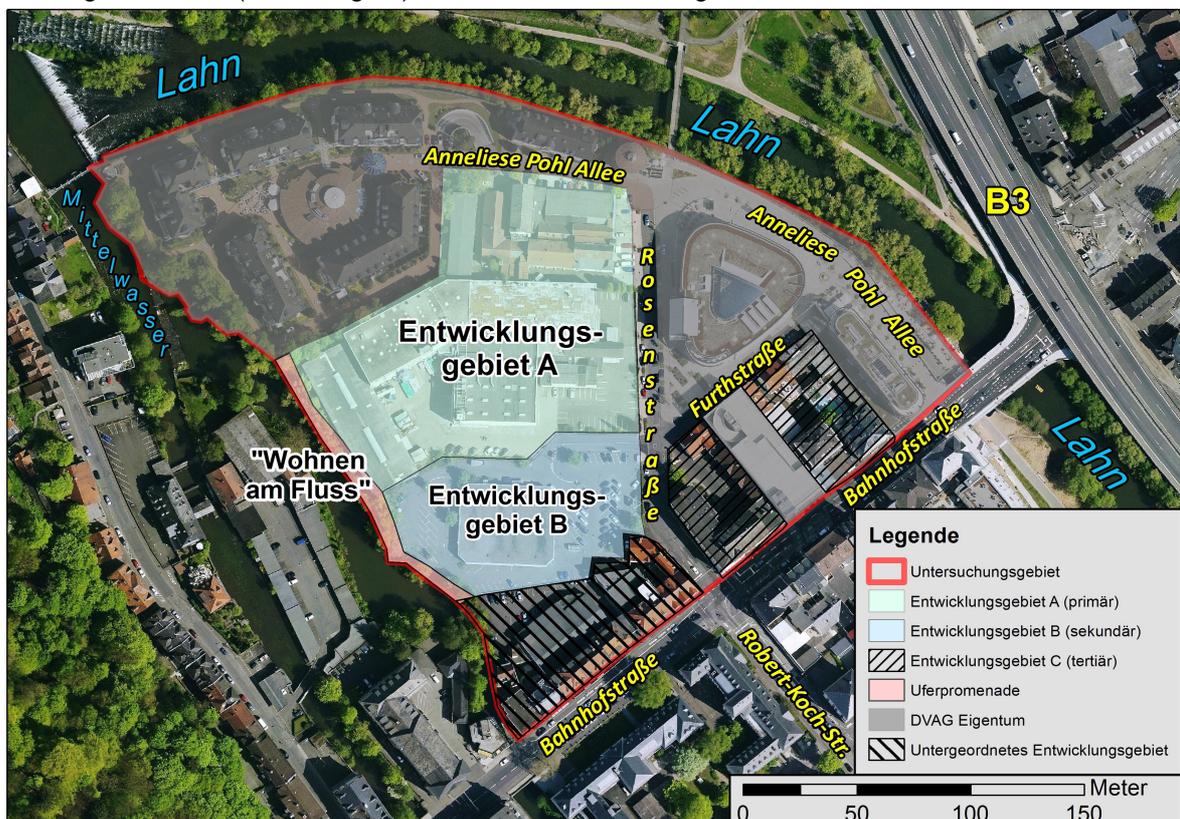


Abbildung 19: Zukünftige Entwicklungen im Stadtquartier
(Eigene Darstellung, Datengrundlage: UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2013)

Die Arbeitshypothese ‚Gewerbe‘ musste abgelehnt werden, da keine unmittelbar bevorstehenden Veränderungen im Grundstücksmarkt oder der derzeitigen Bebauung nachgewiesen werden können (Kapitel 6.1). Dennoch ist es nur eine Frage der Zeit, bis sich auch dieser Teil des Stadtquartiers verändern wird. Auch wenn noch keine konkreten Maßnahmen erfassbar sind, wird bereits deutlich über die Nachnutzung dieser Flächen gesprochen (Informant 15, 1, 8, 13, 2). Darum ist die Auseinandersetzung mit den zukünftigen Entwicklungen in diesem Gebiet zulässig und relevant.

Die Theorie fußt auf verschiedenen, aus der Empirie resultierenden Informationen. Das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel ist nach den Entwicklungen der letzten 15 Jahre in zunehmendem Maße an die Innenstadt angegliedert. Über die Wegeverbindung der Lahnpromenade und die Rosenparkbrücke ist das Quartier heute „offen für Menschen“ (Informant 13) (Abbildungen 16, 17 und 18). In einer derart zentralen, innenstadtnahen Lage habe eine gewerblich-industrielle Nutzung keine Zukunft. Vielmehr sei dieses Gebiet besonders als Wohnstandort geeignet: „Von der Lage her ist es super“ (Informant 3) (Informant 1, 8, 12, 13). Zudem liegen die Flächen am Ufer des Lahnnebenarms Mittelwasser: „[...] das Lahnstück ist total schön, voll idyllisch“ (Informant 3). Dieses Potenzial wird bisher nicht genutzt und geht somit komplett verloren. Im Zuge einer Neugestaltung dieser Flächen könnte der Uferbereich positiv zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen. Bereits im Rahmenplan Lahninsel aus dem Jahre 2002 wird das Standortprofil der ‚Stadt am Fluss‘ formuliert (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 17, Informant 1, 2, 3, 12, 13).

Das erklärte Ziel der Stadtplanung für dieses Gebiet „[...] ist, dort den Gewerbestandort rauszukriegen“ (Informant 12) und eine Wohnbebauung inklusive wohnortnaher Versorgung zu realisieren: „Es wäre für mich ein klassischer Wohnstandort in diesem Bereich“ (Informant 12) (Informant 1, 11). Schon im Rahmenplan Lahninsel wurde angenommen, dass „nach einer mittelfristigen Verlagerung der gewerblichen Betriebe“ (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 36) „mit möglichen Nutzungsänderungen zu rechnen“ (ebd., S. 35) sei. Für das Gebiet E (Abbildung 12) war eine Erweiterung der Wohnflächen von 1600m² auf 15260 m² angedacht, um Wohnraum für knapp 300 weitere Bewohner bereitzustellen (ebd., S. 42). Die Schaffung von attraktivem Wohnraum floss daraufhin als Zielsetzung in die Sanierung mit ein (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2003, S. 20f.).

Im vorliegenden Falle stünde ein Gros der 21000 m² großen Fläche (Entwicklungsbereiche A und B, Abbildung 19) für den Wohnungsbau zur Verfügung. Eine derart große potentiell verfügbare Fläche in Innenstadtlage birgt viele Chancen: Hier könnte der Stadt ein großer Schritt zur Lösung der Wohnraumknappheit gelingen, die sich in den letzten Jahren kontinuierlich verschärft hat (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 10, Informant 3, 8).

Doch nicht nur die Stadt, auch die Eigentümer sprechen schon deutlich über die zukünftigen Veränderungen auf ihren Flächen. Demnach sei eine vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung in dieser Stadtlage nicht zukunftsträchtig. Es wird klar von einer Nutzungsänderung und der Entstehung von Wohnraum ausgegangen. Gleichzeitig „[...] gibt es nicht viele Sachen, was man aus so was machen könnte: Es wird Wohnraum benötigt, [...] altersgerechter, bezahlbarer Wohnraum.“ (Informant 8) (Informant 2, 13, 11, 15). Die Entstehung ergänzender Dienstleistungsgewerbeflächen wird zwar nicht ausgeschlossen, für eine *reine* Dienstleistungsnutzung sei hingegen „der Standort viel zu teuer“ (Informant 1).

Die derzeitige Funktion des „Entwicklungsgebiets B (sekundär)“ (Abbildung 19) als Nahversorger ist zunächst mit der Neuordnung dieses Gebiets vereinbar. Inwiefern diese Fläche daher von Beginn an in gleichem Maße Teil des baulichen Wandels sein wird, ist abzuwarten. Schon heute ist der EDEKA-Markt ein wichtiger Nahversorgungsstandort für das umliegende Stadtgebiet, und wenn im Stadtquartier neuer Wohnraum entsteht, wird die Nachfrage nach wohnortnaher Versorgung weiter steigen. Langfristig gesehen sind daher auch hier entsprechende Veränderungen zu erwarten, bei denen die Nahversorgung an die gestiegene Nachfrage angepasst und beispielsweise in Form von „Ladennutzung im Erdgeschoss“ (Informant 12) Teil des funktionalen und baulichen Gesamtensembles wird (Informant 1, 3, 10, 12). Ein Teil der steigenden

Nachfrage kann zudem vom Einzelhandel in der Bahnhofstraße aufgefangen werden, der nach dem Klinikwegzug weiterhin nicht voll ausgelastet ist (Informant 2, 3).

Das „Entwicklungsgebiet A (primär)“ wird das Gros des Wandels erfahren, von der Gewerbe- hin zur Wohnnutzung. Einzelmaßnahmen sind hier jedoch nicht zu erwarten, sonst „bliebe es halt auch nur Stückwerk“ (Informant 1). Vielmehr werden sich die Entwicklungen erst in Gang setzen, wenn das gesamte Areal für eine Neuordnung zur Verfügung steht. Dabei wird das Potenzial des Uferbereichs im Westen des Gebiets ausgeschöpft, um attraktiven Wohnraum am Flussufer zu schaffen.

Bei der Frage, wer die Neugestaltung dieser Flächen durchführen könnte, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Da es „[...] keine Zeiten“ seien, „wo Sie was mit Bargeld machen können“ (Informant 8), könnten hier vor allem die Eigentümer „[...] da gemeinsam etwas machen“ (ebd.) (Informant 1, 8, 10). Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft (GeWoBau) könnte diese Gelegenheit nutzen, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten (Informant 12). Schließlich besteht die Möglichkeit, die Flächen an einen Investor zu verkaufen. Im Marburger Kontext kommt dabei vor allem S+S Grundbesitz (Schreyer), in Frage, der gegenwärtig stark in den Wohnungsbau in der Nordstadt investiert (Informant 2, 3, 14). Daneben könnte die DVAG ihre Investitionen im Stadtquartier fortsetzen, oder ein anderer externer Investor tätig werden.

Die Theorie zur zukünftigen Entwicklung des Stadtquartiers beschreibt den baulichen und funktionalen Wandel der Flächen westlich der Rosenstraße von einem Gewerbe- zu einem Wohngebiet. Diese Entwicklung ist empirisch begründet (Grounded Theory), doch nicht determiniert. Die folgenden Szenarien zeigen, wodurch die in der Theorie beschriebenen Entwicklungen gefährdet wären.

In einigen Jahren endet die Sanierung Nordstadt (Informant 12). Die Stadt hat dann die Möglichkeit, das nicht erfüllte Sanierungsziel der Schaffung neuen Wohnraums bauleitplanerisch festzusetzen, um die zukünftige Entwicklung vorzugeben. Tut sie das nicht, vorrangig um die Kosten der Planaufstellung einzusparen (Informant 12), sind zunächst alle Baumaßnahmen, die mit dem B-Plan von 1981 vereinbar sind, ohne Baugenehmigung zulässig (§56 Abs. 2 HBO, §30 Abs. 1 BAUGB). Würden dann die derzeitigen Eigentümer, die dieses Gebiet eigentlich für Wohnbebauung geeignet sehen, die Flächen an einen externen Investor verkaufen, könnte dieser aufgrund der Festsetzungen im B-Plan eine neue Gewerbenutzung realisieren. Würde er anderenfalls eine unvereinbare Nutzung, beispielsweise eine Mischnutzung aus Gewerbe- und Wohnbebauung planen, bürge ein anschließendes vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren ebenso Gefahren für die Realisierung der städtischen Zielsetzung. In diesem Falle wäre die Stadt, wie vor dem ‚großen Wurf‘ durch den Bau des DVAG-Zentrums, erneut unter Druck, Kompromisse einzugehen, um eine Neugestaltung dieser Flächen mithilfe des Investors zu erreichen.

Eine weitere, damit verbundene Gefahr liegt in der Frage, welche Art von Wohnraum entstehen wird. Es scheint zunächst naheliegend, dass der an ein 5-Sterne Hotel und ein hochmodernes Kongresszentrum angrenzende Wohnraum entsprechend hochpreisiger Natur sein wird. Doch „Wohnungen, die sich keiner leisten kann“ (Informant 3) würden den Wohnraumbedarf der Stadt nicht lösen (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2003, Informant 8). Zudem könnte ein wenig durchmischtes, eher teures Wohngebiet in Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen dazu beitragen, ein homogenes und exklusives, statt ein heterogenes und offenes Stadtquartier zu erhalten. Zumindest die Stadt müsste daher ein Interesse an der Schaffung von *bezahlbarem* Wohnraum haben.

Letztlich bleibt erneut zu betonen, dass die Theorie empirisch valide ist. Die vorwiegende Wohnnutzung wird als geeignete Nachnutzung für diese attraktive, zentrale Stadtlage angesehen. Die Umsetzung dieser Entwicklung liegt zunächst in der Hand der Eigentümer und der Stadtplanung. Erst wenn ein externer, kapitalstarker Investor hinzu träte und entgegen dem Lagepotenzial und den städtischen Leitzielen keinen Wohnraum schaffen wollte, wäre die in der Theorie beschriebene Entwicklung gefährdet. Für letzteren Fall ist jedoch keine empirische Grundlage zu finden.

7 Fazit

Historisch gesehen, ist das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel ein Gewerbegebiet mit peripherem Charakter. Nach langen Jahren der Vernachlässigung durch Eigentümer und Stadt entwickelte sich das Gebiet nach und nach zu einem ‚Problemviertel‘ mit brachliegenden Flächen, geringer Aufenthaltsqualität und Funktionsschwäche. Erst die Eröffnung des VILA VITA Rosenpark 5-Sterne Hotels im Jahre 2000 und des DVAG-Zentrums im Jahre 2011 setzten eine neue Entwicklung in Gang (Abbildungen 5 bis 8): Der bauliche und funktionale Wandel des Stadtquartiers hat begonnen. Infolgedessen veränderte sich bereits der Charakter des Stadtquartiers: Vormal vernachlässigte Flächen wurden einer neuen Nutzung zugeführt. Zudem ist die Aufenthaltsqualität, vor allem im Bereich der Lahnpromenade im Osten des Gebiets, stark gestiegen (Abbildungen 16 und 17).

Die gegenwärtige Situation kann als vorläufig persistent bezeichnet werden. Die alteingesessenen Eigentümer der übrigen Gewerbeflächen zeigen ein großes Interesse an der fortdauernden Unterhaltung ihrer Grundstücke. Weitere Investitionen, etwa durch die DVAG oder andere externe Investoren, sind belegbar. Dennoch können klare Indizien gefunden werden, die auf eine Fortsetzung des baulichen und funktionalen Wandels im Stadtquartier hinweisen. Der mittel- und langfristige Bestand der Gewerbebestände wird von allen Informanten klar infrage gestellt. Das Potenzial dieser Stadtlage und die Visionen der zentralen Akteure deuten vielmehr auf eine zukünftige Wohnnutzung hin. Auf Grundlage der empirischen Ergebnisse wird daher die Theorie (Grounded Theory) aufgestellt: *Der bauliche und funktionale Wandel des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel wird sich weiter fortsetzen, indem auf den Flächen westlich der Rosenstraße überwiegend Wohnraum mit ergänzender Nahversorgung entsteht. Auf diese Weise wird die Entwicklung des Stadtquartiers vom Gewerbegebiet peripheren Charakters zum Innenstadtquartier mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung fortgeführt* (Abbildung 19).

Die Realisierung dieser baulichen und funktionalen Entwicklungen liegt zunächst in der Hand der derzeitigen Grundstückseigentümer. Das starke Interesse an der zukünftigen Unterhaltung ihrer Grundstücke und die verbreitete Ansicht, dass die Wohnnutzung als Nachfolgenutzung nahe liegt, spricht für eine Initiative der internen Akteure. Weiterhin hat die Stadt die Möglichkeit, die Entwicklungen mithilfe bauleitplanerischer Maßnahmen gemäß ihrer Leitziele festzuschreiben, oder sich direkt an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu beteiligen, um dem Wohnraummangel entgegenzuwirken. Zuletzt könnten bei einem Verkauf der Grundstücke kapitalstarke Investoren wie beispielsweise S+S Grundbesitz (Schreyer) oder die DVAG hinzutreten und an diesem Standort investieren.

An dieser Stelle wird an die Verantwortung der Stadt, als zentraler Akteur in der Entwicklung des Stadtquartiers, appelliert. Es liegt in ihrer Hand, den Wandel des Quartiers über die Sanierung hinaus zu gestalten. Wenn man davon ausgeht, dass ihre Zielsetzungen für das Stadtquartier primär dem Wohl der Allgemeinheit dienen (u.a. §1 Abs. 5 BAUGB), und sowohl der Rahmenplan

als auch die Sanierungsziele, die jeweils unter Bürgerbeteiligung erarbeitet wurden, die Entstehung von „attraktivem Wohnraum“ (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2002b, S. 27, 36, UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2003, S. 20f.) vorsehen, müsste die Planungsstrategie der Stadt klar sein. Es steht ihr frei, die zukünftige Entwicklung des Quartiers entsprechend dieser Ziele mithilfe einer Bebauungsplanänderung festzuschreiben. Dagegen erschiene es fahrlässig, sollte sie hier das Einsparen der Planaufstellungskosten über die zielkonforme Entwicklung eines derart innenstadtnahen Stadtquartiers stellen. Der Preis für eine abwartende, kooperative, kompromissorientierte Planungsstrategie könnte zu hoch sein. Sollte auf diese Weise eine abweichende Entwicklung realisiert werden, die keine überwiegende Wohnnutzung beinhaltete, trüge die Stadt die volle Verantwortung. Sie hat eine von den Bürgern mitgetragene Vision. Sie hat Instrumente, um die Umsetzung derselben zu gewährleisten. Nun sollte sie dementsprechend handeln, um die zukünftige Entwicklung gemäß dem Wohl der Allgemeinheit zu steuern.

Neben dem Akteur DVAG (Fragestellung ‚DVAG‘) und dem Wandel in der Gewerbe- und der Wohnnutzung, wurde vor allem die vergangene und zukünftige bauliche und funktionale Entwicklung (Fragestellung ‚Wandel‘) des Quartiers untersucht und analysiert. Die Ergebnisse fordern die beteiligten Akteure heraus und zeigen gleichzeitig neuen Forschungsbedarf auf. In den nächsten Jahren sollte der Wandel des Stadtquartiers weiter begleitend untersucht werden: Auf welche Weise beteiligen sich die Akteure an den Entwicklungsmaßnahmen im Stadtquartier? Welche baulichen und funktionalen Veränderungen sind zu beobachten, und wie verändert sich das gesamte Stadtquartier durch diese Entwicklungen?

Weiterhin eröffnet der plötzliche Tod von Prof. Dr. Pohl (Gründer und Vorstandsvorsitzender der DVAG) am 13.06.2014 neue aktuelle Forschungsfragen: Hat sein Tod einen Einfluss auf die Investitions- und Expansionsbestrebungen der DVAG im Stadtquartier Rosenstraße/ nördliche Lahninsel? Welche Veränderungen sind in der Bereitschaft zu sozialem Engagement (CSR) seitens der DVAG in Marburg zu erwarten?

Zuletzt kann die Entwicklung des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel in Zusammenhang mit dem Wandel der gesamten Nordstadt untersucht werden: Welche Rolle spielt das Stadtquartier in dieser Entwicklung? Wie entwickelt sich die Wohnnutzung im Bahnhofsviertel, wenn die Erneuerung des Bahnhofsvorplatzes und die Wohnbauprojekte entlang der Neuen Kasseler Straße abgeschlossen sind (Informant 2, 6, 9)? Könnte dort im älteren Mietwohnungsbestand möglicherweise ein Aufwertungs- und Verdrängungsprozess im Sinne einer Gentrifizierung einsetzen?

Das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel befindet sich an der Schwelle zur nächsten Phase des baulichen und funktionalen Entwicklungsprozesses. Die kommenden Jahre, vor allem die Zeit nach Ende der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, werden über die Zukunft des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel entscheiden.

8 Zusammenfassung

Das Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel liegt im Westen der Marburger Nordstadt und grenzt an die Bahnhofstraße. Bis in die späten 1990er Jahre hinein, war es ein vorwiegend gewerblich-industriell genutztes Gebiet mit zuletzt einigen vernachlässigten, teilweise brachliegenden Flächen und geringer Aufenthaltsqualität. Trotz der innenstadtnahen Lage war es ein Quartier mit eher peripherem Charakter.

Zwei große Investitionen sorgten für eine bauliche und funktionale Neuordnung von ca. 45% der Fläche des Quartiers: das VILA VITA 5-Sterne Hotel (DVAG-Eigentum) im Jahre 2000 und das DVAG-Zentrum im Jahre 2011. Nach diesen Veränderungen steht heute eine neue hochwertige Dienstleistungsnutzung einer älteren gewerblich-industriell geprägten Nutzung gegenüber. Die Forschungsfrage bezieht sich daher auf den Wandel des Stadtquartiers: *Vollzieht sich im Stadtquartier Rosenstraße/nördliche Lahninsel ein Stadtentwicklungsprozess, der auf eine umfassende Entwicklung des Viertels in Form einer baulichen Aufwertung und/oder Nutzungsänderung hinausläuft? Wie wird sich das Stadtquartier demnach in Zukunft entwickeln?*

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurden vor allem die Bereiche Wohnen und Gewerbe sowie die Handlungsmotive und -strategien der beteiligten Akteure untersucht. Besonders die Motive der privaten Eigentümer, die Pläne des Investors DVAG und die Planungsstrategie der kommunalen Stadtplanung wurden analysiert und diskutiert.

Der Forschungsprozess mündet in eine empirisch begründeten Theorie (Grounded Theory): *Der bauliche und funktionale Wandel des Stadtquartiers Rosenstraße/nördliche Lahninsel wird sich weiter fortsetzen, indem auf den Flächen westlich der Rosenstraße überwiegend Wohnraum mit ergänzender Nahversorgung entsteht. Auf diese Weise wird die Entwicklung des Stadtquartiers vom Gewerbegebiet peripheren Charakters zum Innenstadtquartier mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung fortgeführt.*

Die Handlungsmotive wichtiger Akteure stützen diese Theorie. Bereits seit mehr als 10 Jahren verfolgt die Stadtplanung das Ziel, den Wandel von Gewerbe- zu Dienstleistungs- und Wohnnutzung in diesem innenstadtnahen Quartier voranzutreiben. Hier sollte ein attraktives Wohngebiet entstehen, das nicht nur das Potenzial des Lahnuferebereichs nutzt, sondern auch dem Mangel an Wohnraum entgegenwirkt. Auch für die privaten Eigentümer sind die Flächen ein potenzielles zukünftiges Wohngebiet. Zwar stehen keine Standortschließungen unmittelbar bevor, dennoch sind diese mittel- bis langfristig zu erwarten.

Wer diese Maßnahmen durchführen wird, ist noch offen. Die derzeitigen Eigentümer weisen großes Interesse an der Unterhaltung ihrer Grundstücke auf und könnten die Flächen selbst neu gestalten. Weiterhin besteht die Möglichkeit für einen externen Investor, an diesem Standort tätig zu werden. Auch die Stadt könnte sich beteiligen und die Gelegenheit nutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

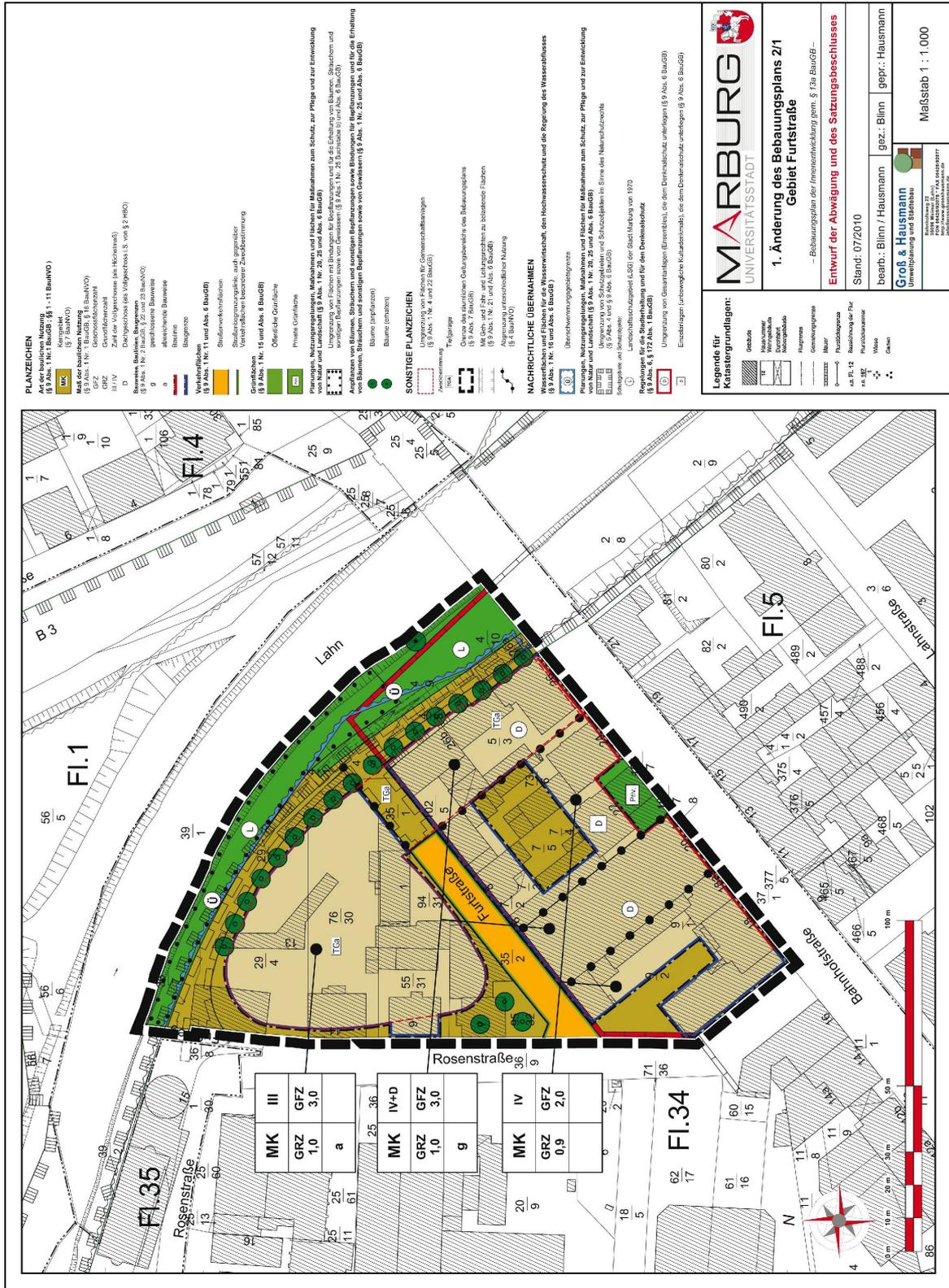
Die hohen Kosten für die Realisierung einer gewerblichen Nutzung in dieser Stadtlage sprechen gegen eine entsprechende Initiative eines externen Investors. Zudem hat die Stadt die Möglichkeit, nach Ablauf der derzeit laufenden Stadtsanierung, weitere bauleitplanerische Schritte einzuleiten, um die zukünftige Entwicklung des Quartiers in einem Bebauungsplan festzusetzen. Ihr kommt somit eine Schlüsselrolle im weiteren Verlauf des Wandels des Stadtquartiers zu: Sie besitzt die Handlungsinstrumente, um die zukünftige Entwicklung des Quartiers ihren, von den Bürgern mitgetragenen Zielsetzungen entsprechend zu lenken. Die Veränderungen der nächsten Jahre werden die Gestalt und den Charakter des Quartiers entscheidend prägen.

Literatur

- ALBERS, H. - H. (2011): Corporate urban responsibility: die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen in der Stadtentwicklung. – Campus-Verlag. – Frankfurt am Main.
- BAILEY, C. A., (2007): A Guide to qualitative Field Research. – Pearson. – London.
- BAUGB (BAUGESETZBUCH): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- BGB (BÜRGERLICHES GESETZBUCH): Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist.
- BMVBS (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG) (Hrsg.) (2010): Reurbanisierung der Innenstadt. – <<http://d-nb.info/100807862X/34>> (Zugriff: 06.07.2014).
- BÜRKNER, H.-J. (2005): Placemaking und Milieuentwicklungen. – IRS-aktuell 46: 5. – <http://www.irs-net.de/publikationen/irs-aktuell/pdf/irs_aktuell_46.pdf> (Zugriff: 14.05.2014).
- DENZIN, N. K. (1970): The Research Act. – Aldine. – Chicago.
- DVAG (DEUTSCHE VERMÖGENSBERATUNG AG) (2011): Ein außergewöhnliches Gebäude entsteht. – <http://www.dvag-presseservice.de/wp-content/uploads/downloads/2011/04/Beilage_DVAG_ZVB_19.3.2011.pdf> (letzter Zugriff: 07.07.2014).
- EDUARD HEPPE TRANSPORTGESELLSCHAFT MBH (o.J.): Über 125 Jahre Heppe. – <<http://www.eduard-heppe.de/ueber-uns/ueber-125-jahre-heppe>> (letzter Zugriff: 07.07.2014).
- FLICK, U. (2009): An Introduction to Qualitative Research. – 4. Auflage. Sage Publications. – Los Angeles.
- FLICK, U. (2011): Triangulation. Eine Einführung. – 3. Auflage. VS Verlag. – Wiesbaden. – <<http://link.springer.com/content/pdf/10.1007%2F978-3-531-92864-7.pdf>> (Zugriff: 24.04.2014).
- FR (FRANKFURTER RUNDSCHAU) (2012): Zoff in „Pohlhausen“. – Online-Zeitungsartikel. – <http://www.fr-online.de/rhein-main/marburg-zoff-in--pohlhausen-_,1472796,11570788.html> (Stand: 04.02.2012) (letzter Zugriff: 06.07.2014).
- GEIBLER, H., JAKUBOWSKI, P. & U. NEUMANN (2007): Stärkung der lokalen Wirtschaft. Ansätze für eine dritte Säule der Stadtentwicklungspolitik. – Informationen zur Raumentwicklung 2007/6: 423-433.
- GEOFABRIK GMBH (2014): OpenStreetMap data – Hessen. – <<http://download.geofabrik.de/europe/germany/hessen-latest.shp.zip>> (Stand: 08.04.2014) (Zugriff: 08.04.2014).
- GG (GRUNDGESETZ FÜR DIE BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2012 (BGBl. I S. 1478) geändert worden ist.
- GLASER, B. G. & A. L. STRAUSS (1967): The Discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research. – Aldine. – New York.
- GOOGLE INC. (2006): Google Earth (Version 7.1.2.2041). – Koordinaten: 50°49'04.72" N, 8°46'17.25" O. – (Bildaufnahmedatum: 06.09.2006) (Zugriff: 10.04.2014).
- HBO (HESSISCHE BAUORDNUNG): Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), das zuletzt durch das Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444) geändert worden ist.

- KARNISCHKY, K. (1955): Ein Rückblick auf die Entwicklungsgeschichte der Firma Wilhelm Felden aus Anlaß des 175-jährigen Jubiläums. – Unveröffentlichtes Dokument.
- KNIELING, J., OTHENGRAFEN, F. & T. PREISING (2012): Privatisierung von Stadt- und Regionalentwicklung. Gesellschaftlicher Nutzen oder Verwirklichung von Unternehmenszielen? „Corporate Spatial Responsibility“ oder „Corporate Spatial Strategy“?. – Raumforschung und Raumordnung 70/5: 451-464. – <http://download.springer.com/static/pdf/405/art%253A10.1007%252Fs13147-012-0188-5.pdf?auth66=1400245770_ba1c1eb7d4afcb440b11a139daa5f619&ext=.pdf> (Zugriff: 01.04.2014).
- MEY, G. & K. MRUCK (Hrsg.) (2011): Grounded Theory Reader. – 2. Auflage. VS Verlag. – Wiesbaden. – <<http://link.springer.com/content/pdf/10.1007%2F978-3-531-93318-4.pdf>> (Zugriff: 24.04.2014).
- MITSCHANG, S. (2003): Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch Bauleitplanung. – Heymanns. – Köln.
- MÜLLER, K. - P. (1984): Marburg-Nord in alten Ansichten. – Presseamt der Stadt Marburg. – Marburg.
- NEUMAN, W. L. (2006): Social Research Methods – Qualitative and Quantitative Approaches. – 6. Auflage. Pearson. – London.
- OP (OBERHESSISCHE PRESSE) (2011): Allee nach Anneliese Pohl benannt. – Online-Zeitungsartikel. – <http://www.dvag-presseservice.de/wp-content/uploads/downloads/2011/11/OP_081120111.pdf> (Stand: 08.11.2011) (letzter Zugriff: 06.07.2014).
- OP (OBERHESSISCHE PRESSE) (2013a): Pohl: „Ich beflügele die Stadt“. - Online-Zeitungsartikel. - <<http://www.op-marburg.de/Lokales/Wirtschaft/Wirtschaft-lokal/Pohl-Ich-befluegele-die-Stadt>> (Stand: 07.03.2013) (letzter Zugriff: 07.07.2014).
- OP (OBERHESSISCHE PRESSE) (2013b): Pohl: In Marburg zahle ich Gewerbesteuer freiwillig. – Online-Zeitungsartikel. – <<http://www.op-marburg.de/Lokales/Marburg/Pohl-In-Marburg-zahle-ich-Gewerbesteuer-freiwillig>> (Stand: 08.03.2013) (letzter Zugriff: 06.07.2014).
- OP (OBERHESSISCHE PRESSE) (2013c): „Ich würde viel mehr machen ...“. – Online-Zeitungsartikel. – <<http://www.op-marburg.de/Lokales/Marburg/Ich-wuerde-viel-mehr-machen>> (Stand: 10.03.2013) (letzter Zugriff: 06.07.2014).
- PATTON, M. Q. (2002): Qualitative Research & Evaluation Methods. – Pearson. – London.
- PRZYBORSKI A. & M. WOHLRAB-SAHR (2014): Qualitative Sozialforschung. Ein Arbeitsbuch. – 4. Auflage. Oldenbourg Verlag. – München.
- RUBIN, H. J. & I. S. RUBIN (1995): Qualitative Interviewing – The Art of Hearing Data. – Sage Publications. – London.
- STRAUSS, A. & J. CORBIN (1990): Basics of Qualitative Research – Grounded Theory Procedures and Techniques. – Sage Publications. – London:
- TAZ (DIE TAGESZEITUNG) (2012): Ein Mann kauft eine Stadt. – Online-Zeitungsartikel. – <<http://www.taz.de/1/archiv/digitaz/artikel/?ressort=a2&dig=2012%2F02%2F18%2Fa0016&cHash=7a66dff762e5ec9d1352b480c776f979>> (Stand: 18.02.2012) (letzter Zugriff: 06.07.2014).
- THORMANN, M. (1996): Abstufungen in der Sozialbindung des Eigentums. – Marburger Schriften zum öffentlichen Recht 11. Boorberg. – Stuttgart.
- TROST, J. (2010): Kvalitativa intervjuer. – Studentlitteratur AB. – Lund.

- UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (1981): Bebauungsplan der Stadt Marburg Nr. 2/1 Gebiet Rosenstrasse, zugleich Teiländerung des B-Planes Nr. 30a. – Unveröffentlichtes Dokument.
- UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2002a): Beschluss der Stadtverordnetenversammlung: Bauleitplanung der Stadt Marburg. Rahmenplan „Lahninsel“. – <<http://www.svmr.de/pi/vo020.asp?VOLFDNR=785&options=4>> (letzter Zugriff: 07.07.2014).
- UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2002b): Rahmenplanung Lahninsel - Marburg. – Unveröffentlichtes Dokument.
- UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2003): Sanierungsgebiet Nordstadt/Bahnhofsquartier. Vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB (zusammenfassender Bericht). – Unveröffentlichtes Dokument.
- UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2009): Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung: Bauleitplanung der Stadt Marburg. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2/1, 1. Änderung - Gebiet Furtstraße in Marburg. – <<http://www.svmr.de/pi/vo020.asp?VOLFDNR=7854&options=4>> (letzter Zugriff: 07.07.2014).
- UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2010a): Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 2/1 Gebiet Furtstraße. – Unveröffentlichtes Dokument.
- UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2010b): Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses: 1. Änderung des Bebauungsplans 2/1 Gebiet Furtstraße. – Unveröffentlichtes Dokument.
- UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2013): Luftbildausschnitt: Marburg im Jahre 2013. – Unveröffentlichtes Dokument.
- VILA VITA ROSEN PARK (o.J.): Die Historie der VILA VITA Hotels. – <<http://www.rosenpark.com/ueber-uns/geschichte/>> (letzter Zugriff: 07.07.2014).



Anhang 2: 1. Änderung des Bebauungsplans 2/1, Gebiet Furthstraße (UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2010b)