

Aus der Geschichte der Stadt Leverkusen

Gert Nicolini

Der Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen

Strukturelle Veränderungen im Standortgefüge
von 1960 bis 2010

Aus der Geschichte der Stadt Leverkusen

Verfasser:

Dr. Gert Nicolini
Am Vogelkreuz 17
51371 Leverkusen

E-Mail: gert.nicolini@web.de

Leverkusen 2012

Diese Veröffentlichung liegt nicht als Druck-Auflage vor; deshalb wird bei der Verwendung der bibliographischen Angaben (z. B. als Quelle) der Hinweis auf die Internet-Adresse (www.stadtgeschichte-leverkusen.de) empfohlen.

Nachdruck und sonstige Vervielfältigungen sind - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Verfassers diese Veröffentlichung oder Teile daraus zum Zwecke der allgemeinen Verbreitung zu vervielfältigen oder in elektronische Systeme zu übernehmen.

Inhaltsverzeichnis

Einführung	4
1. Methodische und inhaltliche Hinweise	6
1.1. Hinweise zur Erfassungsmethode	6
1.2. Erläuterungen zur begrifflichen Bestimmung des „Einzelhandels“	7
1.3. Die Gebietsabgrenzung des Stadtzentrums	8
1.4. Erläuterungen zur Auswertungsmöglichkeit für die Zeit nach 1985	10
2. Strukturanalyse der Standortentwicklung	11
2.1. Die Entwicklung der Standortnutzung im Stadtzentrum insgesamt	11
2.1.1. Die Entwicklung der Standortnutzung 1960 - 1985 - 2010	11
2.1.2. Relevante Entwicklungsaspekte in der Zeit nach 1985	17
2.2. Die Entwicklung der Standortnutzung in kleinräumiger Differenzierung	23
2.2.1. Die Entwicklung der Standortnutzung 1960 - 1985 - 2010	24
2.2.2. Relevante Entwicklungsaspekte in der Zeit nach 1985	29
Zusammenfassung	32
Anhang	
1. Branchensystematik	33
2. Fotos	34
3. Literaturhinweise/Quellen	38
4. Verzeichnisse	40
5. Veröffentlichungen in der Reihe „Aus der Geschichte der Stadt Leverkusen“	42

Einführung

Der vorliegende Bericht informiert über den Strukturwandel im Standortgefüge des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen, und zwar für die Zeit von 1960 bis 2010; er beschreibt also einen Zeitraum von insgesamt 50 Jahren.

Seit Ende der 1960er-Jahre waren im Zentrum der Stadt im Stadtteil Wiesdorf innerhalb eines Zeitraums von nur wenigen Jahrzehnten mehrmals städtebaulich markante Entwicklungen zu beobachten, die zu weitreichenden formalen und funktionalen Strukturveränderungen - vor allem im Einzelhandel - führten. Wesentlich beeinflusst wurden sie durch Bauprojekte, die durch diesbezügliche Konzepte der Stadtplanung und deren politische Akzeptanz bewusst initiiert und realisiert wurden.

Dazu zählen vor allem der Aufbau der „City“, insbesondere der Bau der beiden Einkaufsbereiche an der Friedrich-Ebert-Straße und am Wiesdorfer Platz, die 1969 bzw. 1972 eröffnet wurden, und der Abriss des Rathauses, des Stadthauses und des „Bayer-Kaufhauses“ sowie der anschließende Neubau der „Rathaus-Galerie“ zwischen 2007 und 2010. Hinter der erstgenannten Maßnahme stand seinerzeit „die Idee der Stadtplanung, ein bis dahin nicht vorhandenes, gesamtstadtorientiertes Zentrum zu schaffen“¹ und so der damals noch „unfertigen“ Stadt einen kommerziellen, öffentlichen Mittelpunkt zu geben; mit dem späteren Bau der „Rathaus-Galerie“ sollte verloren gegangene Kaufkraft zurückgewonnen, die Attraktivität der Stadt gesteigert und die Positionierung Leverkusens als Mittelzentrum zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf gestärkt und damit gesichert werden.²

So bot sich die hier gewählte Zeitspanne u. a. an, weil dadurch auch die Auswirkungen der angesprochenen nachhaltigen, raumgestaltenden Veränderungen erfasst werden konnten: „Die Situation im Jahre 1960 dürfte von der späteren Neugestaltung des Stadtzentrums noch weitgehend unbeeinflusst gewesen sein“³; 2010 erfolgte die Fertigstellung der „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz.⁴

Der grundsätzlich allgemein angelegte Beitrag zur stadthistorisch orientierten Ortskunde Leverkusens wird daher wesentlich durch die Impulse der stadtplanerischen Vorgaben und deren Umsetzung geprägt.

Stadtgeographische Bestandsaufnahmen mit Standortbeschreibungen der Einzelhandelsstruktur in Leverkusen wurden, speziell auch für das Stadtzentrum, in detaillierter Form bislang z. B. von Ris⁵, Rother⁶ und dem Verfasser⁷ des vorliegenden Berichtes vorgenommen; diese Reihe wurde nunmehr durch die hier vorgelegte Publikation um einen weiteren, aktuellen Beitrag ergänzt.

¹ Nicolini 1983, S. 11

² Vgl. z. B. Föhrer und Kruse 2006, S. 4 und Stadt Leverkusen 2006, S. 7.

³ Nicolini 1983, S. 187

⁴ Die „Rathaus-Galerie“ wurde am 24. Februar 2010 eröffnet.

⁵ Siehe Ris 1957, S. 59ff, insb. S. 63ff und Karte 9.

⁶ Siehe Rother 1969, S. 71ff mit Abb. 25.

⁷ Siehe Nicolini 1983, S. 192ff, insb. die Karten 29 u. 30, S. 194f.

Ein besonderer Dank geht an die Herren Andreas Gotter und Wolfgang Scholz im Fachbereich Kataster und Vermessung der Stadtverwaltung Leverkusen, die mir die kartographischen Grundlagen für die Erstellung der thematischen Karten zur Verfügung gestellt haben. Dank sage ich auch meinen Freunden Anne und Peter Rapp; sie haben den Entwurf des Berichtes kritisch gelesen und orthographische Korrekturen vorgenommen sowie inhaltliche Hinweise gegeben.

1. Methodische und inhaltliche Hinweise

Der Bericht gliedert sich in zwei Teile: Einer kurzen Einführung folgt zunächst eine Reihe von methodischen und inhaltlichen Hinweisen; den Schwerpunkt bildet die Strukturanalyse der Standortentwicklung. Ein Anhang schließt den Bericht ab.

1.1. Hinweise zur Erfassungsmethode

Grundlage der Analyse sind die Bestandsaufnahmen der Branchen- und Standortstruktur des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen, die vom Verfasser des vorliegenden Berichtes 1981 nach dem seinerzeit aktuellen Stand und rückblickend für das Jahr 1960 vorgenommen wurden¹. Die Bestandsveränderungen seit 1981 wurden laufend - im monatlichen Nachweis - fortgeschrieben.

Die Bestandsaufnahme für das Jahr 1960 beruhte seinerzeit auf einer sekundärstatistischen Erfassung durch Auswertung diesbezüglich vorhandener Quellen, zu denen vor allem Adress- und Telefonbücher zählten. Zum Stand Juni 1981 hatte der Verfasser eine primärstatistische, flächendeckende Bestandsermittlung für den Stadtteilbereich vorgenommen. Die Daten der anschließenden kontinuierlichen Fortschreibung der Veränderungen wurden im Rahmen regelmäßiger Begehungen - ebenfalls durch den Verfasser - gesammelt.² Für den vorliegenden Bericht wurden die diesbezüglichen Beobachtungen zur Feststellung des Bestands zum Jahresende 1985 aktualisiert.³

Während für die Zeit von 1960 bis 1985 also nur ein Bestandsvergleich möglich war, wird für den sich daran anschließenden Zeitraum bis 2010 auch eine Analyse der Bestandsveränderungen im Standortbild des Einzelhandels vorgelegt.

Für das Jahr 1960 ist als Folge der nur sekundären Bestandsaufnahme eine eventuell geringfügige Untererfassung der Einzelhandelsbetriebe nicht auszuschließen. Auch die Fortschreibung des Bestandes von 1981 bzw. 1985 bis 2010 kann in Einzelfällen Erfassungslücken aufweisen, die aber das Grundanliegen des Berichtes, den Strukturwandel im Standortgefüge des Einzelhandels aufzuzeigen, nicht wesentlich beeinträchtigen.

Methodisch bedingt beschränkte sich die Untersuchung auf die Branchenzuordnung der Einzelhandelsbetriebe; Umsatz-, Verkaufsflächen- und Beschäftigtenzahlen wurden nicht erfasst. Erfassungseinheit war jeweils die „Firma“; reine Inhaberwechsel wurden nicht berücksichtigt.

¹ Siehe Nicolini 1983, S. 192ff, insb. S. 194f.

² Die Aufzeichnungen werden vom Verfasser des vorliegenden Berichtes als Datei im Microsoft-ACCESS-Format - auch für die Zeit nach 2010 - kontinuierlich fortgeschrieben.

³ Die Bestandsdaten (Zeitpunkt-Angaben) beziehen sich für 1960 auf den 30. November und für 1985 sowie für 2010 jeweils auf den 31. Dezember. Die Bewegungsdaten (Zeitraum-Angaben; z. B. Geschäftseröffnungen und -schließungen) für die Zeit von 1985 bis 2010 beziehen sich dementsprechend auf den Zeitraum der 25 Jahre vom 1. Januar 1986 bis zum 31. Dezember 2010.

1.2. Erläuterungen zur begrifflichen Bestimmung des „Einzelhandels“

Der Begriff „Einzelhandel“ wird hier - anders als gelegentlich recht weit (z. B. auch den „Verkauf“ von Dienstleistungen einschließend) - in Anlehnung an die Definition im Rahmen der deutschen „amtlichen“ Statistik in einem eher engeren Sinne verstanden. Danach gehören zum Einzelhandel „alle Unternehmen, deren wirtschaftliche Tätigkeit überwiegend darin besteht, Waren in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung vorwiegend an private Haushalte zu verkaufen.“¹ Im Gegensatz dazu richtet sich der Großhandel an Wiederverkäufer. „Handelswaren sind bewegliche Sachgüter, die fertig bezogen und ohne wesentliche, d. h. nicht mehr als handelsübliche Be- und Verarbeitung weiterveräußert werden.“² Insbesondere Dienstleistungen jeglicher Art (z. B. Reisbüros, das gesamte Gaststättengewerbe, Reinigungen, Frisöre, Büros und Versicherungsagenturen) zählen also nicht zum Einzelhandel. Auch der Kraftfahrzeughandel und der Handel mit Kraftstoffen fallen in diesem Sinne nicht unter den Begriff des Einzelhandels, sehr wohl aber Apotheken, Augenoptik- und Hörgeräteakustikgeschäfte.

Im Einzelhandel erfolgt die wirtschaftszweigsystematische Zuordnung der Betriebe im Allgemeinen überwiegend nach der Art und der Zusammensetzung des Warensortimentes. Die „amtliche“ Statistik bietet im Rahmen ihrer „Klassifikation der Wirtschaftszweige“³ (Ausgabe 2008) für den Einzelhandel in einer eigenen „Abteilung“ neun „Gruppen“, 38 „Klassen“ und 55 „Unterklassen“ an. Die hier gewählte Gliederung lehnt sich an diese Klassifizierung an; dabei werden 30 „Branchen“ unterschieden.⁴

Die „klassische“ Unterscheidung zwischen Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des periodischen und des aperiodischen Bedarfs orientiert sich am Beschaffungsrhythmus der Waren bzw. Sortimente: Zum periodischen, kurzfristigen (auch „täglichen“) Bedarf zählen z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Drogeriewaren und freiverkäufliche Arzneimittel, Zeitungen und Zeitschriften sowie Blumen. Zum aperiodischen, mittel- und langfristigen Bedarf gehören z. B. Bekleidung und Schuhe, Einrichtungsgegenstände, Elektrogeräte und Computer. Die Unterscheidung zwischen periodischem und aperiodischem Bedarf lässt sich also auch durch die Begriffe Verbrauchsgüter und Gebrauchsgüter beschreiben. In der Branchenübersicht im Anhang⁵ ist die diesbezüglich hier gewählte Zuordnung der einzelnen Branchen vermerkt.⁶

Der Themenstellung folgend wird im vorliegenden Bericht nur der stationäre, ladenorientierte Einzelhandel ohne den ambulanten Handel, den Versandhandel und den Shop-Zonen-Handel in einzelhandelsfremden Branchen (z. B. in Tankstellen) erfasst. Stationärer Handel wird als Ladenverkauf von einem festen Platz aus betrieben: Der Kunde muss zum Verkäufer gehen, um die Ware zu erwerben. Unter dem ambulanten Handel wird die Handelsform verstanden, bei der der Verkäufer direkt zu seinen Kunden reist, z. B. als „Hausierer“ oder durch das Anfahren der Kunden mit einem Verkaufswagen. Der Versandhan-

¹ IT.NRW - Information und Technik Nordrhein-Westfalen als Statistisches Landesamt (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2011, Düsseldorf 2011, S. 379

² Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2011, Wiesbaden 2011, S. 400

³ Vgl. z. B. Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008), Wiesbaden 2008.

⁴ Vgl. die diesbezügliche Übersicht im Anhang, S. 33.

⁵ Vgl. die Übersicht im Anhang, S. 33.

⁶ durch die Buchstaben „p“ für periodisch und „a“ für aperiodisch

del findet als Distanzhandel statt, bei dem die Produkte per Katalog, Prospekt, oder Internet angeboten und verkauft werden. Der temporär stationäre Handel, der Markthandel auf Wochenmärkten, wird in die vorliegende Untersuchung ebenso wenig einbezogen wie der tägliche Aufbau von Verkaufsständen. „Shop in shop“-Varianten¹ wurden ebenfalls nicht erfasst.

In Einzelfällen war eine Zuordnung zum „Einzelhandel“ bzw. zu einer Branche nicht immer eindeutig möglich, vor allem, weil - methodisch bedingt - diesbezüglich Aufschluss gebende Indikatoren, wie z. B. Umsatz-, Verkaufsflächen- und Beschäftigtenanteile einzelner Aktivitäten, nicht vorlagen. Im hier gewählten Zeitraum war allgemein und so auch im Stadtzentrum von Leverkusen eine zunehmende Diversifikation der Betriebe zu beobachten: Besonders auffällig war die Zunahme der Geschäfte zum „Verkauf von Waren verschiedener Art“, allerdings in weit überwiegendem Ausmaß nicht im klassischen Sinne des „Warenhauses“ bzw. des „Kaufhauses“ und auch nicht unter Führung der diesbezüglich bekannten Firmen, sondern oft mit einem nicht stetigen Angebot einer bestimmten Produktpalette und meist geringwertiger Waren (häufig als „Billigläden“ bezeichnet). Auch Fachgeschäfte erweiterten in vielen Fällen ihr Sortiment; so etwa die Bekleidungsbranche um das Angebot an Schuhen. Darüber hinaus erschweren allgemein die traditionellen Mischformen mit verbundenen Branchenangeboten eine eindeutige Bestimmung, wie z. B. eine Bäckerei bzw. Konditorei mit einem angeschlossenen Café, ein Fischrestaurant mit Verkauf oder der Kaffeeanbieter mit einem oftmals dominanten Zusatzangebot. Ohne eine Rückgriffsmöglichkeit auf „amtliche“ Indikatoren ist eine eindeutige Zuordnung nicht möglich; im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine diesbezügliche Entscheidung gegebenenfalls nach Inaugenscheinnahme vorgenommen.

1.3. Die Gebietsabgrenzung des Stadtzentrums

Bei der Zuordnung der Einzelhandelsstandorte zum Stadtzentrum stand die vorherrschende Zentrumsorientierung im Vordergrund.

Insbesondere durch den Bau der „Rathaus-Galerie“ ist der Bereich am Friedrich-Ebert-Platz funktional noch stärker zum Mittelpunkt des Stadtzentrums geworden. Die peripher gelegenen Standorte in Wiesdorf haben vor allem für den Einzelhandel größtenteils weiter an Bedeutung verloren.

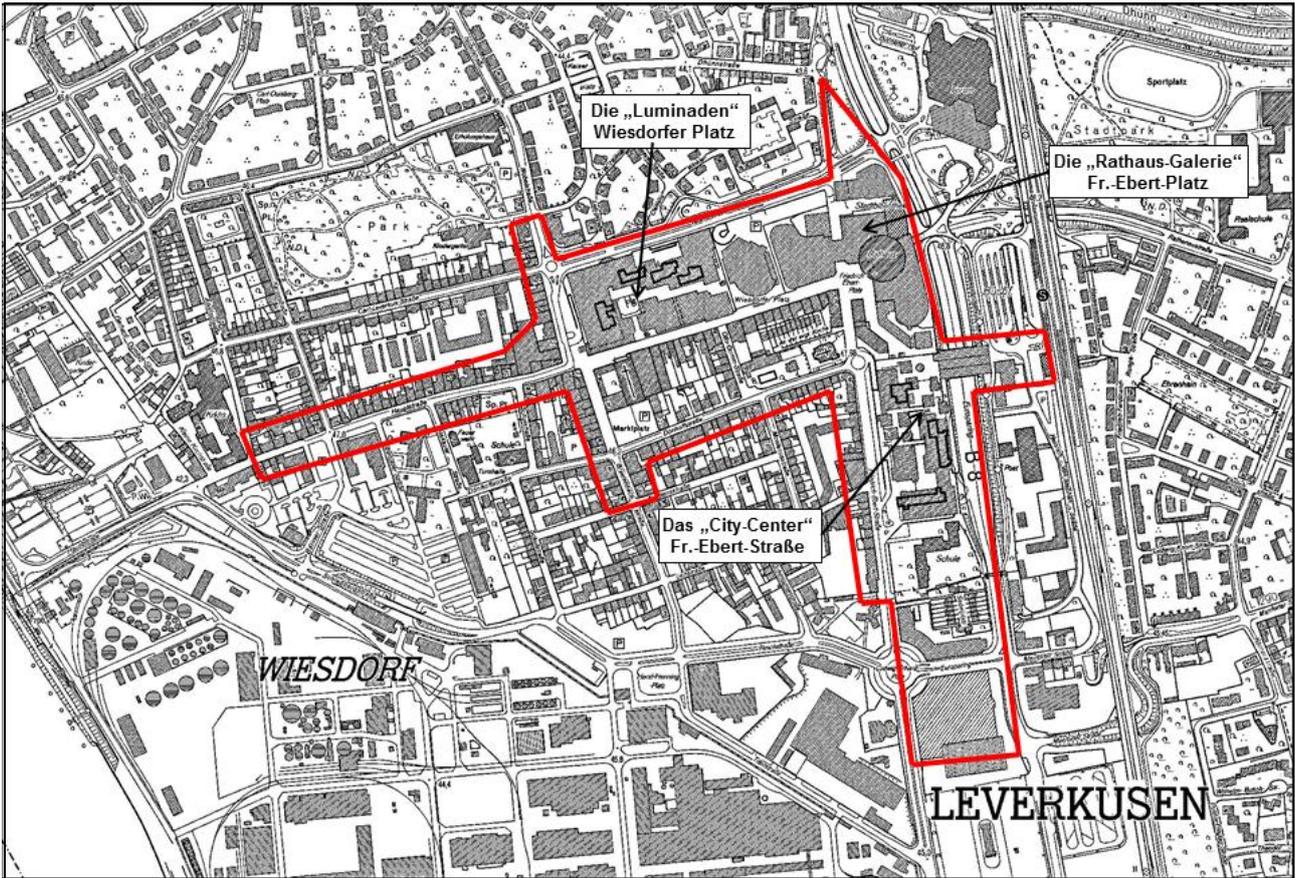
Zum Stadtzentrum werden im Folgenden die Straßenzüge mit einem jeweils relativ dichten, zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz gezählt.

Die Karte 1 informiert über die hier gewählte Abgrenzung.²

¹ mehrere Ladenlokale in einer baulichen Einheit mit einem gemeinsamen Zugang

² Siehe S. 9. Die Linienführung folgt der Übersichtlichkeit wegen den jeweiligen Straßenverläufen; auf eine flurstücks- oder bebauungsscharfe Abgrenzung wurde verzichtet.

Karte 1: Das Stadtzentrum von Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf



Im Einzelnen handelt es sich um

- den Friedrich-Ebert-Platz bzw. die Friedrich-Ebert-Straße - zwischen dem Jakob-Windisch-Platz und dem Ludwig-Erhard-Platz - mit der „Rathaus-Galerie“ sowie dem „City-Center“,
- die Heinrich-von-Stephan-Straße mit dem „Rialto-Boulevard“ zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Bahnhof,
- den Ludwig-Erhard-Platz mit der Manforter Straße bis zum Europaring,
- den Wiesdorfer Platz mit den „Luminaden“,
- die Dönhoffstraße zwischen dem Jakob-Windisch-Platz und der Breidenbachstraße,
- die Otto-Grimm-Straße,
- die Breidenbachstraße zwischen der Hauptstraße bzw. dem Wiesdorfer Platz und der Friedensstraße,

- die Hauptstraße zwischen der Breidenbach- bzw. der Nobelstraße und der Adolfsstraße,
- die Nobelstraße zwischen der Hauptstraße bzw. dem Wiesdorfer Platz und der A.-W.-von-Hofmann-Straße
- und das Gebäude Carl-Leverkus-Straße 2.

An den ebenfalls jeweils innerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Straßen bzw. Plätzen - An der Evangelischen Kirche, Marktplatz, Jakob-Windisch-Platz und Siebelplatz - war sowohl 1960 als auch 1985 und 2010 jeweils kein Einzelhandel ansässig.

1.4. Erläuterungen zur Auswertungsmöglichkeit für die Zeit nach 1985

Die kontinuierliche Erfassung aller Standortveränderungen ab 1986 ermöglichte eine detaillierte Dokumentation der diesbezüglich relevanten Aspekte. Im Rahmen der Strukturanalyse der Standortentwicklung¹ wird daher für den Zeitraum von Ende 1985 bis Ende 2010 u. a. über die einzelnen Veränderungsarten, die Leerstände sowie die Fallzahlen nach Jahren und Monaten berichtet.

Bei den im Einzelnen erfassten Nutzungswechseln der Ladenlokale wurden fünf Veränderungsarten unterschieden: 1. eine Geschäftseröffnung, 2. eine Geschäftsaufgabe, 3. eine Geschäftserweiterung (z. B. durch Zusammenlegung mit einem benachbarten Ladenlokal), 4. eine Geschäftsverkleinerung (z. B. durch Teilung eines Ladenlokals) und 5. eine Geschäftsverlagerung (in ein anderes Ladenlokal im Stadtzentrum).²

Da durch die regelmäßige Begehung auch ein eventueller Leerstand der von einem Nutzungswechsel betroffenen Ladenlokale erfasst wurde, konnte neben der Zahl der jeweils leer stehenden Geschäfte auch die Dauer des Leerstandes ausgewertet werden³. Bei der Klassifizierung wurde ein Leerstand von bis zu zwei Monaten als „normal“ interpretiert. Bei wenigen Tagen oder Wochen wird es sich im Regelfall um die normale Umrüstzeit (z. B. durch Umbaumaßnahmen) gehandelt haben; ein längerer Leerstand dürfte dagegen eher auf eine durch unterschiedliche Gründe bedingte Nichtvermietbarkeit zurückzuführen sein.

¹ Siehe Punkt 2., S. 11ff.

² Die Geschäftsverlagerungen (innerhalb des Stadtzentrums) wurden jeweils auch als Geschäftsaufgabe (am alten Standort) und als Geschäftseröffnung (am neuen Standort) gezählt; bei der kleinräumigen Betrachtung (siehe Punkt 2.2.2., S. 30ff) werden sie auch im Einzelnen aufgeführt. Eine Geschäftsverlagerung an einen anderen Standort in Leverkusen (außerhalb des Stadtzentrums) oder in eine andere Stadt wurde als Geschäftsaufgabe und - umgekehrt - eine Geschäftsverlagerung von einem anderen Standort in Leverkusen (außerhalb des Stadtzentrums) oder aus einer anderen Stadt in das Stadtzentrum wurde als Geschäftseröffnung erfasst.

³ Siehe Punkt 2.1.2., S. 19 und Punkt 2.2.2., S. 31f.

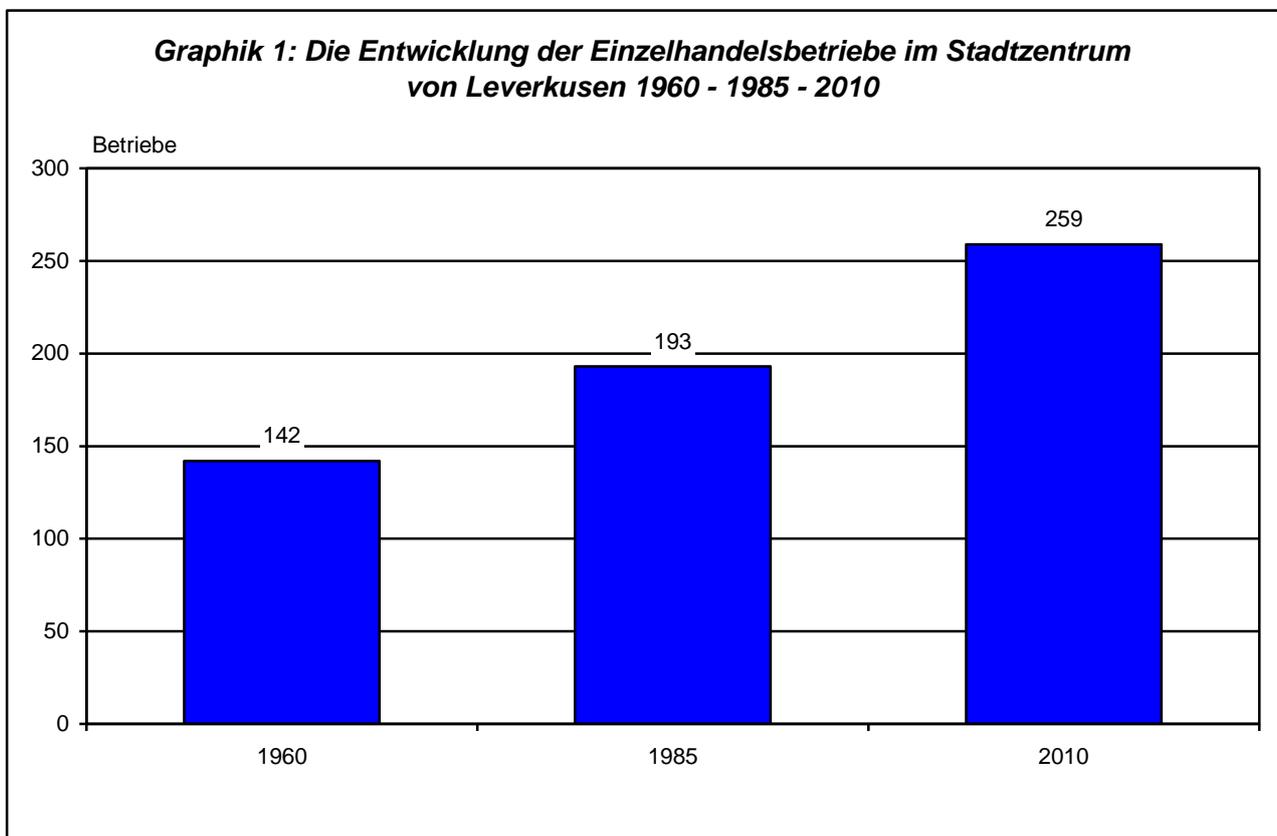
2. Strukturanalyse der Standortentwicklung

Im Folgenden wird die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtzentrum in seiner standort-relevanten Bedeutung vorgestellt; soweit möglich erfolgt dies für die Jahre 1960, 1985 und 2010, im Übrigen für den Zeitraum von 1985 bis 2010. Dabei wird zunächst das Stadtzentrum insgesamt betrachtet; anschließend werden kleinräumige Aspekte aufgegriffen.

2.1. Die Entwicklung der Standortnutzung im Stadtzentrum insgesamt

2.1.1. Die Entwicklung der Standortnutzung 1960 - 1985 - 2010

Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum lag 1960 bei 142; bis 1985 stieg sie um 51 bzw. um 35,9 % auf 193 und in den folgenden Jahren bis 2010 nochmals um 66 bzw. um 34,2 % auf 259. Im gesamten Zeitraum der 50 Jahre zwischen 1960 und 2010 war sie also um 117 gestiegen; dies entspricht einer Zunahme in Höhe von 82,4 %.



Die deutliche Zunahme in den beiden Zeiträumen von 1960 bis 1985 und von 1985 bis 2010 ist einerseits auf den Bau der „City“ zwischen 1969 und 1977¹ und andererseits auf die Fertigstellung der „Rathaus-Galerie“ 2010 mit der Eröffnung jeweils zahlreicher neuer Geschäfte zurückzuführen.

¹ Friedrich-Ebert-Straße 1969 (Abschnitt „C“), Wiesdorfer Platz 1972 (Abschnitt „A“) und Friedrich-Ebert-Platz 1977 (Abschnitt „B“)

Die Branchenstruktur hat sich - ebenfalls in beiden Zeiträumen - durch im Einzelnen unterschiedliche Entwicklungen deutlich verändert.¹

Besonders auffallend ist die Zunahme der Zahl der Bekleidungsgeschäfte: Von 1960 bis 1985 stieg sie von 25 auf 47 und damit fast auf das Doppelte; anschließend nahm sie bis 2010 nochmals um 23 auf 70 zu. In den im ersten Zeitraum errichteten Einkaufszentren der „City“ zählten 1985 von insgesamt 60 Geschäften immerhin 18 bzw. 30,0 % zur Bekleidungsbranche. Anschließend war dort allerdings bis 2010 ein beachtenswerter Rückgang der Zahl der Geschäfte dieser Branche zu beobachten, und zwar um 11 bzw. um 61,1 % - also um deutlich mehr als die Hälfte - auf nur noch sieben; der diesbezügliche Anteil war auf 15,2 % - also auf nahezu die Hälfte - zurückgegangen. Nach wie vor entfiel dort aber jeweils der relativ höchste Anteil - 2010 allerdings nur noch knapp - auf die Bekleidungsbranche. In der 2010 eröffneten „Rathaus-Galerie“ haben die Bekleidungsgeschäfte ebenfalls eine herausragende Bedeutung. Ende 2010 wurden dort 39 Geschäfte der Bekleidungsbranche gezählt; dies entspricht einem Anteil in Höhe von 40,2 %. Obwohl mit der Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ also eine deutliche Zunahme der Bekleidungsbranche einherging, fiel der Zuwachs dieser Geschäfte im Zeitraum von 1985 bis 2010 im Stadtzentrum insgesamt mit einem Plus in Höhe von 23 aufgrund zahlreicher Geschäftsaufgaben dieser Branchen im übrigen Bereich des Stadtzentrums wesentlich geringer aus. Der Anteil der Bekleidungsgeschäfte an der jeweiligen Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum stieg von 17,6 % (1960) über 24,4 % (1985) auf 27,0 % (2010). Damit zählten jeweils die relativ meisten Einzelhandelsgeschäfte - 1985 und 2010 immerhin rund jedes vierte - zur Bekleidungsbranche.

Auch in den anderen Branchen waren zum Teil deutliche Bestandsveränderungen zu beobachten. So stieg zum Beispiel die Zahl der Geschäfte, in denen Waren verschiedener Art angeboten werden, von 1960 bis 2010 von zwei auf 13; deren Anteil nahm von 1,4 % auf 5,0 % zu.² Eine jeweils kontinuierliche Zunahme der Zahl der Einzelhandelsbetriebe war darüber hinaus vor allem bei folgenden Branchen zu beobachten: kosmetische Artikel (von sechs auf 15), Schuhe (von acht auf 14), Computer und Zubehör (von null auf sieben), Uhren und Schmuck (von drei auf 17) sowie Sonstiges (von null auf 25); die Zunahme bei den „sonstigen“ Angeboten ist vor allem auf die Telekommunikation (zum Beispiel auf den Verkauf von Handys) zurückzuführen. Fast jedes zehnte Ladenlokal im Stadtzentrum beherbergte 2010 ein Geschäft dieser Branche.

Zahlenmäßig rückläufig war hingegen vor allem die Entwicklung bei den Metzgereien (von neun auf eine) sowie bei den Geschäften der Gardinen- und Teppichbranche (von acht auf eines). Auffallend ist - allerdings nur für den Zeitraum von 1985 bis 2010 - auch der Rückgang bei den Geschäften, die elektrische Haushaltsgeräte anbieten (von neun auf drei) oder den Bau- und Heimwerkerbedarf decken (von vier auf null).

¹ Siehe die Tabellen 1 und 2, S. 13 und S. 14. Zur vollständigen Bezeichnung der Branchen siehe die Übersicht im Anhang, S. 33.

² Vgl. hierzu aber die diesbezüglichen Erläuterungen unter Punkt 1.2., S. 8.

Tabelle 1: Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum von Leverkusen 1960, 1985 und 2010 nach Branchen

Branche	Einzelhandelsbetriebe					
	1960		1985		2010	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Waren verschiedener Art	2	1,4	8	4,1	13	5,0
Lebensmittel, Süßwaren	20	14,1	11	5,7	15	5,8
Bäckerei, Konditorei	10	7,0	7	3,6	11	4,2
Metzgerei	9	6,3	2	1,0	1	0,4
Tabak, Zeitschriften	6	4,2	12	6,2	11	4,2
Apotheken	3	2,1	6	3,1	7	2,7
med. u. orthopäd. Artikel	1	0,7	2	1,0	4	1,5
kosmetische Artikel	6	4,2	8	4,1	15	5,8
Textilien (ohne Bekleid.)	2	1,4	1	0,5	2	0,8
Bekleidung	25	17,6	47	24,4	70	27,0
Schuhe	8	5,6	10	5,2	14	5,4
Lederwaren	2	1,4	2	1,0	2	0,8
Möbel, Leuchten	3	2,1	5	2,6	7	2,7
Haushaltsgegenstände	4	2,8	3	1,6	5	1,9
Gardinen, Teppiche	8	5,6	6	3,1	1	0,4
elektr. Haushaltsgeräte	8	5,6	9	4,7	3	1,2
Bau- u. Heimwerkerbed.	2	1,4	4	2,1	-	-
Schreib- u. Papierwaren	4	2,8	2	1,0	2	0,8
Bücher, Fachzeitschr.	3	2,1	4	2,1	3	1,2
Kunstgegenstände	-	-	3	1,6	1	0,4
Blumen, Pflanzen	6	4,2	6	3,1	4	1,5
zoologischer Bedarf	1	0,7	2	1,0	1	0,4
feinmech. u. Fotoerzeug.	3	2,1	4	2,1	4	1,5
optische Erzeugnisse	2	1,4	7	3,6	6	2,3
Computer u. Zubehör	-	-	1	0,5	7	2,7
Uhren u. Schmuck	3	2,1	5	2,6	17	6,6
Spielwaren	-	-	1	0,5	3	1,2
Sportartikel, -kleidung	1	0,7	2	1,0	4	1,5
Gebrauchtwaren	-	-	3	1,6	1	0,4
Sonstiges	-	-	10	5,2	25	9,7
insgesamt	142	100,0	193	100,0	259	100,0

Tabelle 2: Die Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum von Leverkusen
1960 bis 1985, 1985 bis 2010 und 1960 bis 2010 nach Branchen

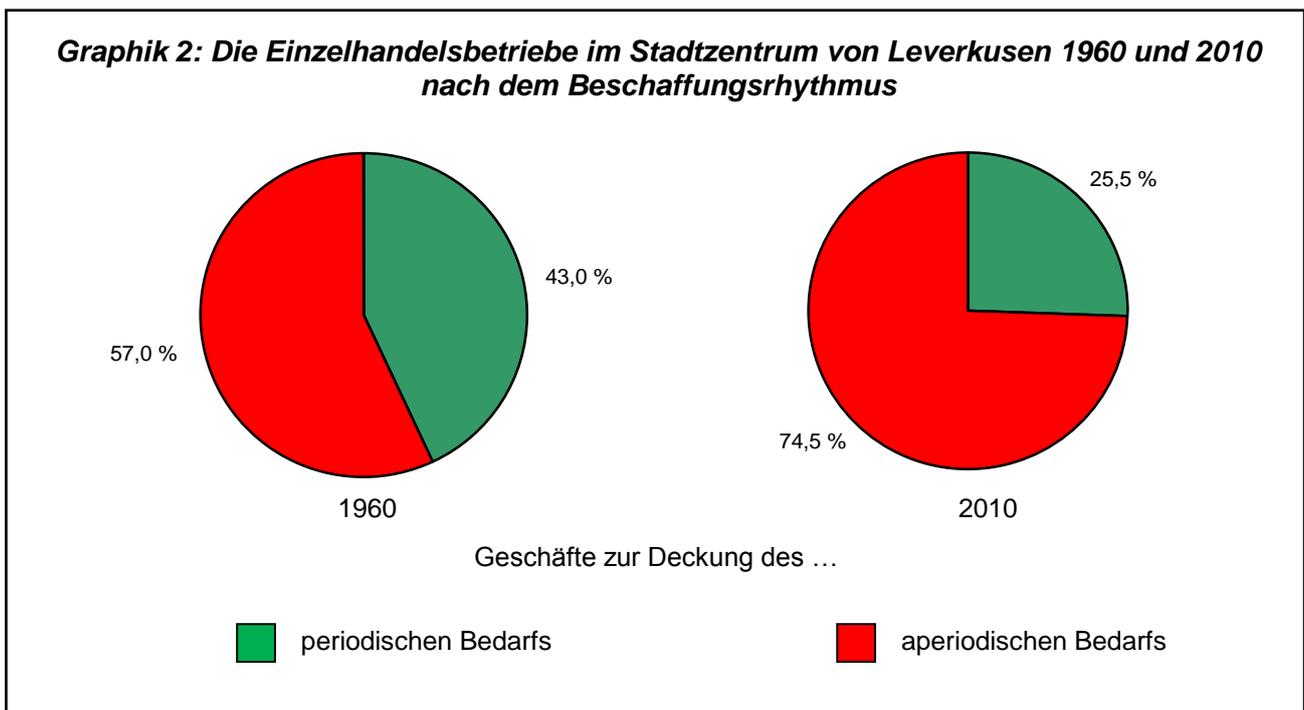
Branche	Einzelhandelsbetriebe					
	1960 - 1985		1985 - 2010		1960 - 2010	
	absolut	Anteil in %- Punkten	absolut	Anteil in %- Punkten	absolut	Anteil in %- Punkten
Waren verschiedener Art	+ 6	+ 2,7	+ 5	+ 0,9	+ 11	+ 3,6
Lebensmittel, Süßwaren	- 9	- 8,4	+ 4	+ 0,1	- 5	- 8,3
Bäckerei, Konditorei	- 3	- 3,4	+ 4	+ 0,6	+ 1	- 2,8
Metzgerei	- 7	- 5,3	- 1	- 0,6	- 8	- 5,9
Tabak, Zeitschriften	+ 6	+ 2,0	- 1	- 2,0	+ 5	-
Apotheken	+ 3	+ 1,0	+ 1	- 0,4	+ 4	+ 0,6
med. u. orthopäd. Artikel	+ 1	+ 0,3	+ 2	+ 0,5	+ 3	+ 0,8
kosmetische Artikel	+ 2	+ 0,1	+ 7	+ 1,7	+ 9	+ 1,6
Textilien (ohne Bekleid.)	- 1	- 0,9	+ 1	+ 0,3	-	- 0,6
Bekleidung	+ 22	+ 6,8	+ 23	+ 2,6	+ 45	+ 9,4
Schuhe	+ 2	- 0,4	+ 4	+ 0,2	+ 6	- 0,2
Lederwaren	-	- 0,4	-	- 0,2	-	- 0,6
Möbel, Leuchten	+ 2	+ 0,5	+ 2	+ 0,1	+ 4	+ 0,6
Haushaltsgegenstände	- 1	- 1,2	+ 2	+ 0,3	+ 1	- 0,9
Gardinen, Teppiche	- 2	- 2,5	- 5	- 2,7	- 7	- 5,2
elektr. Haushaltsgeräte	+ 1	- 0,9	- 6	- 3,5	- 5	- 4,4
Bau- u. Heimwerkerbed.	+ 2	+ 0,7	- 4	- 2,1	- 2	- 1,4
Schreib- u. Papierwaren	- 2	- 1,8	-	- 0,2	- 2	- 2,0
Bücher, Fachzeitschr.	+ 1	-	- 1	- 0,9	-	- 0,9
Kunstgegenstände	+ 3	+ 1,6	- 2	- 1,2	+ 1	+ 0,4
Blumen, Pflanzen	-	- 1,1	- 2	- 1,6	- 2	- 2,7
zoologischer Bedarf	+ 1	+ 0,3	- 1	- 0,6	-	- 0,3
feinmech. u. Fotoerzeug.	+ 1	-	-	- 0,6	+ 1	- 0,6
optische Erzeugnisse	+ 5	+ 2,2	- 1	- 1,3	+ 4	+ 0,9
Computer u. Zubehör	+ 1	+ 0,5	+ 6	+ 2,2	+ 7	+ 2,7
Uhren u. Schmuck	+ 2	+ 0,5	+ 12	+ 4,0	+ 14	+ 4,5
Spielwaren	+ 1	+ 0,5	+ 2	+ 0,7	+ 3	+ 1,2
Sportartikel, -kleidung	+ 1	+ 0,3	+ 2	+ 0,5	+ 3	+ 0,8
Gebrauchtwaren	+ 3	+ 1,6	- 2	- 1,2	+ 1	+ 0,4
Sonstiges	+ 10	+ 5,2	+ 15	+ 4,5	+ 25	+ 9,7
insgesamt	+ 51	X	+ 66	X	+ 117	X

Die Zentren der meisten Städte - zumindest der größeren - sind hinsichtlich ihrer Funktion als Einzelhandelsschwerpunkt durch das Überwiegen des Anteils der Geschäfte zur Deckung des aperiodischen, langfristigen Bedarfs gekennzeichnet. Für die Betriebe der dementsprechenden Branchen ist eine wirtschaftlich lohnende Betätigung meist nur in den Zentren mit ausreichend hoher Kundenfrequenz möglich. Die Tabelle 3 zeigt, dass auch im Leverkusener Stadtzentrum die Zahl der Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des aperiodischen Bedarfs überwiegt; in der Zeit von 1960 bis 2010 hatte sie deutlich zugenommen.

Tabelle 3: Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum von Leverkusen 1960, 1985 und 2010 nach dem Beschaffungsrhythmus des Angebotes

Branche	Einzelhandelsbetriebe					
	1960		1985		2010	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
periodischer Bedarf	61	43,0	54	28,0	66	25,5
aperiodischer Bedarf	81	57,0	139	72,0	193	74,5
insgesamt	142	100,0	193	100,0	259	100,0

Im Jahre 1960 dienten immerhin noch 43,0 % aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum der Deckung des periodischen Bedarfs. Bis 1985 war dieser Anteil schon deutlich auf 28,0 % zurückgegangen und anschließend bis 2010 nochmals bis auf 25,5 %, so dass nur noch rund jeder vierte Einzelhandelsbetrieb zum periodischen Angebotssektor zählte. Die absolute Zahl dieser Betriebe lag allerdings 2010 sogar um fünf höher als 1960; der erhöhte Anteil der Geschäfte mit einem Angebot zur Deckung des langfristigen Bedarfs ist alleine durch die zahlenmäßige Entwicklung der Betriebe bedingt: Ihre Zahl nahm von 1960 bis 2010 um deutlich mehr als das Doppelte zu.



Für das Jahr 1960 wurden im Stadtzentrum insgesamt 13 Filialen¹ ermittelt; dies entspricht einem relativ geringen Anteil in Höhe von 9,2 % und unterstreicht die damals noch überwiegend lokalorientierte Bedeutung der Geschäfte. Bis 1985 war der Filialisierungsgrad bereits auf 23,8 % - also auf fast ein Viertel - gestiegen; seinerzeit zählten 46 der insgesamt 193 Einzelhandelsbetriebe zum Kreis der Filialen. Allerdings hatte sich in diesem Zeitraum auch die Zahl der selbstständigen Einzelhändler - wenn eben auch deutlich schwächer - noch erhöht. Anschließend war die Zunahme der Einzelhandelsbetriebe dann aber durch eine eindeutige Dominanz der Filialbetriebe geprägt, die weit überwiegend auf die Ansiedlung dieser Betriebsform in der „Rathaus-Galerie“ zurückzuführen war. Zwischen 1985 und 2010 stieg die Zahl der Filialen um 108 auf das fast Dreieinhalbfache: Insgesamt 154 Filialen machten einen Anteil in Höhe von 59,5 % aus; deutlich mehr als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe zählte somit zur Gruppe der Filialbetriebe. Viele selbstständig tätige Einzelhändler waren verdrängt worden; ihre Zahl ging von 147 um 42 bzw. um 28,6 % auf 105 zurück. Wie in anderen Städten war auch im Zentrum von Leverkusen ein beachtlicher Verlust der Individualität des Einzelhandelsangebotes und damit verbunden eine Schwächung des eigentypischen Geschäftsbildes zu beobachten.

Im hier gewählten Zeitraum von 1960 bis 2010 hatte im Leverkusener Stadtzentrum auch die Zahl der „Billig-Läden“ zugenommen. Wie allgemein zu beobachten war es hier etwa seit den 1980er-/1990er-Jahren im Einzelhandel verstärkt zu einem „Trading-Down-Effekt“² gekommen. Während es 1960 noch keinen und 1985 nur einen „Billig-Laden“³ gab, wurden 2010 immerhin neun derartige Geschäfte gezählt.

Unter den insgesamt 142 Einzelhandelsbetrieben, die 1960 im Stadtzentrum ansässig waren, hatten neun Firmen (6,3 %) auch 2010 ihren Sitz noch am selben Standort, darunter zwei Apotheken; bezogen auf die Zahl der Einzelhandelsbetriebe, die für 2010 gezählt wurden⁴, machte der entsprechende Anteil 3,5 % aus. Für 1985 wurden - einschließlich der genannten neun - 31 Firmen gezählt, die auch 1960 schon im selben Ladenlokal zu finden waren. Dies entsprach einem Anteil in Höhe von 21,8 % bzw. von 16,1 %⁵. Für den Vergleich der Jahre 1985 und 2010 wurden - ebenfalls einschließlich der neun Firmen, die in allen drei Jahren am selben Standort tätig waren - 30 Firmen mit unveränderter Nutzung des jeweiligen Ladenlokals gezählt; die oben berechneten Anteile machten dabei 15,5 % bzw. 11,6 %⁶ aus.

Die Branchenkontinuität war erwartungsgemäß jeweils höher als die Firmenkontinuität. Im Vergleich lag die Zahl der Geschäftslokale mit jeweils derselben Branche in den Jahren 1960 und 2010 bei 15 (10,6 % bzw. 5,8 %), in den Jahren 1960 und 1985 bei 47 (33,1 % bzw. 24,3 %) und in den Jahren 1985 und 2010 ebenfalls bei 47 (24,4 % bzw. 18,1 %).

¹ nach eigener Typisierung; einschließlich Sonderformen, z. B. Franchise-Systeme

² Der Begriff beschreibt - bezogen auf den Einzelhandel - ein niedriges Qualitätsniveau des Sortiments, der Warenpräsentation und der Kundenberatung bzw. -betreuung, meist mit einem breiten, aber nicht konstanten, sondern wechselnden Warenangebot auf einem niedrigen Preisniveau. Nicht nur im Einzelhandel, sondern auch in den übrigen Dienstleistungssektoren, die ihre bevorzugten Standorte in Stadtzentren finden, können „Trading-Down-Effekte“ relevant sein, etwa durch die zunehmende Zahl von Spielhallen und Wettbüros.

³ nach eigener Typisierung

⁴ 259

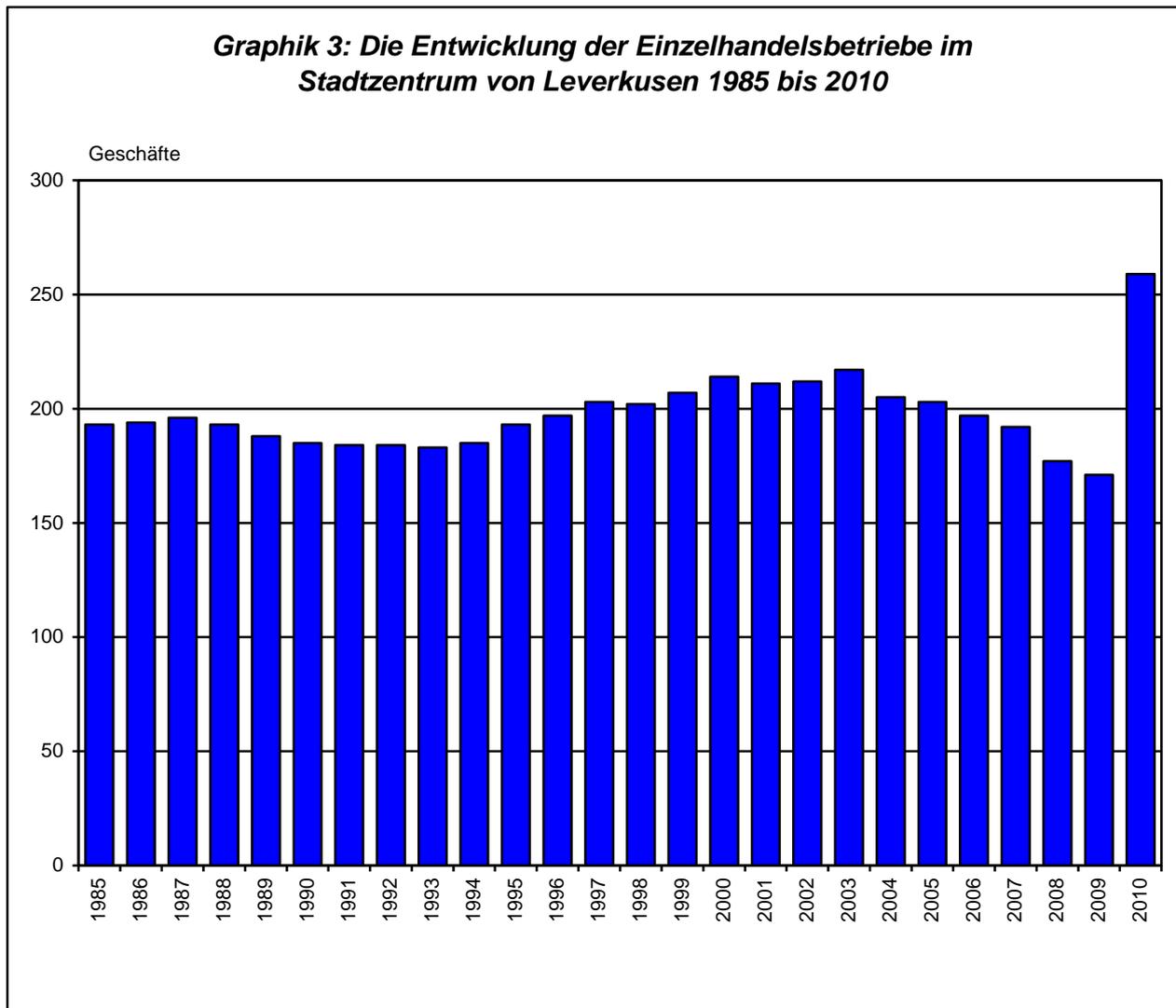
⁵ bezogen auf 1960 bzw. 1985

⁶ bezogen auf 1985 bzw. 2010

2.1.2. Relevante Entwicklungsaspekte in der Zeit nach 1985

Im Folgenden werden die Ergebnisse der für die Zeit nach 1985 durchgeführten detaillierten, kontinuierlichen Erfassung der Strukturveränderungen im Standortgefüge des Einzelhandels im Stadtzentrum insgesamt vorgestellt.¹

Die nachstehende Graphik zeigt zunächst die Entwicklung der Zahl der Einzelhandelsbetriebe im Jahresrhythmus.



Dabei ist für die Zeit bis 2009 eine charakteristische Wellenbewegung zu erkennen: Einer leichten Zunahme von 193 auf 196 Betriebe in den ersten beiden Jahren folgte bis Anfang der 1990er-Jahre eine geringfügige Abnahme bis auf 183 Geschäfte (1993) und anschließend bis zum Jahr 2003 eine tendenzielle Zunahme bis auf mehr als 200 Betriebe. Dann allerdings kam es zu einem markanten Rückgang bis auf 171 Geschäfte im Jahr 2009, und damit auf den niedrigsten Stand im gesamten Zeitraum von 1985 bis 2010. Die da-

¹ Vgl. hierzu oben Punkt 1.1., S. 6.

nach bis zum Jahresende 2010 deutlich gestiegene Zahl auf 259 Geschäfte ist auf die Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ mit insgesamt 97 Einzelhandelsbetrieben zurückzuführen¹, die erwartungsgemäß auch das Ergebnis der folgenden Analyse der Geschäftseröffnungen prägt.

Im Zeitraum der 25 Jahre von 1986 bis 2010 wurden 654 Geschäftseröffnungen, 588 Geschäftsaufgaben sowie jeweils 15 Ladenlokalerweiterungen und -verkleinerungen - also insgesamt 1.272 Fälle² - gezählt. Unter den Geschäftseröffnungen machten die im Februar 2010 in der „Rathaus-Galerie“ eröffneten 97 Einzelhandelsbetriebe³ erwartungsgemäß einen beachtenswerten Anteil in Höhe von 14,8 % aus. Die Zahlen machen deutlich, dass dem Bau der „Rathaus-Galerie“ - neben der zweifellos erreichten Verbesserung des qualitativen Warenangebotes - auch in quantitativer Hinsicht eine große Bedeutung zukam: Ohne Berücksichtigung der dort angesiedelten Geschäfte wäre die Gesamtbilanz zwischen Betriebseröffnungen und -schließungen im Stadtzentrum nicht positiv (+ 66), sondern negativ (- 31) ausgefallen.

Unter den insgesamt 654 Geschäftseröffnungen fanden sich 501 Fälle (76,6 %), bei denen die Ladenlokale auch zuvor⁴ durch Einzelhandels- oder sonstige Dienstleistungsbetriebe genutzt wurden. Die übrigen Eröffnungen fanden in neu errichteten Gebäuden statt.⁵

Bei 439 der 501 Geschäftslokale mit einer zuvor aktiven Nutzung (87,6 %) konnte auch die vorausgegangene Nutzung dem Einzelhandel zugeordnet werden. Dabei handelte es sich in 270 Fällen (61,5 %) um einen Branchenwechsel; in den übrigen Fällen änderte sich dementsprechend zwar die Firma, nicht aber die Branche; die Branchenidentität machte also einen Anteil in Höhe von 38,5 % aus.

Unter den insgesamt 588 Geschäftsaufgaben, die in der Zeit von 1986 bis 2010 im Stadtzentrum gezählt wurden, gab es 112 Fälle, in denen das betreffende Ladenlokal anschließend nicht erneut vom Einzelhandel belegt wurde.⁶ Dies entspricht einem Anteil in Höhe von immerhin 19,0 %, so dass rund jede fünfte Schließung eines Geschäftes zur Aufgabe der dortigen Einzelhandelsnutzung führte. Darüber hinaus wurde in 18 Fällen das Gebäude anschließend abgebrochen und 21 Lokale waren bis zum 31. Dezember 2010 noch nicht wieder belegt.

Unter den genannten Geschäftseröffnungen und -aufgaben wurden im genannten Zeitraum insgesamt 63 Firmenverlegungen⁷ gezählt.

¹ Vgl. hierzu oben Punkt 2.1.1., S. 11.

² Geschäftsverlegungen innerhalb des Stadtzentrums wurden hier als Aufgabe (am alten Standort) und als Eröffnung (am neuen Standort) gezählt; siehe aber unten Punkt 2.2.2., S. 30f. Die jeweils 15 Erweiterungen und Verkleinerungen wurden nicht als Eröffnungen bzw. Schließungen gezählt.

³ Zum Zeitpunkt der Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ wurden drei Geschäfte von anderen Standorten im Stadtzentrum dorthin verlegt. Im Laufe des Jahres 2010 gab es in der „Rathaus-Galerie“ einen Betriebswechsel im Einzelhandel.

⁴ unabhängig von der Dauer eines eventuellen Leerstandes

⁵ bzw. in sieben Ladenlokalen, die im Dezember 1985 leer standen

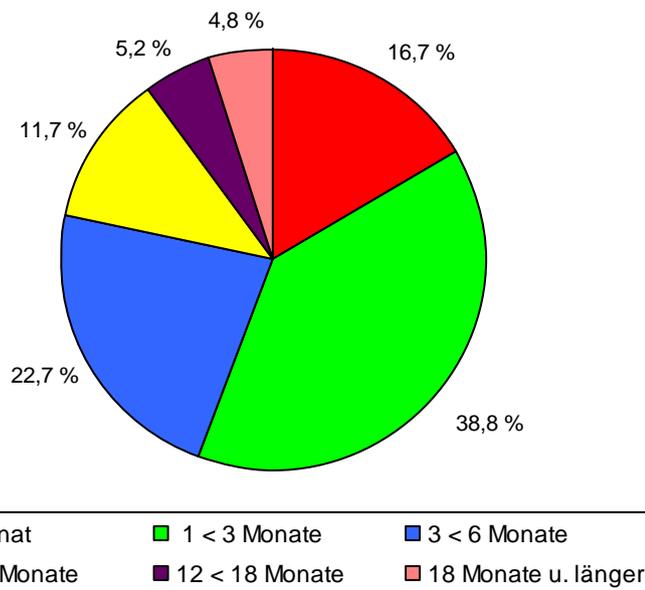
⁶ jedenfalls nicht bis zum 31. Dezember 2010

⁷ innerhalb des Stadtzentrums; Verlegungen nach oder von Standorten außerhalb des Stadtzentrums wurden als Aufgabe bzw. Eröffnung gezählt (siehe auch oben Anmerkung 2).

Am 31. Dezember 2010 standen im Stadtzentrum von Leverkusen 25 der potenziell durch den Einzelhandel nutzbaren Ladenlokale¹ leer; dies entsprach einer „Leerstandsquote“² in Höhe von 8,8 %. Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 1985 hatte die Zahl der leer stehenden Geschäfte deutlich zugenommen: Seinerzeit wurden nur acht Leerstände gezählt; die „Leerstandsquote“ lag bei 4,0 %.

Für 497 Geschäfte, die von 1986 bis 2010 im Stadtzentrum durch Einzelhandelsbetriebe in Lokalen eröffnet wurden, die auch zuvor einer kommerziellen Nutzung dienten³, wurde die Zeit des vorausgegangenen Leerstandes des betroffenen Ladenlokals ermittelt. Danach standen insgesamt 276-mal Lokale im Rahmen eines „normalen“ Zeitraums von maximal zwei Monaten leer; dies entspricht einem Anteil in Höhe von 55,5 % - also gut der Hälfte. Unter den „problematischen“ Leerstandsfällen wurden immerhin 108 bzw. 48,9 % gezählt, bei denen der Leerstand mindestens ein halbes Jahr dauerte; 50-mal standen Ladenlokale mehr als ein Jahr lang leer.

Graphik 4: Die Dauer der Leerstände im Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen von 1986 bis 2010



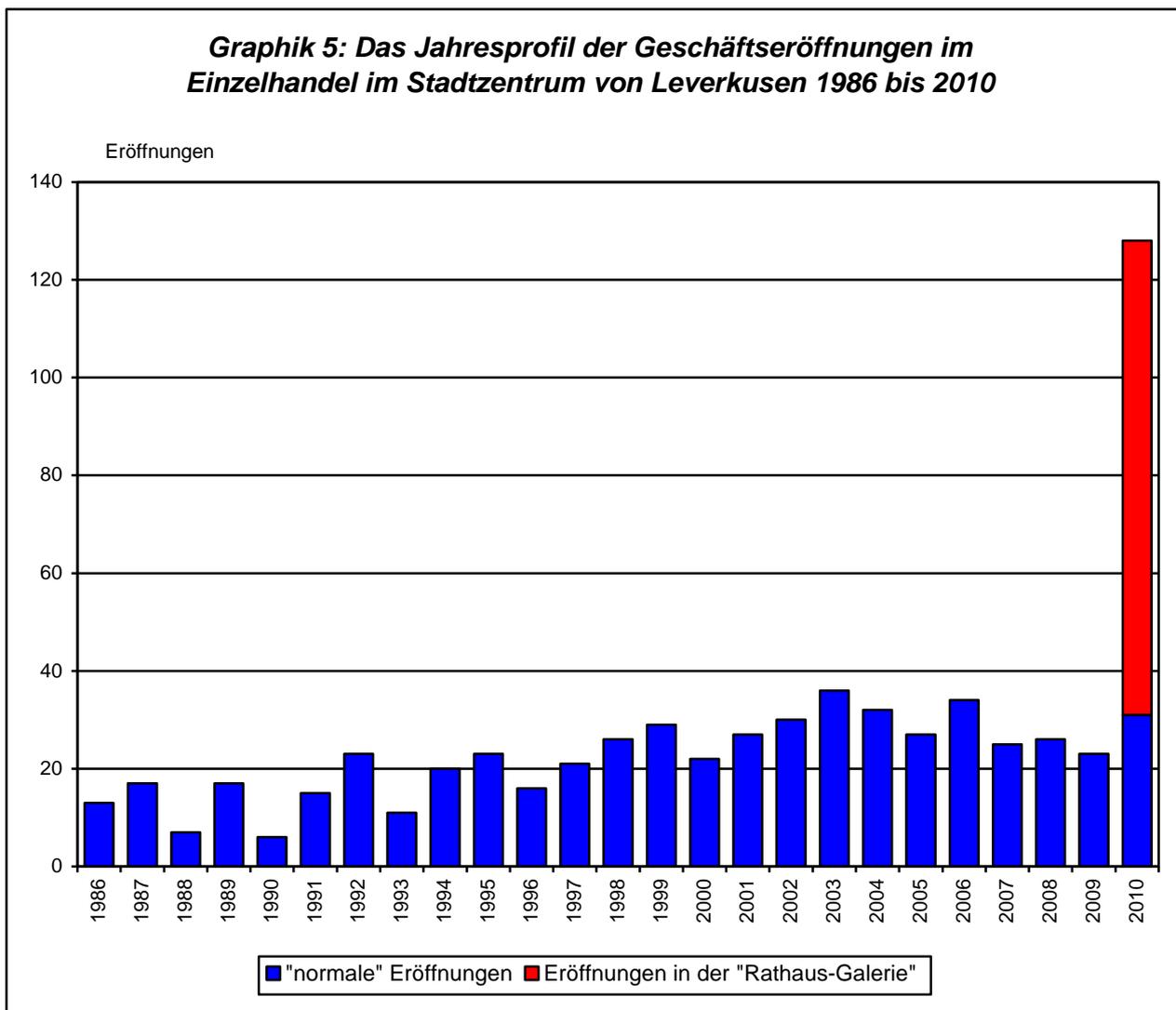
¹ Ladenlokale, die im Zeitraum von 1986 bis 2010 mindestens einmal durch den Einzelhandel genutzt waren

² Leerstandsquote = $\frac{\text{leer stehende Lokale}}{\text{genutzte} + \text{leer stehende Lokale}}$

³ Nicht erfasst wurden Eröffnungen, die in Neubauten stattfanden sowie diejenigen, bei denen die Aufgabe der vorausgegangenen Nutzung geschätzt werden musste.

Die Jahres- und Monatsprofile der Geschäftseröffnungen im Stadtzentrum sind erwartungsgemäß sehr deutlich durch die Fertigstellung der „Rathaus-Galerie“ im Februar 2010 geprägt. Aber auch ohne Berücksichtigung der dort eröffneten Geschäfte zeigen die Zeitprofile relativ große Unterschiede. Im Jahresvergleich schwankten die Zahlen zwischen sechs (1990) und 36 (2003); auch 2002, 2004 und 2006 fiel die Zahl der Eröffnungen (jeweils 30 und mehr) recht hoch aus, während vor allem 1988, 1993 und 1986 vergleichsweise eher wenige Eröffnungen gezählt wurden.

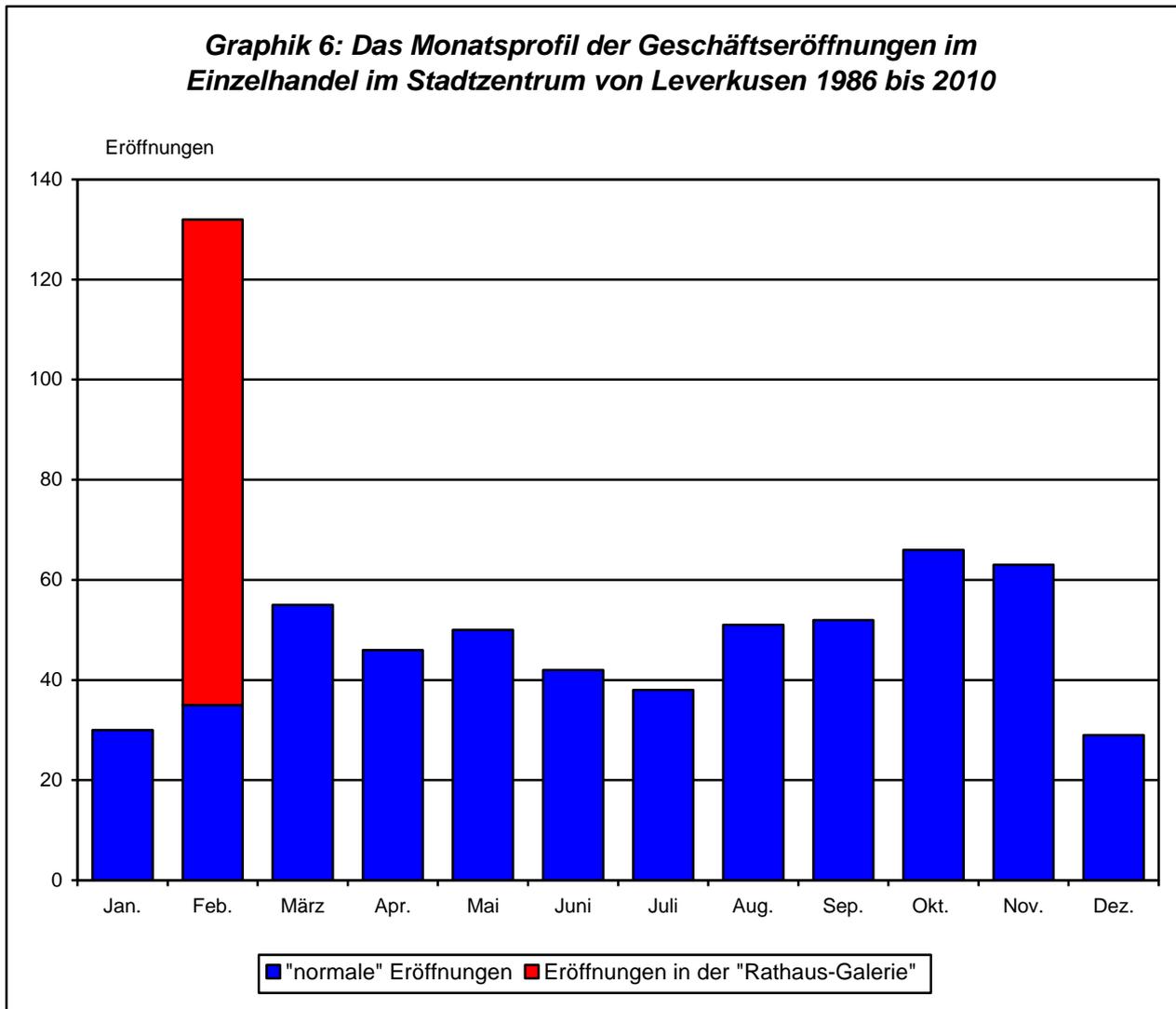
Im Einzelnen spiegeln relativ hohe Fallzahlen u. a. die Fertigstellung neuer Gebäudekomplexe wider, wie z. B. die Erweiterung der Luminaden (Wiesdorfer Platz) 1995, die Geschäfte am „City-Point“ (Friedrich-Ebert-Platz) 1999 und den „Rialto-Boulevard“ (Heinrich-von-Stephan-Straße) 2002/2003.



In der Zeit von 1986 bis 2010 wurden durchschnittlich 22 Geschäfte pro Jahr¹ eröffnet. Insgesamt deutet die Entwicklung auf eine tendenziell zunehmende Fluktuation hin.

¹ ohne die 97 Eröffnungen (2010) in der „Rathaus-Galerie“

Im Monatsvergleich lag die Zahl der Eröffnungen¹ zwischen 29 (Dezember) und 66 (Oktober); auch im November wurden relativ viele Geschäfte eröffnet, während außer im Dezember vor allem in den Monaten Januar und Juli nur wenige Eröffnungen gezählt wurden. Durchschnittlich wurden im Zeitraum von 1986 bis 2010 im Stadtzentrum pro Monat zwei Einzelhandelsgeschäfte eröffnet.



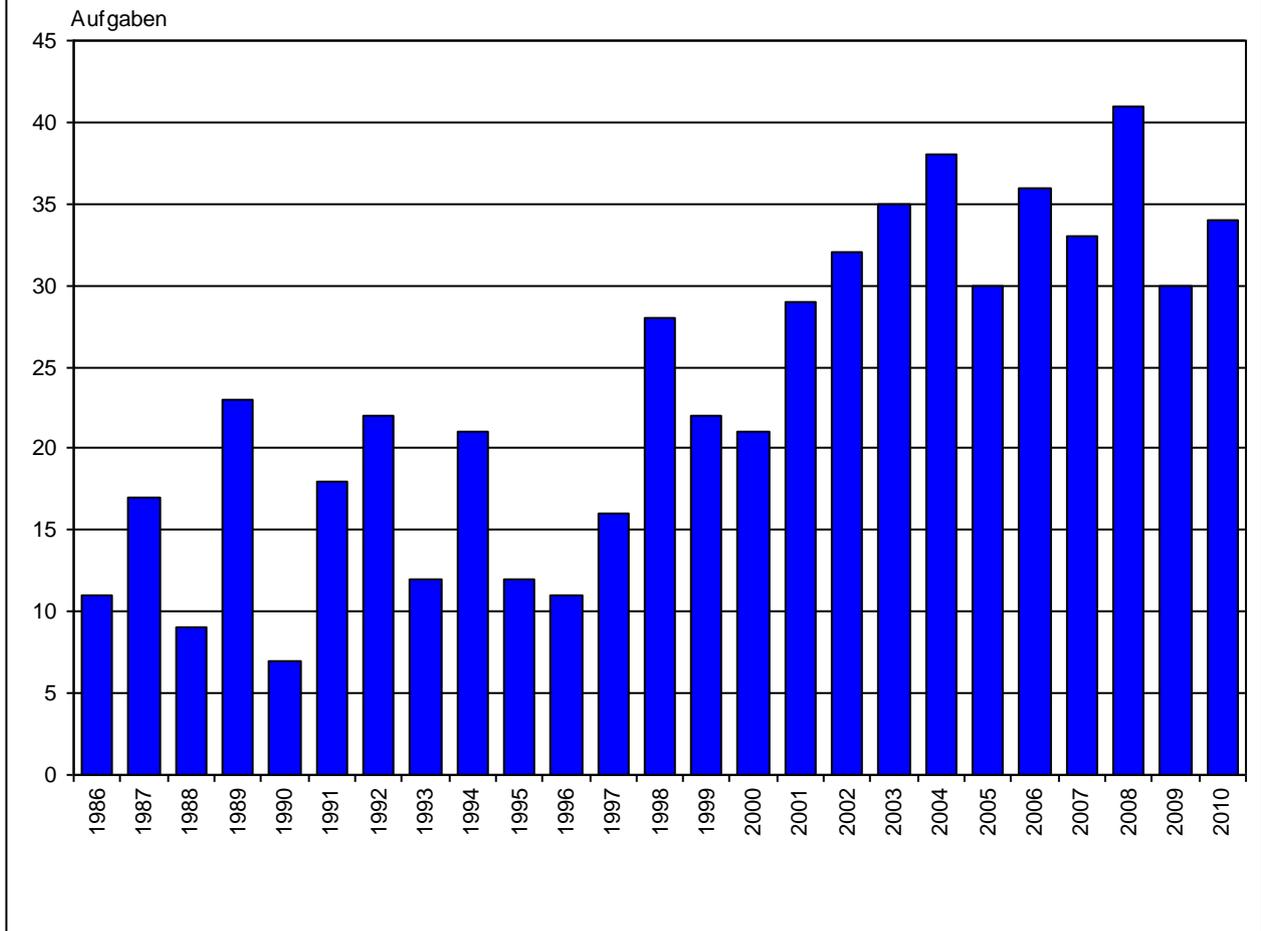
Insgesamt erfolgten in den zweiten Jahreshälften 299 Eröffnungen und damit mehr als in den ersten Halbjahren (258); im Vergleich zwischen Winter- und Sommermonaten fiel die Bilanz dagegen ausgeglichen (278 bzw. 279) aus.

Die Jahres- und Monatsprofile der Geschäftsaufgaben² zeigen ebenfalls zum Teil deutliche Unterschiede. Wie bei den Geschäftseröffnungen ist auch bei den -schließungen innerhalb des genannten Zeitraumes eine tendenziell zunehmende Fluktuation zu erkennen.

¹ ohne die 97 Eröffnungen in der „Rathaus-Galerie“

² Auf die grundsätzlich mögliche Auswertung der Jahres- und Monatsprofile auch für die Geschäftserweiterungen, -verkleinerungen und -verlegungen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit hier verzichtet.

Graphik 7: Das Jahresprofil der Geschäftsaufgaben im Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen 1986 bis 2010

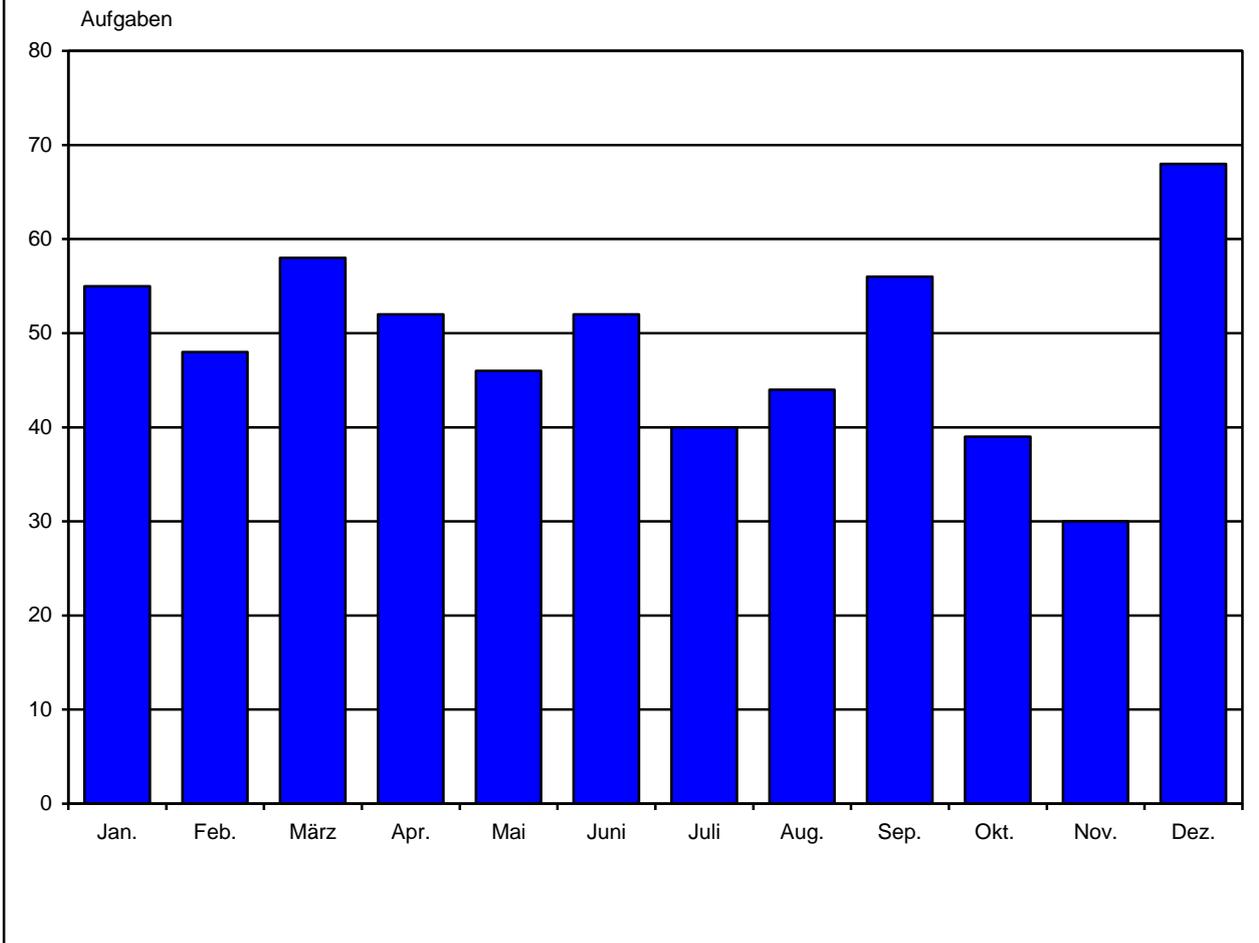


Die Zahl der Geschäftsaufgaben schwankte zwischen sieben (1990) und 41 (2008). Ebenfalls relativ niedrig waren die Werte für die Jahre 1986, 1988, 1993, 1995 und 1996 (jeweils weniger als 15); mehr als 30 Geschäftsschließungen wurden neben 2008 auch 2002, 2003, 2004, 2006, 2007 und 2010 gezählt. Durchschnittlich wurden in der Zeit von 1986 bis 2010 im Stadtzentrum jährlich 24 Geschäfte aufgegeben.

Im Monatsprofil der Geschäftsaufgaben fällt vor allem die recht hohe Zahl - immerhin 68 - der in einem Dezember geschlossenen Einzelhandelsbetriebe auf. Dies ist vermutlich u. a. auf zum Jahresende auslaufende Mietverträge zurückzuführen. Auch die drei weiteren quartalsabschließenden Monate, allerdings auch der Januar und der April, weisen vergleichsweise hohe Zahlen von Geschäftsaufgaben aus. Insgesamt liegt die Spanne zwischen 30 (November) und 68 (Dezember). Neben dem November wurden auch in den Monaten Oktober (39) und Juli (40) relativ wenige Geschäfte geschlossen.

Im gesamten Zeitraum von 1986 bis 2010 wurden in den ersten Jahreshälften mit 311 Geschäften deutlich mehr aufgegeben als in den zweiten Jahreshälften (277). Monatlich gaben durchschnittlich zwei Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum auf.

Graphik 8: Das Monatsprofil der Geschäftsaufgaben im Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen 1986 bis 2010



2.2. Die Entwicklung der Standortnutzung in kleinräumiger Differenzierung

Im Folgenden wird die Entwicklung der Standortstruktur des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen im Rahmen einer kleinräumigen Analyse dargestellt¹; dabei werden einerseits - kartographisch² - die einzelnen Standorte betrachtet und andererseits drei Zentrengebiete unterschieden, und zwar die Kernzone, der Randbereich und die Hauptstraße.³ Zur Kernzone zählen der Friedrich-Ebert-Platz bzw. die Friedrich-Ebert-Straße, die Heinrich-von-Stephan-Straße und der Wiesdorfer Platz; zur Randzone gehören der Ludwig-Erhard-Platz, die Manforter Straße, die Dönhoffstraße, die Breidenbachstraße, die Otto-Grimm-Straße, die Nobelstraße und das Gebäude Carl-Leverkus-Straße 2. Die westlich gelegene Hauptstraße bildet eine eigene Zone.⁴

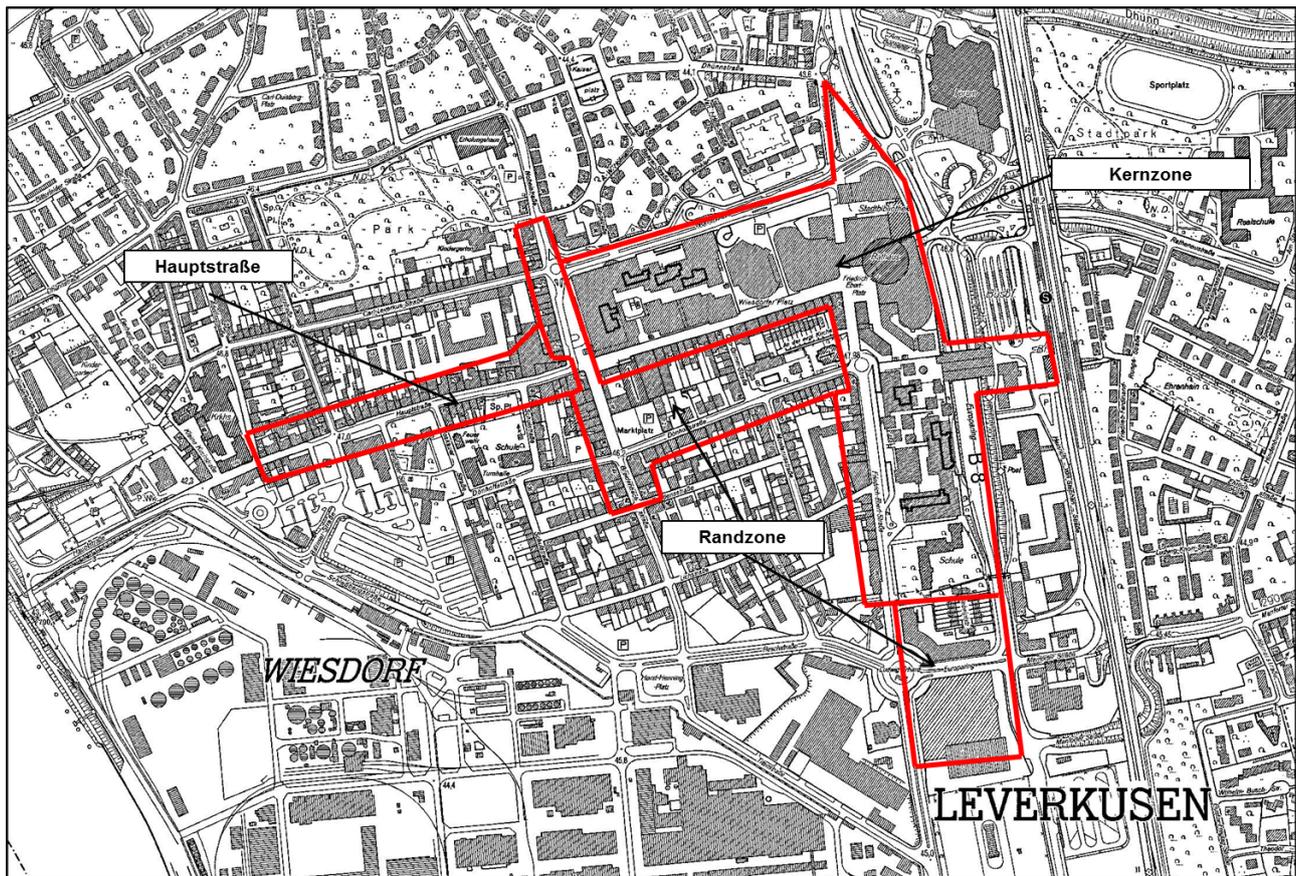
¹ Dabei beschränken sich die Ausführungen auf ausgewählte aussagekräftige, relevante Fragestellungen.

² Siehe die Karten 3, 4, 5 und 6, S. 25, 26 und 30.

³ Siehe die folgende Karte 2, S. 24. Die Abgrenzung der Standortbereiche erfolgte aufgrund der Standortstruktur des Jahres 2010.

⁴ Zur genauen Straßenabschnittsbegrenzung siehe Punkt 1.3., S. 9f.

Karte 2: Kernzone, Randzone und Hauptstraße im Stadtzentrum von Leverkusen



2.2.1. Die Entwicklung der Standortnutzung 1960 - 1985 - 2010

Die folgenden drei Karten zeigen die jeweilige Standortstruktur im Stadtzentrum für die Jahre 1960, 1985 und 2010; dabei wird auch zwischen dem Warenangebot zur Deckung des periodischen und des aperiodischen Bedarfs unterschieden.¹

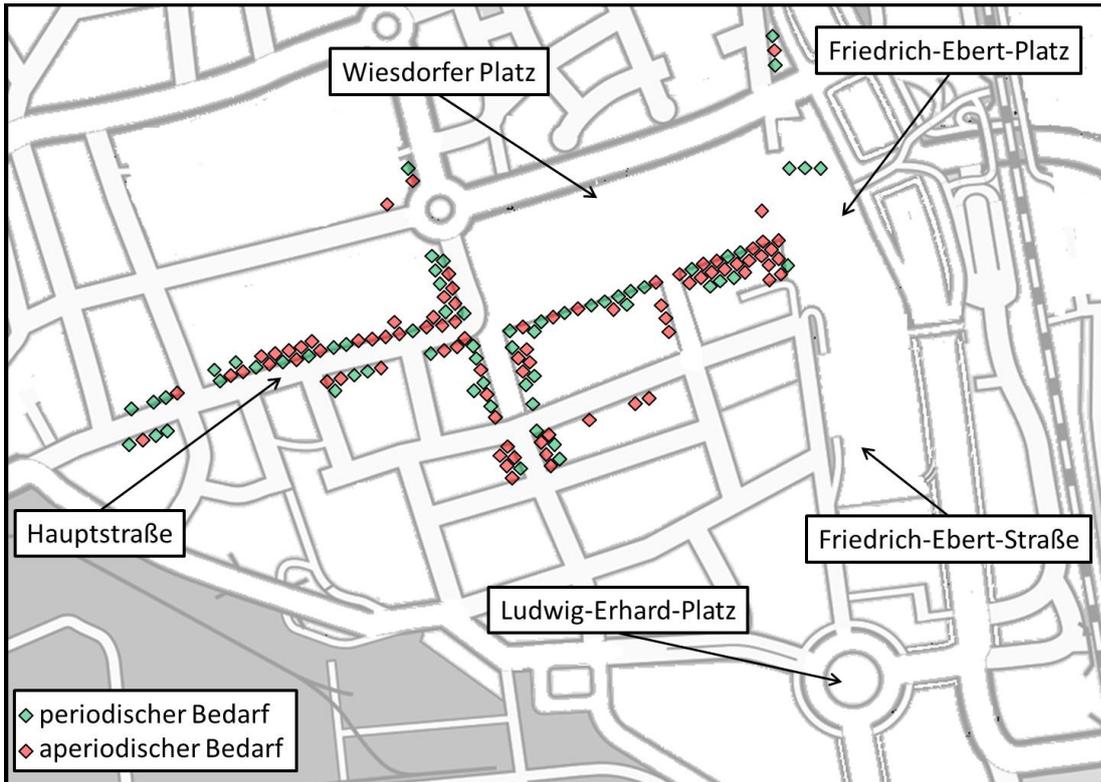
In der Karte 3, die den Stand von 1960 wiedergibt, ist die seinerzeit noch deutlich ausgeprägte kreuzförmige Lokalisation der Einzelhandelsbetriebe zu erkennen. Dominant ist dabei der west-östlich verlaufende Straßenzug der Hauptstraße, die damals noch namentlich über die Breidenbach- bzw. Nobelstraße hinaus bis zum Friedrich-Ebert-Platz reichte.² Die Querachsen wurden durch die Nobelstraße im Norden und die Breidenbachstraße im Süden gebildet.³ Das Standortbild spiegelt die klassisch gewachsene Bebauung wider, die etwa mit dem Beginn des 20. Jahrhunderts entlang der genannten Straßen einsetzte.

¹ Vgl. auch Punkt 1.2., S. 7 und Punkt 2.1.1., S. 15.

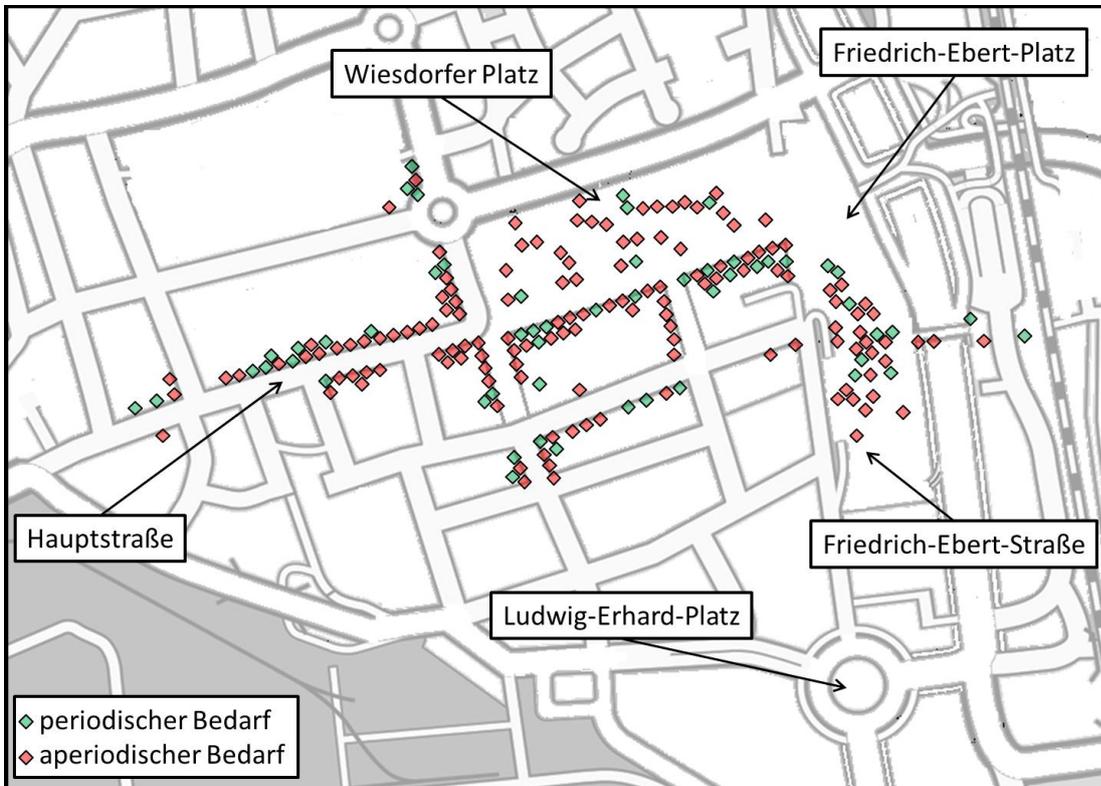
² Der Teil der ehemaligen Hauptstraße zwischen der Breidenbach- bzw. Nobelstraße und dem Friedrich-Ebert-Platz wurde 1968 im Vorfeld der Errichtung des dortigen Einkaufszentrums in „Wiesdorfer Platz“ umbenannt.

³ Vgl. z. B. Rother (1969), S. 71 und Nicolini 1983, S. 192f.

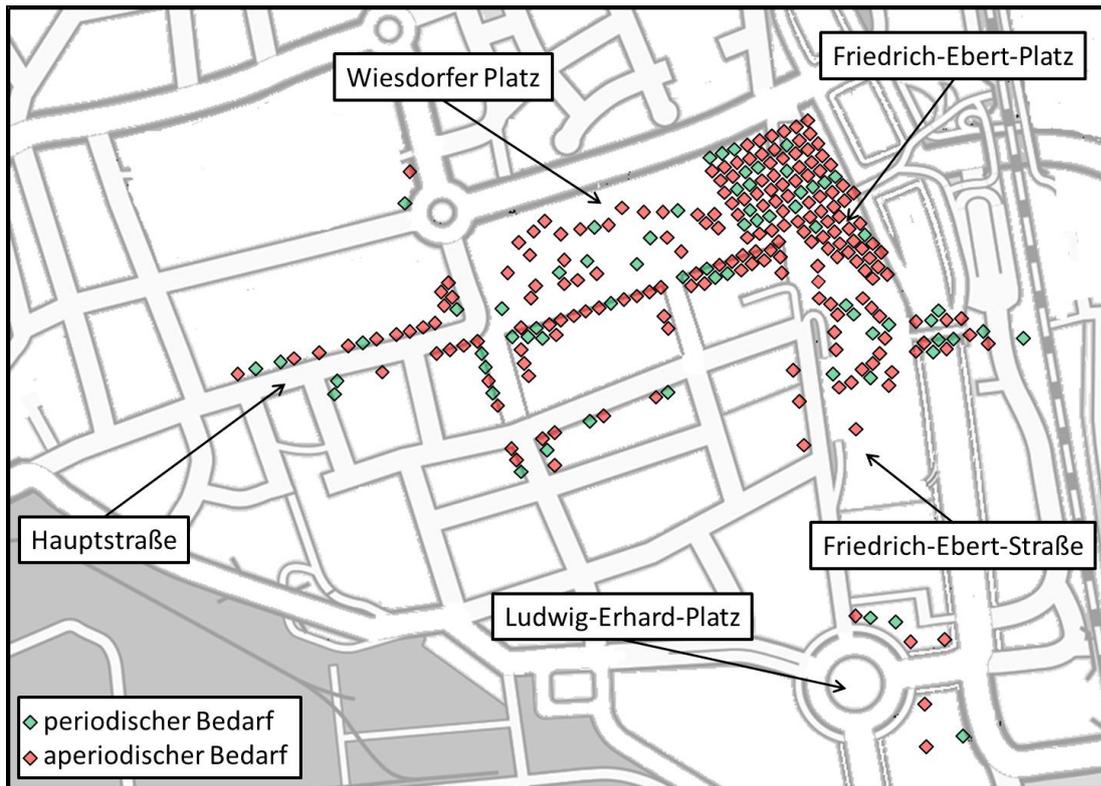
Karte 3: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen 1960



Karte 4: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen 1985



Karte 5: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen 2010



Bis 1985 wurde die kreuzförmige Standortstruktur durch die jeweils platzförmige Gestaltung der Einkaufszentren am Wiesdorfer Platz und an der Friedrich-Ebert-Straße sowie durch den Verbindungsriegel am Friedrich-Ebert-Platz ergänzt und trat deshalb in den Hintergrund; deutlich erkennbar ist nun die Schwerpunktverlagerung der Einzelhandelsbetriebe auf die Standorte östlich der Linie von Nobel- und Breidenbachstraße. In den Randbereichen des Zentrums waren zum Teil rückläufige Standortnutzungen zu beobachten.

Auffallend ist der jeweils hohe Anteil der Geschäfte mit Warenangeboten zur Deckung des aperiodischen Bedarfs in den neuen Einkaufsbereichen - mit ein Grund für den im Zeitraum von 1960 bis 1985 deutlich gestiegenen Anteil entsprechender Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum insgesamt.¹

Das Standortbild des Einzelhandels im Jahr 2010 wird erwartungsgemäß durch die „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz dominiert. Die Kartierung der im Februar des Jahres dort eröffneten 97 Einzelhandelsbetriebe weist nun den eindeutigen Schwerpunkt im Nordosten des Stadtzentrums aus. Zusammen mit den Einkaufsbereichen am Wiesdorfer Platz, im südlichen Teil des Friedrich-Ebert-Platzes und an der Friedrich-Ebert-Straße war eine nahezu rechtwinklig geformte, flächenorientierte Konzentration der Betriebe entstanden.²

¹ Vgl. Punkt 2.1.1., Tabelle 3, S. 15.

² Auch die „Rathaus-Galerie“ selbst hat eine rechtwinklig angeordnete Architektur, die maßstabsbedingt in der kartographischen Darstellung nur unzureichend erkennbar ist. Durch die notwendige Positionierung der Symbole der auf drei Verkaufsebenen verteilten Geschäfte in der zweidimensionalen Karte war eine diesbezügliche Verzerrung des Standortbildes unvermeidlich.

Als weitere Einzelhandelsstandorte waren zwischen 1985 und 2010 am Friedrich-Ebert-Platz die Randbebauung zum ehemaligen Rathaus hin (1999), der „Rialto-Boulevard“ an der Heinrich-von-Stephan-Straße (2002), das Gesundheitshaus am Ludwig-Erhard-Platz (2002) sowie der dem gegenüberliegende Möbelhaus-Komplex (1996) hinzugekommen.

Die ursprüngliche Kreuzform der Einzelhandelslokalisierung hatte sich auch durch eine erkennbare Ausdünnung im Bereich der Haupt-, der Nobel- und der Breidenbachstraße weitgehend aufgelöst.

In der folgenden Tabelle 4 ist die Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe in der Unterscheidung der hier gewählten drei Teilgebiete im Stadtzentrum dargestellt.¹

Tabelle 4: Die Einzelhandelsbetriebe in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen 1960, 1985 und 2010

Zentrenbereich	Einzelhandelsbetriebe					
	1960		1985		2010	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Kernzone	48	33,8	104	53,9	204	78,8
Randzone	46	32,4	51	26,4	37	14,3
Hauptstraße	48	33,8	38	19,7	18	6,9
insgesamt	142	100,0	193	100,0	259	100,0

Die Zahlen verdeutlichen die charakteristischen Veränderungen in der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe. Während die Geschäfte 1960 noch fast gleichmäßig auf die drei Zentrenbereiche verteilt waren, hatten sich die diesbezüglichen Anteile schon bis 1985 und danach bis 2010 noch einmal erheblich verschoben. Bereits 1985 war mehr als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe in der Kernzone angesiedelt und 2010 waren es fast vier von fünf Geschäften, die dort ihren Standort hatten. Sowohl in der Randzone als auch in der Hauptstraße war im Vergleich der hier gewählten Zeitpunkte ein recht deutlicher Rückgang der Anteile der Geschäfte zu beobachten. Zwar hatte die Zahl der Betriebe in der Randzone von 1960 bis 1985 zugenommen (+ 5 bzw. + 10,9 %), deren Anteil war aber schon seinerzeit von 32,4 % auf 26,4 % gesunken und hatte anschließend bis 2010 nochmals deutlich bis auf 14,3 % abgenommen; war 1960 also noch jeder dritte Einzelhandelsbetrieb in der Randzone ansässig, so war es 2010 nur noch jeder siebte. Noch gravierender war die rückläufige Entwicklung in der Hauptstraße: Hier sank die Zahl der Geschäfte von 1960 bis 2010 von 48 auf 18; deren Anteil an der Zahl der Betriebe im Stadtzentrum insgesamt war von 33,8 % über 19,7 % (1985) bis auf nur 6,9 % gesunken.

Die Differenzierung der Geschäfte nach ihrem Warenangebot zur Deckung des periodischen bzw. aperiodischen Bedarfes zeigt für den Zeitraum von 1960 bis 2010 erwartungsgemäß unterschiedliche Anteilswerte und Entwicklungen.²

¹ Vgl. Punkt 2.2., S. 23 und Karte 2, S. 24.

² Vgl. Tabelle 5, S. 28.

Tabelle 5: Die Einzelhandelsbetriebe in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen 1960, 1985 und 2010 nach dem Beschaffungsrhythmus

Zentrenbereich	Einzelhandelsbetriebe											
	1960				1985				2010			
	Beschaffungsrhythmus											
	period.		aperiod.		period.		aperiod.		period.		aperiod.	
	abs.	Ant. in %	abs.	Ant. in %	abs.	Ant. in %	abs.	Ant. in %	abs.	Ant. in %	abs.	Ant. in %
Kernzone	21	43,8	27	56,3	29	27,9	75	72,1	49	24,0	155	76,0
Randzone	18	39,1	28	60,9	15	29,4	36	70,6	12	32,4	25	67,6
Hauptstraße	22	45,8	26	54,2	10	26,3	28	73,7	5	27,8	13	72,2
insgesamt	61	43,0	81	57,0	54	28,0	139	72,0	66	25,5	193	74,5

In der Kernzone hatte der Anteil der Geschäfte zur Deckung des periodischen Bedarfs - allerdings bei einer Zunahme der absoluten Zahl dieser Betriebe - kontinuierlich abgenommen; zählten 1960 noch 43,8 % zu dieser Gruppe, waren es 2010 nur noch 24,0 %. Ende 2010 zählten hier drei von vier Geschäften zum Kreis der Anbieter von Gebrauchsgütern. Sowohl in der Randzone als auch in der Hauptstraße war zunächst bis 1985 eine rückläufige Entwicklung der jeweiligen Anteile des periodischen Angebotes, anschließend dann aber wieder eine Zunahme zu beobachten. Die absolute Zahl dieser Geschäfte war allerdings kontinuierlich von 18 auf 12 bzw. sogar von 22 auf fünf zurückgegangen.

Tabelle 6: Die Filialbetriebe im Einzelhandel in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen 1960, 1985 und 2010

Zentrenbereich	Einzelhandelsbetriebe								
	1960			1985			2010		
	insg.	dar. Filialen		insg.	dar. Filialen		insg.	dar. Filialen	
		abs.	Ant. in %		abs.	Ant. in %		abs.	Ant. in %
Kernzone	48	6	12,5	104	35	33,7	204	139	68,1
Randzone	46	4	8,7	51	8	15,7	37	10	27,0
Hauptstraße	48	3	6,3	38	3	7,9	18	5	27,8
insgesamt	142	13	9,2	193	46	23,8	259	154	59,5

Wie die Tabelle 6 zeigt, war der Anteil der Filialen unter den Einzelhandelsbetrieben in allen Zentrenbereichen des Stadtzentrums in der Zeit von 1960 bis 1985 und auch von 1985 bis 2010 gestiegen. Erwartungsgemäß besonders auffallend ist die diesbezügliche Entwicklung in der Kernzone: Hier stieg der Anteil der Filialen von zunächst (1960) 12,5 % auf rund ein Drittel (1985) und weiter auf mehr als zwei Drittel; diese Zunahme ist eindeutig auf die Eröffnung der Geschäfte in den Einkaufszentren am Friedrich-Ebert-Platz bzw.

an der Friedrich-Ebert-Straße und am Wiesdorfer Platz zurückzuführen. Alleine in der „Rathaus-Galerie“ zählten Ende 2010 von den insgesamt 97 dort eröffneten Geschäften 90 zu den Filialen. Zwar stieg der Anteil der Filialbetriebe auch in der Randzone und in der Hauptstraße; dies war allerdings nicht nur durch eine zahlenmäßige Zunahme, sondern vor allem auch durch die rückläufige Zahl der Geschäfte überhaupt bedingt. Sowohl in der Randzone als auch in der Hauptstraße lag der Anteil der Filialen 2010 bei gut einem Viertel (27,0 bzw. 27,8 %).

2.2.2. Relevante Entwicklungsaspekte in der Zeit nach 1985

Zu den interessanten Aspekten der kleinräumigen Betrachtung der Veränderungen in der Standortstruktur des Einzelhandels zählen im Allgemeinen insbesondere die Geschäftseröffnungen, -schließungen und -verlegungen sowie die Leerstandsquoten. Aufgrund der detaillierten Erfassung dieser Fragestellungen für den Zeitraum von 1986 bis 2010 ist eine diesbezügliche Analyse im Einzelnen auch für das Stadtzentrum von Leverkusen möglich.

Von den insgesamt 654 Geschäftseröffnungen, die zwischen 1986 und 2010 im Stadtzentrum gezählt wurden¹, entfielen zwei Drittel auf die Kernzone. Auch ohne Mitzählung der 98 Geschäfte, die in der „Rathaus-Galerie“ eröffnet wurden, macht der entsprechende Anteil immerhin noch 60,8 % aus.

Bei den Geschäftsaufgaben lässt sich eine tendenziell ähnliche Verteilung erkennen: Mehr als die Hälfte aller Schließungen erfolgte in der Kernzone, gut ein Viertel entfiel auf die Randzone und jede sechste Aufgabe fand in der Hauptstraße statt.

Tabelle 7: Die Geschäftseröffnungen und -schließungen im Einzelhandel in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen von 1986 bis 2010

Zentrenbereich	Einzelhandelsbetriebe				
	Eröffnungen		Schließungen		Saldo
	absolut	in %	absolut	in %	
Kernzone	436	66,7	336	57,1	+ 100
Randzone	139	21,3	153	26,0	- 14
Hauptstraße	79	12,1	99	16,8	- 20
insgesamt	654	100,0	588	100,0	+ 66

Gemessen an der jeweiligen Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe² errechnen sich für die Kernzone 3,6 bzw. 2,9³, für die Randzone 2,8 und für die Hauptstraße 2,7 Eröffnungen je Ladenlokal. Bei den Geschäftsaufgaben machten die entsprechenden Relationen 2,8 in der Kernzone, 3,1 in der Randzone und 3,4 in der Hauptstraße aus.

¹ Vgl. Punkt 2.1.2., S. 18.

² bezogen auf den Durchschnitt der Zahl der Geschäfte im Zeitraum zwischen 1985 und 2010

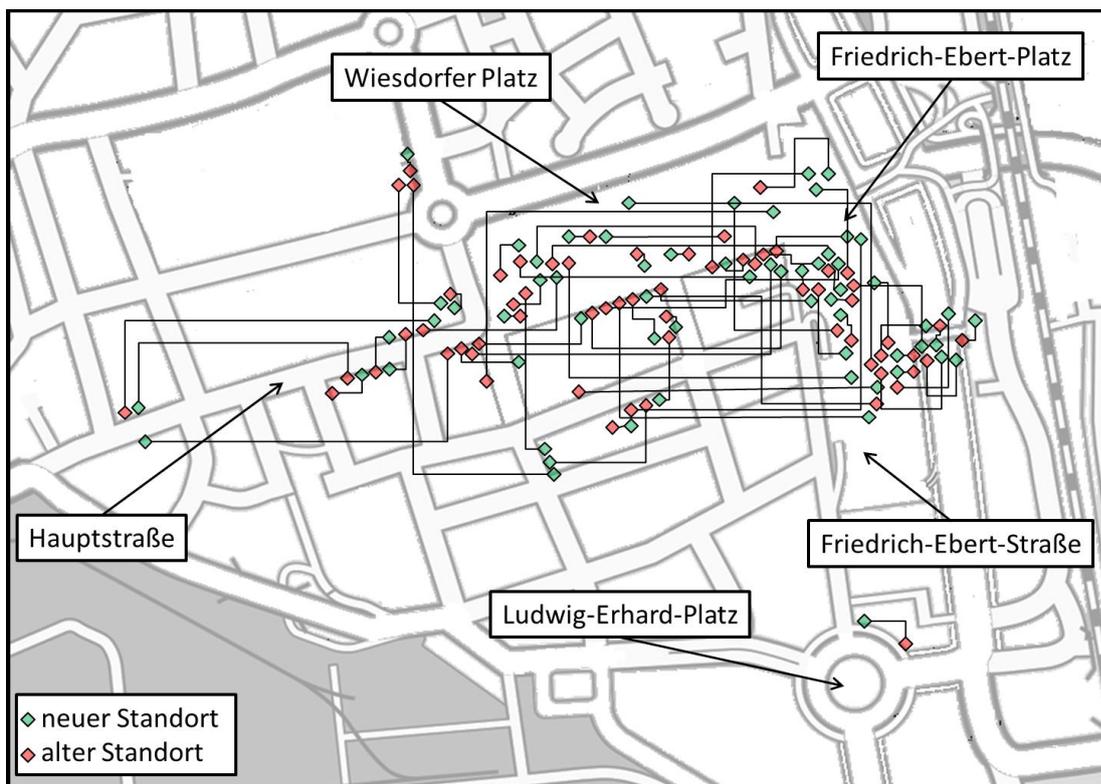
³ ohne die Eröffnungen in der „Rathaus-Galerie“

Zwar lagen die diesbezüglich berechneten Werte bei den Eröffnungen in der Randzone und in der Hauptstraße nur jeweils geringfügig niedriger als in der Kernzone¹, bei den Geschäftsaufgaben aber fielen sie in den beiden Gebieten außerhalb der Kernzone deutlich höher aus als dort. In der Randzone und in der Hauptstraße war also ein deutlich negativer Effekt der Fluktuation zu beobachten; dies spiegelt sich auch in der Zahl der dort häufig festgestellten Folgenutzung durch nicht zum Einzelhandel zählende Betriebe wider: In der Kernzone machte der entsprechende Anteil 12,5 %, in der Randzone 25,5 % und in der Hauptstraße 31,3 % aus; insgesamt lag er bei 19,0 %.

Im Saldo der Eröffnungen und Aufgaben errechnet sich bei einem insgesamt positiven Ergebnis (+ 66) für die Kernzone ein Plus von 100 Betrieben, für die Randzone und die Hauptstraße dagegen jeweils ein Minus in Höhe von 14 bzw. 20 Betrieben. Ohne Berücksichtigung der in der „Rathaus-Galerie“ eröffneten Geschäfte wäre der Saldo in der Kernzone allerdings nahezu ausgeglichen (+ 3).

Neben den Geschäftseröffnungen und -aufgaben wird die lokale Standortstruktur im Einzelhandel vor allem auch durch die Zahl und insbesondere die Richtung der Geschäftsverlegungen geprägt. Im Stadtzentrum von Leverkusen gab es in der Zeit von 1986 bis 2010 immerhin 63 Verlegungen von Einzelhandelsbetrieben an andere Standorte im Zentrum. In der Karte 6 sind die Geschäftsverlegungen im Einzelnen eingetragen.²

Karte 6: Die Geschäftsverlegungen im Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen von 1986 bis 2010



¹ ohne die Eröffnungen in der „Rathaus-Galerie“

² Auf Grund der teilweise dichten Konzentration war eine exakte Standortschärfe allerdings nicht möglich.

Dabei sind sowohl ein Übergewicht der West-Ost-Orientierung als vor allem auch eine Konzentration auf die Kernzone erkennbar; dies wird durch die Matrix der folgenden Tabelle 8 verdeutlicht.

Tabelle 8: Die Geschäftsverlegungen im Einzelhandel in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen von 1986 bis 2010

aus der ...	in die ...			insgesamt
	Kernzone	Randzone	Hauptstraße	
Kernzone	39	2	-	41
Randzone	4	9	-	13
Hauptstraße	2	1	6	9
insgesamt	45	12	6	63

Die deutlich meisten Geschäftsverlegungen (39 bzw. 61,9 %) fanden innerhalb der Kernzone statt. Sowohl dort als auch in den beiden anderen Zentrenbereichen machten die zoneninternen Verlegungen den jeweils größten Anteil aus. Aus der Kernzone heraus erfolgten nur zwei Umzüge, und zwar in die Randzone. In immerhin sechs Fällen wurden Geschäfte aus der Randzone bzw. aus der Hauptstraße in die Kernzone verlegt. Die Karte 6 lässt erkennen, dass es sich in einer Reihe von Fällen um Verlegungen über relativ kurze Distanzen, einige Male um nur wenige Meter, darunter auch in benachbarte Ladenlokale, handelte.

Von den 25 Ladenlokalen, die Ende 2010 im Stadtzentrum leer standen¹, befanden sich 12, also rund die Hälfte, in der Kernzone, fünf in der Randzone und acht in der Hauptstraße; die Leerstandsquoten² lagen bei 5,6 %, bei 11,9 % und bei 30,8 %. Die deutlichen Unterschiede lassen auf eine relativ schwierige Vermietungssituation vor allem in der Hauptstraße schließen.³ Unter den zwölf Leerständen in der Kernzone wurden alleine sieben in dem Einkaufszentrum am Wiesdorfer Platz gezählt. Die acht Ladenlokale im Stadtzentrum, die Ende 1985 leer standen, waren seinerzeit ebenfalls überwiegend in der Kernzone zu finden: In dem Einkaufszentrum am Wiesdorfer Platz gab es fünf Fälle; jeweils ein Ladenlokal stand an der Friedrich-Ebert-Straße, in der Randzone und in der Hauptstraße leer.

Die folgende Tabelle 9 zeigt die jeweilige Leerstandsdauer⁴ der Ladenlokale in den drei Zonen des Stadtzentrums, und zwar ebenfalls für den Zeitraum von 1986 bis 2010. Danach waren in der Kernzone die meisten Leerstände (60,9 %) mit einer Dauer von weniger als drei Monaten „unproblematisch“, während sowohl in der Randzone als auch in der Hauptstraße mehr als die Hälfte (51,2 % bzw. 54,1 %) der Leerstände mit drei Monaten und mehr als „problematisch“ gelten mussten. In der Hauptstraße waren 16,2 % der freigewordenen Ladenlokale nach einem Jahr noch nicht wieder belegt; in der Kernzone lag der diesbezügliche Anteil nur bei 7,5 % und in der Randzone bei 12,4 %.

¹ Vgl. Punkt 2.1.2., S. 19.

² Vgl. Punkt 2.1.2., S. 19, Anmerkung 2.

³ Vgl. auch die folgenden Angaben zur Dauer der Leerstände.

⁴ Vgl. Punkt 2.1.2., S. 19, insbesondere die dortige Anmerkung 3.

Tabelle 9: Die Dauer der Leerstände der Einzelhandelslokale in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen von 1986 bis 2010

Zentrenbereich	Leerstandsfälle				
	insgesamt	Dauer			
		unter 3 Monate		3 Monate und länger	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
Kernzone	294	179	60,9	115	39,1
Randzone	129	63	48,8	66	51,2
Hauptstraße	74	34	45,9	40	54,1
insgesamt	497	276	55,5	221	44,5

Zusammenfassung

Im Stadtzentrum von Leverkusen führten im Zeitraum von Ende der 1960er-Jahre bis Anfang 2010 zweimal umfangreiche Baumaßnahmen zu bedeutsamen Veränderungen im dortigen Stadtbild, die vor allem auch die Standortstruktur des Einzelhandels beeinflussen: Jeweils im Herbst 1969 und 1972 wurden - ergänzt durch Investitionen in die technische und in die soziale Infrastruktur¹ - als Ergebnis des „City“-Konzeptes zunächst die beiden Einkaufszentren an der Friedrich-Ebert-Straße und am Wiesdorfer Platz² und im Frühjahr 2010 die „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz eröffnet.

Die damit jeweils verbundene Umgestaltung und Erweiterung des Stadtzentrums führte bis 2010 zu einer Stärkung der östlichen Bereiche, die schon über viele Jahre zuvor zu beobachten war.³ Die aus damaliger Sicht nachvollziehbare Vermutung, dass mit der Vollendung der ersten Baumaßnahmen Anfang der 1970er-Jahre „die Verlagerung des zentralen Versorgungsbereiches innerhalb des Stadtteils Wiesdorf abgeschlossen wurde“⁴, bewahrheitete sich allerdings nicht: Der Trend setzte sich fort und wurde durch die Dominanz der „Rathaus-Galerie“ mit 97 Einzelhandelsgeschäften in einem bemerkenswerten Ausmaß verstärkt. In der Kernzone des Zentrums hatte die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in der Zeit von 1985 bis 2010 von 104 um 100 bzw. um fast das Doppelte auf 204 zugenommen; nahezu vier von fünf Betrieben im Stadtzentrum hatten inzwischen hier ihren Standort. Der Einzelhandelsbesatz in den Randgebieten dünnte sich weiter aus; seit der Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ drohen funktionale Schwächen selbst in den unmittelbar benachbart liegenden Zentrenbereichen. Deshalb sind auch weiterhin sensible Reaktionen aller betroffenen Akteure mit dem Ziel einer „Stabilisierung der räumlich-funktionalen und städtebaulichen Ordnung in Wiesdorf“⁵ erforderlich.

¹ z. B. im Verkehrswesen sowie im Bereich Kultur und Administration

² Die beiden Einkaufszentren wurden in späteren Jahren durch kleinere Geschäftsbauten arrondiert.

³ Vgl. z. B. Nicolini 1983, S. 192ff. und Ris 1957, S. 60.

⁴ Nicolini 1983, S. 308

⁵ Nicolini 1983, S. 310

Anhang

1. Branchensystematik

- (1) Waren verschiedener Art (a)
- (2) Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (p)
- (3) Bäckerei, Konditorei (p)
- (4) Metzgerei (p)
- (5) Kiosk, Tabakwaren, Zeitschriften (p)
- (6) Apotheke (p)
- (7) medizinische und orthopädische Artikel (a)
- (8) kosmetische Artikel und Körperpflegemittel (Drogerie) (p)
- (9) Textilien (fertig, ohne Bekleidung): Handtücher, Tischdecken, Bettwäsche (a)
- (10) Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Unterwäsche) (a)
- (11) Schuhe (a)
- (12) Leder- und Täschnerwaren (a)
- (13) Möbel und Beleuchtungsartikel (a)
- (14) Haushaltswaren aus Metall, Kunststoff, Keramik und Glas (a)
- (15) Gardinen, Stoffe, Teppiche u. ä. (a)
- (16) elektrische Haushaltsgeräte, Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte und Zubehör (a)
- (17) Bau- und Handwerkerbedarf (Metallwaren, Anstrichmittel, Tapeten, Bodenbeläge) (a)
- (18) Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (p)
- (19) Bücher, Fachzeitschriften, Zeitungen (a)
- (20) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (a)
- (21) Blumen, Pflanzen (p)
- (22) zoologischer Bedarf, Tiere (a)
- (23) feinmechanische und Fotoerzeugnisse, einschließlich Fotolabors (a)
- (24) optische Erzeugnisse (a)
- (25) Computer, -zubehör und -software (a)
- (26) Uhren, Edelwaren, Schmuck (a)
- (27) Spielwaren (a)
- (28) Sportartikel und -kleidung (a)
- (29) Gebrauchtwaren (Antiquitäten, Antiquariate, gebrauchte Kleidung u. ä.) (a)
- (30) Sonstiges (z. B. Musikinstrumente, Noten, Zweiräder u. Zubehör, Telekommunikationsgeräte, insbesondere Handys) (a)

(p) = periodischer Bedarf / (a) = aperiodischer Bedarf

2. Fotos



- (1) Blick vom Stadthaus nach Süden in die ehemalige Kölner Straße (später Friedrich-Ebert-Straße)

vorne rechts das „Schick-Haus“

vorne links das Rathaus; dahinter die Freifläche, auf der 1969 das Einkaufszentrum an der Friedrich-Ebert-Straße („City-Center“) eröffnet wurde.

im Hintergrund das Bayer-Werk

Aufnahme: März 1965



- (2) Blick auf das Einkaufszentrum an der Friedrich-Ebert-Straße (Westseite des „City-Centers“)

Aufnahme: April 1982



- (3) Im Einkaufszentrum an der Friedrich-Ebert-Straße („City-Center“)

Blick von der zweiten Ebene in Richtung Busbahnhof

Aufnahme: April 1982



(4) Blick vom Stadthaus nach Südwesten

vorne das „Bayer-Kaufhaus“

dahinter die Bebauung an der Südseite der ehemaligen oberen Hauptstraße
(später Wiesdorfer Platz)

im Hintergrund das Bayer-Werk

Aufnahme: März 1965



(5) Blick vom Kaufhaus Hertie in den Beginn der Schrägstraße im Einkaufszentrum am Wiesdorfer Platz („Luminaden“)

Aufnahme: April 1982



(6) Im Einkaufszentrum am Wiesdorfer Platz („Luminaden“)

Blick in das „Atrium“ gegenüber der Herz-Jesu-Kirche

Aufnahme: April 1982



(7) Blick in die Fußgängerzone am Wiedorfer Platz in Richtung Osten (Friedrich-Ebert-Platz)

rechts die Bebauung an der Südseite der ehemaligen oberen Hauptstraße

links das Einkaufszentrum am Wiedorfer Platz („Luminaden“)

Aufnahme: ca. 1974



(8) Blick vom Wiedorfer Platz in die Otto-Grimm-Straße

im Hintergrund die Dönhoffstraße

Aufnahme: April 1982



(9) Blick von der Ecke der Carl-Leverkus-Straße nach Süden in die Nobelstraße

die Gebäude links wurden später für die Errichtung des Einkaufszentrums am Wiedorfer Platz (Kaufhof) abgebrochen

Aufnahme: März 1965



(10) Blick vom Wiesdorfer Platz nach Süden in die Breidenbachstraße

Aufnahme: Juli 1983



(11) Blick vom Wiesdorfer Platz (Ecke Breidenbachstraße/ Nobelstraße) nach Westen in die Hauptstraße

Aufnahme: ca. 1974



(12) Die „Rathaus-Galerie“ mit der Rathaus-Rotunde oberhalb des Parkdecks

Aufnahme: 2010

Die Fotos 2, 3, 5, 6 und 8 wurden vom Verfasser erstmals 1983 veröffentlicht.¹

¹ Vgl. Nicolini 1983, S. 348ff.

3. Literaturhinweise/Quellen

Zum Thema „Einzelhandel in Städten“ liegt eine nahezu unübersehbare Fülle an Literatur vor, die sich den diesbezüglich zahlreichen speziellen Fragestellungen widmet. Eine Liste der Publikationen würde hier den Rahmen sprengen und auch eine Auswahl könnte eine Literaturrecherche nicht ersetzen. Der rein empirische, ausschließlich lokalräumliche Charakter des Berichtes macht eine Befassung mit wissenschaftlichen Grundlagen und Forschungsarbeiten aber ohnehin entbehrlich, zumal hier auch kein Vergleich mit ähnlichen Strukturentwicklungen in anderen Städten erfolgt. Deshalb wird im vorliegenden Falle auf eine Nennung diesbezüglicher Veröffentlichungen gänzlich verzichtet.

Im Folgenden werden lediglich einige wenige Veröffentlichungen zur Stadt Leverkusen genannt, die sich mit dem gestellten Thema befassen und als ergänzende Information für den Leser hilfreich sein können.

- Adamietz, H.:** Eine Stadt sucht ihre Mitte - Gedanken zur jüngsten Entwicklung Leverkusens, in: Rhein-Wupper-Kreis und Stadt Leverkusen (Hrsg.): Land an Wupper und Rhein - Heimatkalender 1960, o. O. o. J. (1959), S. 187ff
- Bauer, W.:** Stadtmitte Leverkusen, in: Mitteilungen der Industrie- und Handelskammer Solingen, H. 17/1967, S. 82f
- Bauer, W.:** Stadtmitte Leverkusen, in: Der Städtetag, H. 11/1969, S. 552ff
- Binder, E.:** Einzelkämpfer in Not - Deutschlands Innenstädte werden sich immer ähnlicher: Die großen Ketten dominieren - kleine Händler werden rar, in: Kölner Stadt-Anzeiger vom 7./8. Januar 2012 (Nr. 6), S. 2f
- Bürger, T.:** Leverkusen - Die räumliche Entwicklung der Siedlungsstruktur als Folge der Industrialisierung sowie jüngere stadtgeographische Wandlungen und Entwicklungstendenzen, in: Stadt Leverkusen - Der Oberstadtdirektor - Amt für Statistik, Wahlen und Meldewesen in Zusammenarbeit mit dem Kataster- und Vermessungsamt und dem Presse- und Verkehrsamt (Hrsg.): Berichte zur Stadtforschung, Heft 9, o. O. (Leverkusen) 1988
- ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG Rathaus-Galerie Leverkusen (Hrsg.):** Zentrum im Wandel - RATHAUSGALERIE - EINKAUFEN MITTEN IN LEVERKUSEN, Leverkusen o. J. (2010)
- Föhrer, M. u. Kruse, S.:** Städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in Leverkusen - Stadtmitte Wiesdorf - unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Leverkusen als auch in der Region, Dortmund 2006 (Anlage 8 zur Vorlage R 600/16. TA zur Beschlussfassung an den Rat der Stadt Leverkusen vom 08.08.2006)

Gerhards, B.-C. (ger): Probleme haben sich verschoben, in: Kölner Stadt-Anzeiger vom 7./8. Januar 2012 (Nr. 6), S. 2

Kloss, H.: Leverkusen - Stadtmitte, in: Bauwelt, H. 27/1970, S. 1015ff

Nicolini, G.: Das Stadtzentrum von Leverkusen, Diplomarbeit im Fach Wirtschafts- und Sozialgeographie an der Universität Köln, Köln 1974 (unveröffentlicht)

Nicolini, G.: Der Wandel des Stadtzentrums von Leverkusen - Eine Untersuchung über den Einfluß einer stadtplanerischen Maßnahme, in: Sträßer, M. u. Wagner, E. (Hrsg.): Duisburger geographische Arbeiten, H. 4, Köln 1983

Ris, K. M.: Leverkusen - Großgemeinde - Agglomeration - Stadt, in: Meynen, E. (Hrsg.): Forschungen zur deutschen Landeskunde, Bd. 99, Remagen 1957

Rother, F.: Leverkusen - Stadtgeographische Untersuchung einer jungen Industriestadt, in: Amt für Statistik und Wahlen Leverkusen (Hrsg.): Beiträge zur Stadtforschung, H. 5, Leverkusen o. J. (1969)

Rother, F.: Leverkusen - Aufbau einer modernen City, in: Geographische Rundschau, H. 10/1970, S. 392ff

Stadt Leverkusen: Bebauungsplan 166/I - „Rathaus und Einkaufszentrum“ in Wiesdorf - Begründung mit Umweltbericht, Stand 04.08.2006; Bearbeitung: Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU) Kaiserslautern (Anlage 6 zur Vorlage R 600/16. TA zur Beschlussfassung an den Rat der Stadt Leverkusen vom 08.08.2006)

Toepfer, H.: Das geplant angelegte Stadtzentrum von Leverkusen und seine Auswirkungen auf das Käuferverhalten, in: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, H. 2/1979, S. 40ff

Kartengrundlagen:

© Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-42-2011-1523 (Genehmigung vom 25.11.2011)

Fotonachweis:

1, 4, 7, 9, 10 und 11: Stadtarchiv Leverkusen, 6061.06 (Genehmigung vom 13.03.2012)
2, 3, 5, 6 und 8: Sammlung Nicolini (vgl. Nicolini 1983, S. 348ff)
12: Uwe Miserius (Genehmigung vom 23.02.2012)

4. Verzeichnisse

Seite

4.1. Tabellen

Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum von Leverkusen 1960, 1985 und 2010 nach Branchen (Tabelle 1)	13
Die Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum von Leverkusen 1960 bis 1985, 1985 bis 2010 und 1960 bis 2010 nach Branchen (Tabelle 2)	14
Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum von Leverkusen 1960, 1985 und 2010 nach dem Beschaffungsrhythmus des Angebotes (Tabelle 3)	15
Die Einzelhandelsbetriebe in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen 1960, 1985 und 2010 (Tabelle 4)	27
Die Einzelhandelsbetriebe in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen 1960, 1985 und 2010 nach dem Beschaffungsrhythmus (Tabelle 5)	28
Die Filialbetriebe im Einzelhandel in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen 1960, 1985 und 2010 (Tabelle 6)	28
Die Geschäftseröffnungen und -schließungen im Einzelhandel in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen von 1986 bis 2010 (Tabelle 7)	29
Die Geschäftsverlegungen im Einzelhandel in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen von 1986 bis 2010 (Tabelle 8)	31
Die Dauer der Leerstände der Einzelhandelslokale in den Bereichen des Stadtzentrums von Leverkusen von 1986 bis 2010 (Tabelle 9)	32

4.2. Karten

Das Stadtzentrum von Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf (Karte 1)	9
Kernzone, Randzone und Hauptstraße im Stadtzentrum von Leverkusen (Karte 2)	24
Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen 1960 (Karte 3)	25
Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen 1985 (Karte 4)	25

Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen 2010
(Karte 5) 26

Die Geschäftsverlegungen im Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen
von 1986 bis 2010 (Karte 6) 30

4.3. Graphiken

Die Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum von Leverkusen
1960 - 1985 - 2010 (Graphik 1) 11

Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum von Leverkusen 1960 und 2010
nach dem Beschaffungsrhythmus des Angebotes (Graphik 2) 15

Die Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum von Leverkusen
1985 bis 2010 (Graphik 3) 17

Die Dauer der Leerstände im Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen
von 1986 bis 2010 (Graphik 4) 19

Das Jahresprofil der Geschäftseröffnungen im Einzelhandel im Stadtzentrum
von Leverkusen 1986 bis 2010 (Graphik 5) 20

Das Monatsprofil der Geschäftseröffnungen im Einzelhandel im Stadtzentrum
von Leverkusen 1986 bis 2010 (Graphik 6) 21

Das Jahresprofil der Geschäftsaufgaben im Einzelhandel im Stadtzentrum
von Leverkusen 1986 bis 2010 (Graphik 7) 22

Das Monatsprofil der Geschäftsaufgaben im Einzelhandel im Stadtzentrum
von Leverkusen 1986 bis 2010 (Graphik 8) 23

5. Veröffentlichungen in der Reihe „Aus der Geschichte der Stadt Leverkusen“

- Nicolini, G.: Die Ergebnisse der politischen Wahlen in Leverkusen von 1946 bis 1990, Leverkusen 1993
- Nicolini, G.: Die Ergebnisse der politischen Wahlen in Leverkusen von 1919 bis 1933, Leverkusen 1999
- Nicolini, G.: Die Gemeinderäte in Leverkusen von 1946 bis 1974, Leverkusen 2002 (1. und 2. Auflage)
- Nicolini, G.: Die Ergebnisse der Reichstagswahlen in Leverkusen von 1871 bis 1912, Leverkusen 2007
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Die Gemeinderäte und Stadtverordnetenversammlungen in Wiesdorf von 1919 bis 1930, Leverkusen 2010
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Der Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen - Strukturelle Veränderungen im Standortgefüge von 1960 bis 2010, Leverkusen 2012
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)