

Gert Nicolini

Der Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen

Strukturelle Veränderungen von 1960 bis 2020

Seit Ende der 1960er-Jahre wurde das Zentrum der Stadt Leverkusen (im Stadtteil Wiesdorf) innerhalb nur weniger Jahrzehnte zunächst neu geschaffen und dann fortlaufend umgebaut, was zu weitreichenden formalen und funktionalen Strukturveränderungen – vor allem im Einzelhandel – führte. In der gewählten Zeitspanne werden die Folgen der genannten raumgestaltenden Veränderungen im Standortgefüge des Einzelhandels erkennbar. Für die Beschreibung der Situation vor der Neugestaltung des Stadtzentrums wurde das Jahr 1960 gewählt. Die Zeit um 1985 spiegelt das Bild insbesondere mit den beiden ersten Einkaufszentren wider. Das Jahr 2010 zeigt den Zustand nach dem Bau der „Rathaus-Galerie“. Zehn Jahre nach deren Eröffnung werden weitere (nicht intendierte) Auswirkungen auf die lokalräumliche Bedeutung und Struktur des Ladeneinzelhandels deutlich.

Dr. Gert Nicolini

Dipl.-Volkswirt, 1983 bis 2011 Leiter der Statistikstelle der Stadt Leverkusen

 gert@nicolinionline.de

Schlüsselwörter:

Branchenstruktur – Einzelhandel – Leverkusen – Standortstruktur – Strukturwandel

Inhaltliche und methodische Vorbemerkungen

Der Beitrag informiert über den Strukturwandel im Standortgefüge des Einzelhandels im Leverkusener Stadtteil Wiesdorf, dem Zentrum der Stadt, und zwar für die Zeit von 1960 bis 2020; er beschreibt also einen Zeitraum von insgesamt 60 Jahren.

Mit neuen modernen Gebäudekomplexen sollte die erst 1930 als Zusammenschluss mehrerer Gemeinden gegründete Stadt eine Mitte für ihre damals bereits mehr als 100.000 Einwohner erhalten. So waren seit Ende der 1960er-Jahre im Stadtzentrum von Leverkusen innerhalb eines Zeitraumes von nur wenigen Jahrzehnten mehrmals städtebaulich markante Entwicklungen zu beobachten, die zu weitreichenden formalen und funktionalen Strukturveränderungen – vor allem im Einzelhandel – führten. Dazu zählt zunächst die „City“, insbesondere der Bau von zwei Einkaufszentren, die 1969 bzw. 1972 eröffnet wurden. Dahinter stand seinerzeit „die Idee der Stadtplanung, ein bis dahin nicht vorhandenes, gesamtstadtorientiertes Zentrum zu schaffen“ (Nicolini 1983, S. 11) und so der damals noch „unfertigen“ Stadt einen kommerziellen Mittelpunkt zu geben. Mit der späteren Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ (2010) sollte zwischenzeitlich 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.

In der hier gewählten Zeitspanne werden die Folgen der genannten raumgestaltenden Veränderungen im Standortgefüge des Einzelhandels im Stadtteil Wiesdorf erkennbar. Für die Beschreibung der Situation vor der Neugestaltung des Stadtzentrums wurde das Jahr 1960 gewählt. Die Zeit um 1985 spiegelt das Bild insbesondere mit den beiden ersten Einkaufszentren wider. Das Jahr 2010 zeigt den Zustand nach dem Bau der „Rathaus-Galerie“. Zehn Jahre nach deren Eröffnung werden – u. a. auch dadurch bedingte – weitere Auswirkungen auf die lokalräumliche Bedeutung und Struktur des Ladeneinzelhandels deutlich.

Die hier vorgestellte Untersuchung zeigt beispielhaft, welchen Beitrag die Stadtgeographie im Kontext von Kommunalstatistik und Stadtforschung zur Beobachtung der Entwicklung bzw. des Wandels im Raumgefüge städtischer Strukturen leisten kann. Es handelt sich dabei zwar methodisch um keine neuen Aspekte, es wird aber anschaulich, was mit traditionell deskriptiven Methoden gezeigt werden kann.

Grundlage der Analyse sind die Bestandsaufnahmen der Branchen- und Standortstruktur des Einzelhandels im Stadtzentrum, inklusive Kartierung. Die Bestandsaufnahme für 1960 beruhte auf einer sekundärstatistischen Auswertung verschiedener Quellen, zu denen u. a. Adress- und Telefonbücher zählten. Zum Stand Juni 1981 hatte der Verfasser eine flächendeckende Bestandsaufnahme für den Stadtteilbereich vorgenommen. Die Daten der anschließenden kontinuierlichen Fortschreibung der Veränderungen wurden im Rahmen regelmäßiger Begehungen gesammelt und auch für die Feststellung der Bestände für 1985, 2010 und 2020 – jeweils zum Jahresende – genutzt.

Der Begriff „Einzelhandel“ wird hier 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“ (IT.NRW, S. 415). Insbesondere Dienstleistungen jeglicher Art (z. B. Reisebüros, das gesamte Gastgewerbe, Reinigungen, Frisöre, Kosmetikstudios, Büros und Versicherungsagenturen) zählen demgemäß nicht zum Einzelhandel. Die Untersuchung greift auf die „klassische“ Unterscheidung zwischen Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des periodischen und des aperiodischen Bedarfs zurück, orientiert sich also am Beschaffungsrhythmus der Waren bzw. Sortimente. Sie erfasst nur den stationären, ladenorientierten Einzelhandel – ohne den ambulanten Handel, den Versandhandel und den Shop-Zonen-Handel in einzelhandelsfremden Branchen (z. B. Tankstellen).

Bei der Zuordnung der Einzelhandelsstandorte zum Stadtzentrum stand die vorherrschende zentrumsorientierte Lage im Vordergrund; Geschäfte im übrigen Bereich des Stadtteils Wiesdorf wurden nicht einbezogen. Zum Stadtzentrum werden die Straßenabschnitte mit einem jeweils dichten, zusammenhängenden Einzelhandels- bzw. Ladenlokalbesatz gezählt.

Im Folgenden werden einige ausgewählte Aspekte der Entwicklung des Einzelhandels im Stadtzentrum in seiner standortrelevanten Bedeutung vorgestellt. Dabei wird das Stadtzentrum insgesamt betrachtet, aber auch kleinräumige Aspekte aufgegriffen.

Die Entwicklung der Standortnutzung im Stadtzentrum insgesamt

Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum lag 1960 bei 142. Bis 1985 stieg sie um 51 bzw. um 35,9 Prozent auf 193 und in den folgenden Jahren bis 2010 nochmals um 66 bzw. um 34,2 Prozent 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 Prozent.

In der Zeit von 2010 bis 2020 war dann allerdings wieder ein Rückgang der Zahl der Einzelhandelsgeschäfte zu beobachten, und zwar deutlich von 259 um 54 – also um mehr als ein Fünftel – auf 205.

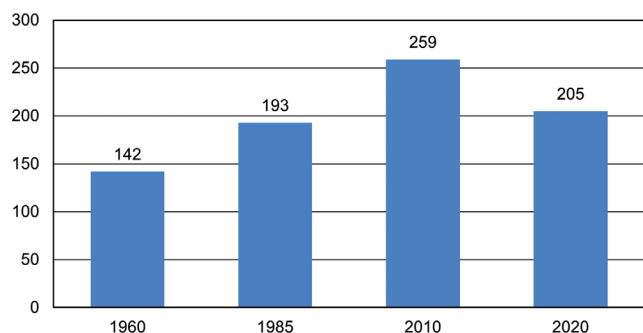
Tab. 1: Die Entwicklung der Zahl der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum im zeitlichen Vergleich.

Bestand/Entwicklung	Einzelhandelsgeschäfte			
	1960	1985	2010	2020
Bestand	142	193	259	205
Entwicklung absolut	.	+ 51	+ 66	- 54
Entwicklung in %	.	+ 35,9	+ 34,2	- 20,8

Die deutliche Zunahme in den beiden Zeiträumen von 1960 bis 1985 und von 1985 bis 2010 ist einerseits auf den Bau bzw. die Fertigstellung der Einkaufszentren in der „City“ 1969 und 1972 und andererseits auf die Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ 2010 mit jeweils zahlreichen neuen Geschäften zurückzuführen. Eine derartig kompakte, umfassende Zunahme der Einzelhandelsstandorte hat es nach 2010 nicht mehr gegeben.

Die negative Entwicklung im Vergleich der Jahre 2010 und 2020 wurde vor allem durch einen deutlich gestiegenen Leerstand (+ 35) verursacht; darüber hinaus gab es zahlreiche Fälle, in denen auf eine Einzelhandelsnutzung nach deren Aufgabe eine andere Dienstleistung folgte.

Abb. 1: Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum, 1960, 1985, 2010 und 2020



Die Ursache für den starken Rückgang der Einzelhandelsbetriebe in der Zeit von 2010 bis 2020 kann mit der hier gewählten Erfassungsmethode nicht schlüssig beschrieben werden; es können aber einige wahrscheinlich mitentscheidende Gründe bzw. Einflussfaktoren genannt werden.

Zwischen dem lokalen Einzelhandelsangebot und der diesbezüglichen Nachfrage hat sich offensichtlich eine Differenz entwickelt. Die örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft war im Hinblick auf die Inanspruchnahme des Angebotes im Stadtzentrum in quantitativer und qualitativer Hinsicht wohl zu gering. Dies kann u. a. an der Konkurrenz anderer Einkaufszentren bzw. -möglichkeiten – auch im benachbarten Umland –, an der allgemein zu beobachtenden Verlagerung der Einkaufsgewohnheiten weg vom Ladeneinzelhandel hin zum online-Markt und auch an den schon 2020 greifenden Einschränkungen durch die pandemiebedingten vorübergehenden Schließungen der Geschäfte und deren Folgen, z. B. Geschäftsaufgaben, im Zusammenhang mit der Verbreitung des Corona-Virus liegen.

Auf der anderen Seite wird die negative Entwicklung – eventuell zusätzlich – auch auf betriebswirtschaftlich relevante Faktoren zurückzuführen sein. Umsatzeinbußen können mit existenzbedrohenden bzw. -entscheidenden Folgen zur Betriebsaufgabe führen, vor allem dann, wenn die Kostenseite der Unternehmen die Wirtschaftlichkeit nicht mehr deckt. Dazu zählen z. B. auch mietvertragliche Gründe, die zu hohen Bewirtschaftungskosten führen können.

Die beiden Einkaufszentren litten spätestens seit der Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ unter erheblichen Problemen, die sich negativ auf die Standortattraktivität auswirkten. Die „Rathaus-Galerie“, „das einstige Vorzeige-Projekt“, wirkte schon nach einigen Jahren „als sei es auf dem absteigenden Ast“. Insbesondere das Einkaufszentrum an der Friedrich-Ebert-

Straße war schon länger eine „Konsum-Einöde“ (Kölner Stadt-Anzeiger vom 30.12.2020).

Die Branchenstruktur hat sich im Vergleich der Jahre 1960, 1985, 2010 und 2020 deutlich verändert:

Besonders auffallend ist die Entwicklung bei den Bekleidungs-geschäften: Von 1960 bis 1985 hatte deren Zahl von 25 auf 47 – und damit auf fast das Doppelte – zugenommen; anschließend war sie bis 2010 noch einmal um 23 auf 70 gestiegen, nahm danach aber bis 2020 wieder um 17 auf 53 ab. Ihre Anteile fielen jeweils zweistellig aus: Von 17,6 Prozent (1960) über 24,4 Prozent (1985) erreichten sie 27 Prozent (2010) und lagen 2020 bei 25,9 Prozent; sie machten also seit 1985 trotz unterschiedlicher Veränderungs-raten stets rund ein Viertel aller Geschäfte aus.

Tab. 2: Die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum nach Branchen im zeitlichen Vergleich

Branche	Einzelhandelsgeschäfte							
	1960		1985		2010		2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Waren verschiedener Art	2	1,4	8	4,1	13	5,0	14	6,8
Lebensmittel, Süßwaren	20	14,1	11	5,7	15	5,8	16	7,8
Bäckerei, Konditorei	10	7,0	7	3,6	11	4,2	7	3,4
Metzgerei	9	6,3	2	1,0	1	0,4	1	0,5
Tabak, Zeitschriften	6	4,2	12	6,2	11	4,2	11	5,4
Apotheken	3	2,1	6	3,1	7	2,7	6	2,9
med. u. orthopäd. Artikel	1	0,7	2	1,0	4	1,5	5	2,4
kosmetische Artikel	6	4,2	8	4,1	15	5,8	9	4,4
Textilien (ohne Bekleid.)	2	1,4	1	0,5	2	0,8	1	0,5
Bekleidung	25	17,6	47	24,4	70	27,0	53	25,9
Schuhe	8	5,6	10	5,2	14	5,4	14	6,8
Lederwaren	2	1,4	2	1,0	2	0,8	3	1,5
Möbel, Leuchten	3	2,1	5	2,6	7	2,7	4	2,0
Haushaltsgegenstände	4	2,8	3	1,6	5	1,9	1	0,5
Gardinen, Teppiche	8	5,6	6	3,1	1	0,4	1	0,5
elektr. Haushaltsgeräte	8	5,6	9	4,7	3	1,2	2	1,0
Bau- u. Heimwerkerbed.	2	1,4	4	2,1	-	-	-	-
Schreib- u. Papierwaren	4	2,8	2	1,0	2	0,8	2	1,0
Bücher, Fachzeitschr.	3	2,1	4	2,1	3	1,2	1	0,5
Kunstgegenstände	-	-	3	1,6	1	0,4	1	0,5
Blumen, Pflanzen	6	4,2	6	3,1	4	1,5	1	0,5
zoologischer Bedarf	1	0,7	2	1,0	1	0,4	-	-
feinmech. u. Fotoerzeug.	3	2,1	4	2,1	4	1,5	3	1,5
optische Erzeugnisse	2	1,4	7	3,6	6	2,3	7	3,4
Computer u. Zubehör	-	-	1	0,5	7	2,7	6	2,9
Uhren u. Schmuck	3	2,1	5	2,6	17	6,6	12	5,9
Spielwaren	-	-	1	0,5	3	1,2	1	0,5
Sportartikel, -kleidung	1	0,7	2	1,0	4	1,5	3	1,5
Gebrauchtwaren	-	-	3	1,6	1	0,4	1	0,5
Sonstiges	-	-	10	5,2	25	9,7	19	9,3
insgesamt	142	100,0	193	100,0	259	100,0	205	100,0

Am zweithäufigsten wurden 1960 Lebensmittelgeschäfte gezählt, die mit 20 Standorten seinerzeit einen Anteil von 14,1 Prozent ausmachten, danach aber zahlenmäßig an Bedeutung verloren. Beispielsweise weisen Bäckereien bzw. Konditoreien seit 1960 schwankende Zahlen und Anteile auf. Metzgereien hingegen gab es 1960 noch neun, aber schon 1985 nur noch zwei und bereits 2010 waren sie auf nur eine geschrumpft.

Die Zahl der Geschäfte mit einem medizinischen bzw. orthopädischen Angebot war kontinuierlich von einem auf fünf gestiegen; die Zahl der Apotheken reduzierte sich zwischen 2010 und 2020 um eine von sieben auf sechs. Auffallend ist der zahlenmäßige Rückgang der Drogerien im selben Zeitraum von 15 auf 9. Der Einzelhandel mit Schuhen konnte sich dagegen mit jeweils 14 Geschäften behaupten. Die Branchen Gardinen und Teppiche, elektrische Haushaltsgeräte sowie Blumen und Pflanzen verzeichneten seit 1985 relativ deutliche Rückgänge. Während die Zahl der Uhren- und Schmuckgeschäfte zunächst bis 2010 relativ deutlich zugenommen hatte, war die Entwicklung dort bis 2020 wieder rückläufig.

Die Zahl der unter Sonstiges zusammengefassten Geschäfte, zu denen insbesondere die Anbieter von Telekommunikationsgeräten (z. B. Mobilfunkgeräte) zählen, nahm erwartungsgemäß zwischen 1960 und 2010 deutlich zu; obwohl zwischen 2010 und 2020 wieder eine gegenteilige Entwicklung zu beobachten war, errechnen sich für diese Gruppe für beide Jahre mit jeweils knapp 10 Prozent nach den Bekleidungsgeschäften die zweithäufigsten Anteile.

Im Vergleich der Jahre 1960 und 2020 haben die Anteilswerte vor allem bei den Branchen Waren verschiedener Art (+ 5,4%-Punkte), Bekleidung (+ 8,3%-Punkte) und sonstiger Sortimente (+ 9,3%-Punkte) deutlich zugenommen, während insbesondere bei der Lebensmittel- und Süßwarenbranche (- 6,3%-Punkte), den Metzgereien (- 5,8%-Punkte) und den Geschäften der Gardinen- und Teppichbranche (- 5,1%-Punkte) rückläufige Anteilswerte zu beobachten waren.

Die Zentren der meisten Städte sind hinsichtlich ihrer Funktion als Einzelhandelsschwerpunkt durch das Überwiegen des Anteils der Geschäfte zur Deckung des aperiodischen, langfristigen Bedarfs gekennzeichnet. Für die Betriebe der entsprechenden 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 Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des aperiodischen Bedarfs überwiegt. In der Zeit von 1960 bis 2010 hatte sie und ihr Anteil deutlich zugenommen; trotz eines jeweils zahlenmäßigen Rückgangs der Geschäfte blieben die Anteile des periodischen und aperiodischen Sektors anschließend im Vergleich der Jahre 2010 und 2020 gleich hoch.

Im Jahre 1960 dienten immerhin noch 43 Prozent aller Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum der Deckung des periodischen Bedarfs. Inzwischen zählt nur noch rund jedes vierte Geschäft zum periodischen Sektor. Das Verhältnis der Geschäfte für periodischen zu aperiodischen Bedarf hat sich zumindest seit 2010 kaum mehr verändert.

Insgesamt ließ sich für den Zeitraum von 1960 bis 2020 eine Zunahme der Filialbetriebe beobachten. Insbesondere seit der Ansiedlung von Firmen in den Einkaufszentren, vor allem auch in der „Rathaus-Galerie“, wurden selbstständig tätige Einzelhändler durch die Dominanz von Filialbetrieben zunehmend verdrängt. Wie in anderen Städten war auch im Zentrum von Leverkusen ein beachtlicher Verlust der Individualität des Einzelhandelsangebotes und damit verbunden die Schwächung einer stadteigenen Geschäftsstruktur verbunden. Im Erscheinungsbild des zentralen Einkaufsbereiches hat sich auch in Leverkusen die Gleichförmigkeit bzw. die fiktive Austauschbarkeit mit vielen anderen Innenstädten verbreitet.

Unter den 142 Einzelhandelsgeschäften, die 1960 im Stadtzentrum ansässig waren, hatten sechs Firmen (4,2%) auch 2020 ihren Sitz noch am selben Standort, darunter zwei Apotheken. Bezogen auf die 205 Einzelhandelsgeschäfte, die 2020 gezählt wurden, machte der entsprechende Anteil 2,9 Prozent aus. Unter den 2010 erfassten 259 Geschäften traf die Standortkontinuität 2020 auf 115 Geschäfte zu. Demnach wurde mehr als die Hälfte der 2010 gezählten Firmen zehn Jahre später nicht mehr am selben Standort angetroffen.

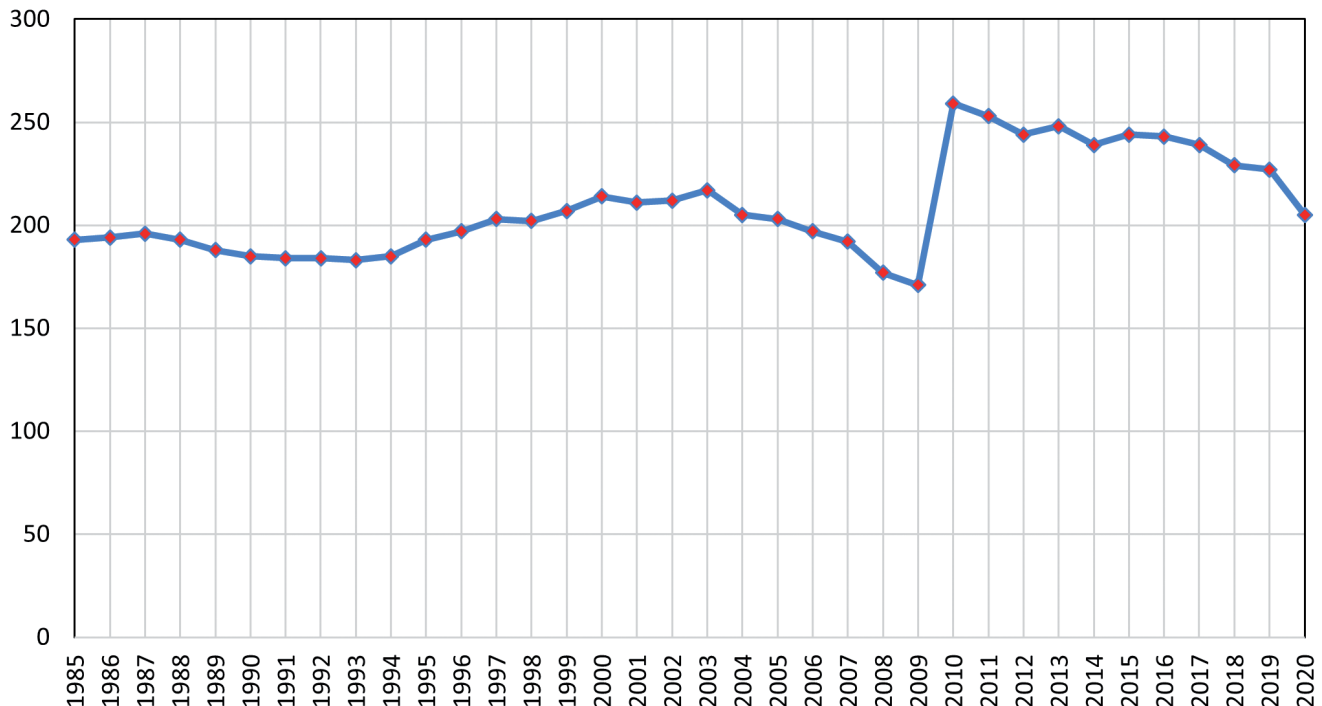
Die Branchenkontinuität fiel – wie zu erwarten – höher aus als die Firmenkontinuität. So lag die Zahl der Geschäftslokale mit jeweils derselben Branche im Vergleich der Jahre 1960 und 2020 bei 11 (7,7% bzw. 5,4%) und der Jahre 2010 und 2020 bei 143 (55,2% bzw. 69,8%).

Die Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der Zahl der Einzelhandelsgeschäfte im Jahresrhythmus. Die 2010 deutlich gestiegene Zahl auf 259 Geschäfte ist auf die damalige Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ mit 97 Einzelhandelsgeschäften zurückzuführen; für den 31. Dezember 2010 wurde die höchste Zahl an Geschäften im Zeitraum von 1985 bis 2020 festgestellt. Schon ab 2011 zeigt die diesbezügliche Kurve der Graphik aber wieder eine tendenzielle Abnahme, die dann 2020 relativ deutlich ausfiel; insgesamt errechnet sich für diesen Zeitraum ein Rückgang in Höhe von 54 durch den Einzelhandel genutzter Ladenlokale (- 20,8%), also um mehr als ein Fünftel, auf 205. Somit gab es Ende 2020 trotz der hohen Zahl an Eröffnungen von Geschäften in der „Rathaus-Galerie“ 2010 nur noch 12 mehr als 1985.

Tab. 3: Die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum nach dem Beschaffungsrhythmus des Angebotes im zeitlichen Vergleich

Bedarf	Einzelhandelsgeschäfte							
	1960		1985		2010		2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
periodisch	61	43,0	54	28,0	66	25,5	53	25,9
aperiodisch	81	57,0	139	72,0	193	74,5	152	74,1
insgesamt	142	100,0	193	100,0	259	100,0	205	100,0

Abb. 2: Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum, 1985 bis 2020



Im Zeitraum der 35 Jahre von 1986 bis 2020 wurden 759 Geschäftseröffnungen und 747 Geschäftsaufgaben gezählt, insgesamt also ein Plus von 12. Die Zahl der Ladenlokalerverweigerungen lag bei 26, diejenige der -verkleinerungen bei 17. Allein in der Zeit von 2011 bis 2020 erfolgten 168 Eröffnungen, 222 Schließungen, 11 Erweiterungen und zwei Verkleinerungen. Darüber hinaus gab es zwischen 1986 und 2020 insgesamt 83 Geschäftsverlegungen, darunter 20 in der Zeit zwischen 2011 und 2020.

Unter den 759 Geschäftseröffnungen machten die im Februar 2010 in der „Rathaus-Galerie“ eröffneten 97 Einzelhandelsgeschäfte erwartungsgemäß einen bemerkenswerten Anteil in Höhe von immerhin 12,8 Prozent aus. Die Zahlen machen deutlich, dass dem Bau des größten Shopping-Centers in der Stadt eine mengenmäßig beachtliche Bedeutung zukam.

Am 31. Dezember 2020 standen im Stadtzentrum 60 der potenziell durch den Einzelhandel nutzbaren Ladenlokale leer; dies entsprach einer Leerstandsquote in Höhe von 22,6 Prozent. Somit stand mehr als jedes fünfte Geschäftslokal leer. Zehn Jahre zuvor wurden 25 (8,8%) und 1985 nur acht Leerstände (4,0%) gezählt, sodass sich für 2020 im Vergleich zu 1985 und 2010 eine jeweils deutlich gestiegene Zahl der Leerstände errechnet.

Von den 60 Ladenlokalen, die Ende 2020 nicht belegt waren, standen acht weniger als drei Monate, zehn zwischen drei und sechs Monate, 14 zwischen sieben und 28 Monate, 12 zwischen 29 und 49 Monate, und 16 immerhin 50 Monate und länger leer. Fast die Hälfte der Ladenlokale (28) stand seit mehr als zwei Jahren leer; zehn Lokale waren seit mehr als acht Jahren nicht belegt.

Die Abbildungen 3 und 4 zeigen die jeweiligen Jahresprofile der Geschäftseröffnungen und -aufgaben.

Abb. 3: Geschäftseröffnungen im Stadtzentrum, 1986 bis 2020, nach Jahren

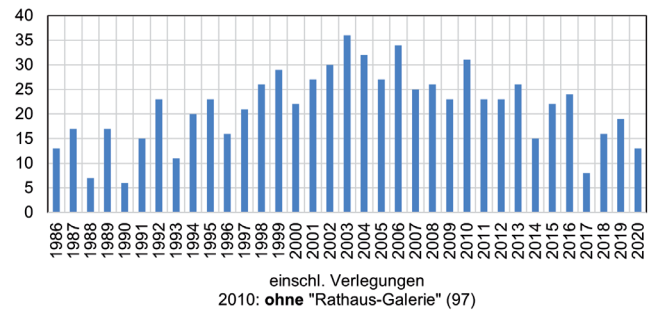
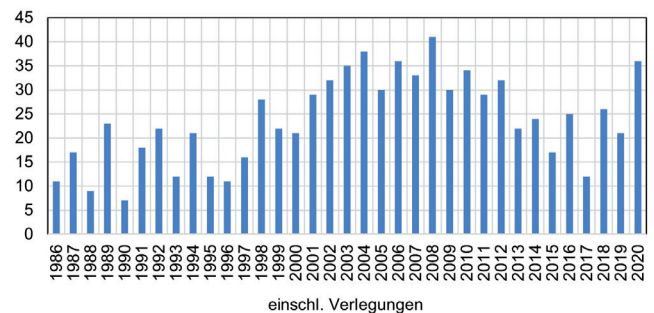


Abb. 4: Geschäftsaufgaben im Stadtzentrum, 1986 bis 2020, nach Jahren



Die Entwicklung der Standortnutzung in kleinräumiger Differenzierung

Von besonderer Relevanz für stadtgeographische Forschungen ist die Entwicklung der Standortstruktur des Einzelhandels im Rahmen einer kleinräumigen Analyse; für Leverkusen wurden im Rahmen der hier beschriebenen Untersuchung dabei die Standorte nach Straßenabschnitten und in der Unterscheidung nach drei Zentrenbereichen – Kernzone, Randbereich und Hauptstraße – betrachtet.

Die nachstehenden vier Karten zeigen die jeweilige Standortstruktur im Stadtzentrum für die Jahre 1960, 1985, 2010 und 2020; dabei wird zwischen dem Warenangebot zur Deckung des periodischen und des aperiodischen Bedarfs unterschieden.

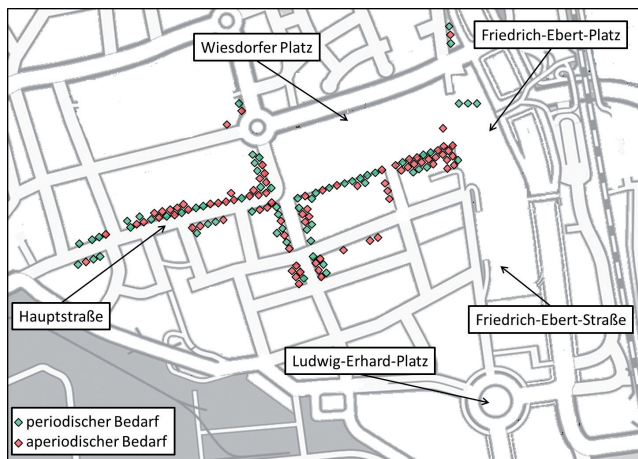
In der Karte 1, die den Stand von 1960 wiedergibt, ist die seinerzeit noch deutlich ausgeprägte kreuzförmige Lokalisation der Einzelhandelsgeschäfte zu erkennen. Dominant ist der west-östlich verlaufende Straßenzug der Hauptstraße, die damals noch namentlich über die Breidenbachstraße bzw. die Nobelstraße hinaus bis zum Friedrich-Ebert-Platz reichte. Die Querachsen wurden durch die Nobelstraße im Norden und die Breidenbachstraße im Süden gebildet. Das Standortbild

spiegelt die historisch gewachsene Bebauung wider, die etwa mit dem Beginn des 20. Jahrhunderts entlang der genannten Straßen einsetzte.

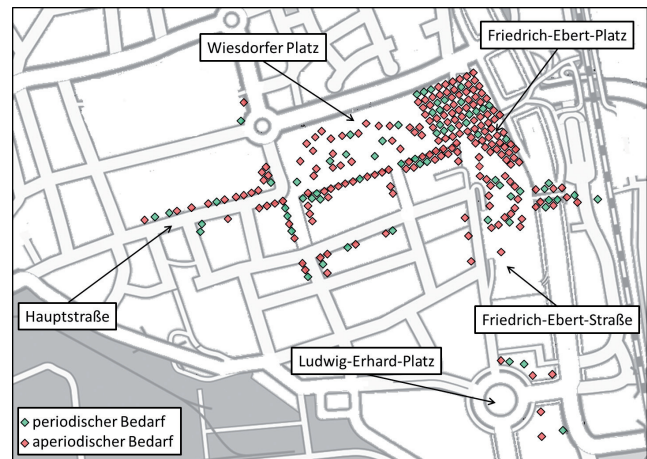
Bis 1985 wurde die kreuzförmige Standortstruktur durch die jeweils platzförmige Gestaltung der Einkaufszentren am Wiesdorfer Platz und an der Friedrich-Ebert-Straße sowie durch den Verbindungsriegel am Friedrich-Ebert-Platz ergänzt und trat deshalb in den Hintergrund. Deutlich erkennbar war nun die Schwerpunktverlagerung der Geschäfte auf die Standorte östlich der Linie von Nobel- und Breidenbachstraße. In den Randbereichen des Stadtzentrums 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 Geschäfte im Stadtzentrum insgesamt.

Das Standortbild des Einzelhandels im Jahre 2010 wird erwartungsgemäß durch die „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz dominiert. Die Kartierung der im Februar des Jahres dort eröffneten 97 Einzelhandelsgeschäfte weist nun den eindeutigen Schwerpunkt im Nordosten des Stadtzentrums

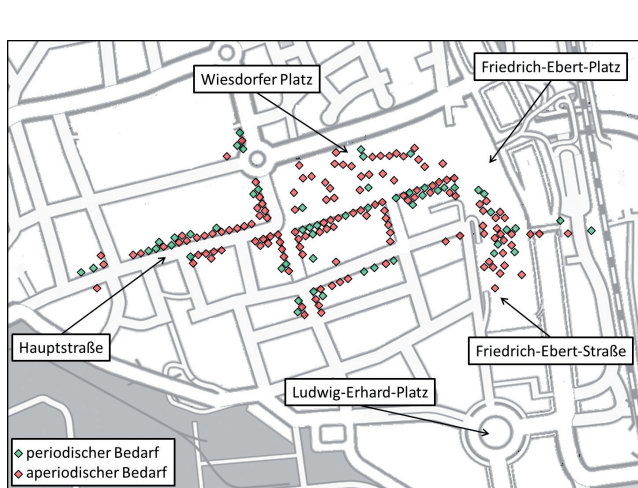
Karte 1: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum 1960



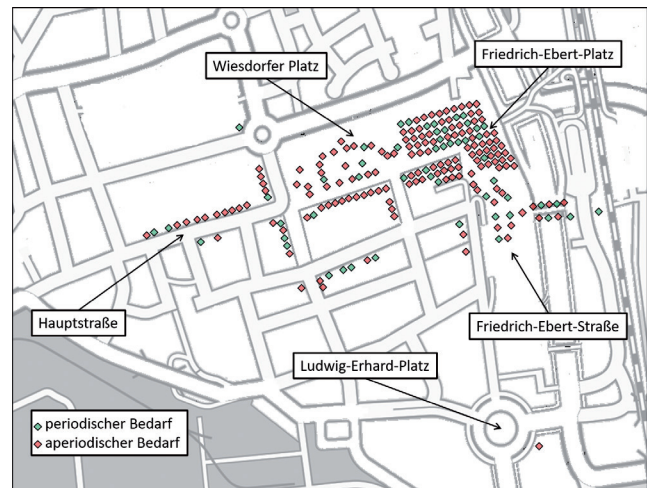
Karte 3: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum 2010



Karte 2: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum 1985



Karte 4: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum 2020



Tab. 4: Die Einzelhandelsgeschäfte in den Zentrenbereichen im zeitlichen Vergleich

Zentrenbereich	Einzelhandelsgeschäfte							
	1960		1985		2010		2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Kernzone	48	33,8	104	53,9	204	78,8	165	80,5
Randzone	46	32,4	51	26,4	37	14,3	24	11,7
Hauptstraße	48	33,8	38	19,7	18	6,9	16	7,8
insgesamt	142	100,0	193	100,0	259	100,0	205	100,0

Tab. 5: Die Anteilswerte der Einzelhandelsgeschäfte in den Zentrenbereichen nach dem Beschaffungsrhythmus im zeitlichen Vergleich

Zentrenbereich	Anteil der Geschäfte in %							
	1960		1985		2010		2020	
	Beschaffungsrhythmus							
	period.	aperiod.	period.	aperiod.	period.	aperiod.	period.	aperiod.
Kernzone	43,8	56,3	27,9	72,1	24,0	76,0	24,2	75,8
Randzone	39,1	60,9	29,4	70,6	32,4	67,6	41,7	58,3
Hauptstraße	45,8	54,2	26,3	73,7	27,8	72,2	18,8	81,3
insgesamt	43,0	57,0	28,0	72,0	25,5	74,5	25,9	74,1

aus. Zusammen mit den Einkaufszentren am Wiesdorfer Platz, im südwestlichen Teil des Friedrich-Ebert-Platzes und an der Friedrich-Ebert-Straße war eine nahezu rechtwinklig geformte, flächig orientierte Konzentration der Betriebe entstanden. Auffällig sind auch die neu hinzugekommenen Geschäfte im „Gesundheitshaus“ am Ludwig-Erhard-Platz, während in den Randbereichen – z. B. an der Hauptstraße – weniger Geschäfte gezählt wurden. Schon damals gab es westlich von Kaiser- und Moskauer Straße keinen Einzelhandel mehr.

In der Karte 4, die den Stand von 2020 widerspiegelt, ist zwar das Bild der Standortstruktur von 2010 grundsätzlich noch erkennbar, deutlich wird aber der zwischenzeitlich erfolgte zahlenmäßige Rückgang der Geschäfte; dies ließ sich in allen Zentrenbereichen beobachten, vor allem auch in der „Rathaus-Galerie“. Am Ludwig-Erhard-Platz gab es nun keine Einzelhandelsgeschäfte mehr.

In Tabelle 4 ist die Entwicklung der Einzelhandelsgeschäfte in der Unterscheidung der hier gewählten drei Zentrenbereiche dargestellt.

Die Zahlen verdeutlichen die charakteristischen Veränderungen in der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsgeschäfte. Während die Geschäfte 1960 noch fast gleichmäßig auf die drei Zentrenbereiche verteilt waren, hatten sich die diesbezüglichen Anteile schon bis 1985 erheblich verschoben. Bereits 1985 war mehr als die Hälfte der Einzelhandelsgeschäfte in der Kernzone angesiedelt; 2010 und 2020 waren es rund 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 Geschäfte in der Randzone von 1960 bis 1985 noch leicht zugenommen, ihr Anteil war aber schon seinerzeit von 32,4 auf 26,4 Prozent gesunken und hatte auch

anschließend bis 2010 auf 14,3 Prozent und bis 2020 auf 11,7 Prozent abgenommen. Noch gravierender war die rückläufige Entwicklung in der Hauptstraße: Hier sank die Zahl der Geschäfte von 1960 bis 2020 von 48 auf 16.

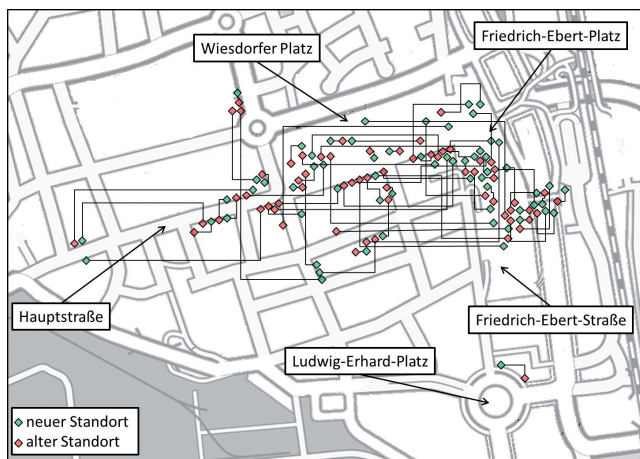
Die Differenzierung der Geschäfte nach dem Beschaffungsrhythmus ihres Warenangebotes zeigt für den Zeitraum von 1960 bis 2020 ebenfalls unterschiedliche Anteilswerte und Entwicklungen (Tab. 5).

In der Kernzone hatte der Anteil der Geschäfte zur Deckung des periodischen Bedarfs zwischen 1960 und 2010 abgenommen und war anschließend bis 2020 etwa gleich hoch geblieben. Ende 2010 und Ende 2020 zählten hier drei von vier Geschäften zum Kreis der Anbieter von Gebrauchsgütern. In der Randzone war der Anteil der Geschäfte mit einem Angebot periodischer Güter zunächst von 39,1 auf 29,4 Prozent (1985) gesunken und danach wieder auf 32,4 Prozent (2010) und sogar auf 41,7 Prozent (2020) gestiegen. In der Hauptstraße wurde im Vergleich der Jahre 1960 und 2020 im periodischen Angebotssektor ein Rückgang von 45,8 auf 18,8 Prozent beobachtet.

Hinsichtlich des Leerstands ist festzustellen, dass es 1985 von insgesamt 13 nur in vier Straßen(-abschnitten) Leerstände gab. 2010 war dies schon in sieben und 2020 sogar in zehn Fällen zu beobachten gewesen. Eine jeweils deutliche Zunahme des Leerstands wurde am Friedrich-Ebert-Platz, an der Friedrich-Ebert-Straße und am Wiesdorfer Platz festgestellt; dort lag die Leerstandsquote 2020 bei 15,1 Prozent, bei 55 Prozent und bei 35 Prozent. Am Ludwig-Erhard-Platz standen alle fünf potenziell durch den Einzelhandel nutzbaren Ladenlokale leer.

Veränderungen in der lokalen Standortstruktur sind neben Geschäftsöffnungen und -schließungen auch durch die Zahl und die Richtung von Geschäftsverlegungen geprägt. In der Zeit von 1986 bis 2020 gab es im Stadtzentrum Leverkusen im Ladeneinzelhandel immerhin 83 Verlegungen, die

Karte 5: Die Geschäftsverlegungen im Einzelhandel im Stadtzentrum von 1986 bis 2020



Tab. 6: Die Geschäftsverlegungen im Einzelhandel in den Zentrenbereichen von 1986 bis 2020

aus der ...	in die ...			insgesamt
	Kernzone	Randzone	Hauptstr.	
Kernzone	50	3	-	53
Randzone	7	11	1	19
Hauptstraße	3	1	7	11
insgesamt	60	15	8	83

überwiegend an einen weiter östlich – zentraler – gelegenen Standort erfolgten. Insgesamt konnte eine Konzentration auf die Kernzone beobachtet werden.

Die deutlich meisten Geschäftsverlegungen (50 bzw. 60,2 %) fanden während des Gesamtzeitraumes von 1986 bis 2020 innerhalb der Kernzone statt. Auch in den beiden anderen Zentrenbereichen machten die zoneninternen Verlegungen den jeweils größten Anteil aus. Mit 60 Geschäftsverlegungen hatten 72,3 Prozent als Ziel die Kernzone. Aus der Kernzone heraus erfolgten nur drei Umzüge, und zwar in die Randzone. In zehn Fällen wurden Geschäfte aus der Randzone bzw. der Hauptstraße in die Kernzone verlegt.

Zusammenfassung

Im Stadtzentrum von Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf führten im Zeitraum von Ende der 1960er-Jahre bis Anfang 2010 zwei umfangreiche Bauprojekte zu bedeutsamen Veränderungen im dortigen Stadtbild. Mit den damals modernen Gebäuden sollte die erst 1930 als Zusammenschluss mehrerer Gemeinden gegründete Stadt eine neue Stadtmitte für ihre damals bereits mehr als 100.000 Einwohner erhalten. Von dieser Umgestaltung war vor allem die Standortstruktur im Einzelhandel betroffen.

Jeweils im Herbst 1969 und 1972 wurden – ergänzt durch Investitionen in die technische und in die soziale Infrastruktur – als Ergebnis des „City“-Konzeptes zunächst die beiden Einkaufszentren an der Friedrich-Ebert-Straße und am Wies-

dorfer Platz und im Frühjahr 2010 die „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz eröffnet.

Die mit der jeweiligen Umgestaltung verbundene Erweiterung des Stadtzentrums führte bis 2010 zu einer Stärkung der östlichen Bereiche. Die Vermutung, dass mit der Vollendung der ersten Baumaßnahmen Anfang der 1970er-Jahre „die Verlagerung des zentralen Versorgungsbereiches innerhalb des Stadtteils Wiesdorf abgeschlossen wurde“ (Nicolini 1983, S. 308), 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 sich die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Zeit von 1985 bis 2010 von 104 auf 204 quasi verdoppelt; nahezu vier von fünf Geschäften im Stadtzentrum hatten inzwischen hier ihren Standort. Der Einzelhandelsbesatz in den Randgebieten dünnte sich weiter aus.

Seit der Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ machten sich allerdings funktionale Schwächen dort und in den unmittelbar benachbart liegenden Zentrenbereichen bemerkbar; dies spiegelte sich in der zahlenmäßigen Entwicklung der Einzelhandelsgeschäfte. Das lokale Verhältnis von Angebot und Nachfrage geriet in eine Schiefelage. Einige Geschäfte hatten offensichtlich die standortbezogene lokale Marktfähigkeit verloren. Zwischen 2010 und 2020 kam es im Stadtzentrum zunehmend zur Aufgabe von Geschäftslokalen, für die sich oft keine einzelhandelsorientierte Lösung mehr zu rechnen schien. Zahlreiche Lokale blieben lange Zeit leer stehen. So ging die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte deutlich von 259 auf 205, also um rund ein Fünftel, zurück. Diese Entwicklung beeinträchtigt augenscheinlich die Attraktivität des stadtzentralen Einzelhandelsstandortes. Vermietungs- oder gar Verkaufserfolge scheiterten seit Anfang 2020 vermutlich auch an der sich ausbreitenden Corona-Pandemie, die – neben dem Gaststättengewerbe – besonders den Einzelhandel in eine erhebliche wirtschaftliche Bedrängnis brachte und als Folge zu Betriebsaufgaben führte.

Das Ergebnis der hier beispielhaft vorgestellten Untersuchung zeigt, wie mit der einfachen (stadt-)geographischen Methode der – insbesondere langfristigen – Beobachtung und deren Dokumentation stadtentwicklungsplanerische und damit kommunalpolitische Entscheidungsaspekte und deren Auswirkungen verdeutlicht werden können.

Literatur

- Föhler, M.; Kruse S. (2006): 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
- IT.NRW – Information und Technik Nordrhein-Westfalen als Statistisches Landesamt (2018): Statistisches Jahrbuch 2018. Düsseldorf.
- Nicolini, Gert (1983): Der Wandel des Stadtzentrums von Leverkusen. Eine Untersuchung über den Einfluß einer stadtplanerischen Maßnahme (Duisburger geographische Arbeiten, H. 4). Köln.
- Nicolini, Gert (2021): Der Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen. Strukturelle Veränderungen im Standortgefüge von 1960 bis 2020. Leverkusen (www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version).
- Ris, Klaus M. (1957): Leverkusen – Großgemeinde – Agglomeration – Stadt (Forschungen zur deutschen Landeskunde, Bd. 99). Remagen.
- Rother, Frank (1969): Leverkusen. Stadtgeographische Untersuchung einer jungen Industriestadt (Beiträge zur Stadtforschung, H. 5). Leverkusen.