

Christian Langhagen-Rohrbach

Der Einzelhandel in der „Zwischenstadt Rhein-Main“ – Fallstudie Nidderau-Windecken



Werkstattberichte aus dem

**Institut für Kulturgeographie,
Stadt- und Regionalforschung (KSR)**

Frankfurt am Main

Die Reihe

KSR36 – Werkstattberichte aus dem Institut für Kulturgeographie, Stadt- und Regionalforschung der Goethe-Universität Frankfurt am Main

enthält Arbeitsergebnisse des Instituts, die von Interesse auch über den eigentlichen Institutsrahmen hinaus sind und auf diese Weise zur Diskussion gestellt werden können. Dazu gehören z. B. Praktikums-, Projekt- und Exkursionsberichte oder gutachterliche Stellungnahmen. Die am Institut bestehenden Reihen „Rhein-Mainische Forschungen“ und „Materialien“ werden so ergänzt.

Um den Charakter der Werkstattberichte zu unterstreichen, werden die Ergebnisse als PDF-Datei erstellt und – mit Ausnahme von wenigen gedruckten Belegexemplaren – auf der Homepage des Instituts unter www.kulturgeographie.de zum Download bereit gestellt.

KSR36 wird herausgegeben vom
Institut für Kulturgeographie, Stadt- und Regionalforschung
der Johann Wolfgang Goethe Universität Frankfurt am Main
ISSN 1617-7584
ISBN 3-935918-08-9

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

(KSR36; H. 8)

© Institut für Kulturgeographie, Stadt- und Regionalforschung 2005

Dieses Heft ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Genehmigung der Herausgeber. Alle Rechte vorbehalten.

Verantwortlich für den Inhalt zeichnet der Herausgeber des Einzelheftes.

**Der Einzelhandel in der
„Zwischenstadt Rhein-Main“ –
Fallstudie Nidderau-Windecken**

von
Christian Langhagen-Rohrbach

Frankfurt am Main 2005

Danksagung

Diese Publikation wäre ohne die Hilfe verschiedener Personen nicht möglich gewesen. Folgenden Personen möchte ich daher besonders danken:

- Herrn Bürgermeister Gerhard Schultheiß, Stadt Nidderau, für verschiedene Informationen zur Stadt- und Einzelhandelsentwicklung von Windecken;
- Herrn Heinrich Quillmann, Erster Vorsitzender der Heimatfreunde Windecken, der für mich viele Informationen recherchiert hat und sehr wesentlich zum Gelingen dieser Publikation beigetragen hat;
- Herrn Karl Falout, Windecken, der mir im Rahmen eines Gespräches Auskunft über verschiedene Geschäfte und ihre „Lebensdauer“ geben konnte;
- Herrn Rolf Hohmann, Vorsitzender des Geschichtsvereines Windecken 2000, der mich über seine Homepage bzw. per eMail mit Informationen versorgte;
- diversen Windecker Bürgerinnen und Bürgern bzw. Geschäftsinhaberinnen und -inhabern, die mir mit Informationen halfen sowie
- Frau Dipl.-Geogr. Sandra Gretschel für Korrekturen am Text und
- Frau Dipl.-Ing. Elke Alban für die Bearbeitung der Abbildungen und Karten und nicht zuletzt
- Herrn Prof. Dr. Klaus Wolf, auf dessen Anregung im Wintersemester 1993/1994 diese Arbeit zurückgeht.

In ihrer Genese ist diese Publikation die letzte, die während meiner Tätigkeit als Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Kulturgeographie, Stadt- und Regionalforschung (KSR) der Universität Frankfurt bzw. der dortigen Abteilung „Rhein-Mainische Forschung“ entstanden ist. Knapp sechs Jahre habe ich an diesem Institut arbeiten können – ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen sehr herzlich für diese schöne Zeit und widme Ihnen in dankbarer Erinnerung diesen Aufsatz!

Der Einzelhandel in der „Zwischenstadt Rhein-Main“

Fallstudie Nidderau-Windecken

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
2	Auswahl des Fallbeispiels	11
3	Methodisches Vorgehen.....	14
4	Ergebnisse der Kartierung.....	16
4.1	Die Einzelhandelsentwicklung nach Nutzungskategorien	16
4.2	Interpretation der Karten zur Einzelhandelsstruktur.....	20
4.2.1	Die Struktur des Einzelhandels 1970	20
4.2.2	Die Struktur des Einzelhandels 1980	20
4.2.3	Die Struktur des Einzelhandels 1994	21
4.2.4	Die Struktur des Einzelhandels 2004	22
5	Schlussfolgerungen für Nidderau-Windecken	23
6	Allgemeine Konsequenzen	25
7	Literatur.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	– Lage der Stadt Nidderau in der Region Rhein-Main	11
Abb. 2	– Nutzungskategorien der Kartierung.....	15
Abb. 3	– Entwicklung des Einzelhandels 1970-2004 nach Nutzungskategorien	19
Abb. 4	– Einzelhandelsbestand in Nidderau-Windecken 1970	28
Abb. 5	– Einzelhandelsbestand in Nidderau-Windecken 1980	29
Abb. 6	– Einzelhandelsbestand in Nidderau-Windecken 1994	30
Abb. 7	– Einzelhandelsbestand in Nidderau-Windecken 2004	31

1 Einleitung

Die Untersuchung des (Einzel)Handels zählt zu den traditionellen Forschungsfeldern der Geographie. Dabei standen jeweils zeittypische Forschungsfragen im Vordergrund, die den aktuellen Gegebenheiten und Marktereignissen entsprangen (vgl. HEINRITZ et al. 2003, S. 12-20). So dominierten in den 1980er Jahren Analysen zu Platzbedarf, Standortwahl, Branchenmix oder Einzugsgebieten verschiedener Arten von Einzelhandelseinrichtungen, so dass allgemeiner von der Analyse der Raumwirksamkeit dieser Einrichtungen gesprochen werden kann. Besondere Berücksichtigung erfuhr vor allem die Erfassung und Bewertung des Warenangebots, da dieses nach erfolgter Standortwahl die einzige Größe innerhalb eines Einzelhandelsunternehmens darstellt, mit deren Hilfe auf den Verkaufserfolg Einfluss genommen werden kann. Vorrangig wurden allerdings innerstädtische Einkaufslagen („City“, Geschäftszentren) untersucht, wobei ein besonderes Augenmerk auf der Untersuchung neuer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen lag. Die 1990er Jahre waren anfangs geprägt von der „nachholenden“ Einzelhandelsentwicklung in den neuen Bundesländern, wo die „ungebremste“ Ausbreitung von Einzelhandelseinrichtungen zunächst ohne planerische Steuerung zu beobachten war. Weiterhin wurde die zunehmende Internationalisierung des Einzelhandels in der geographischen Handelsforschung entsprechend untersucht.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass in allen Forschungsphasen innerstädtische Lagen eine besondere Berücksichtigung erfahren haben – dies ist in Anbetracht der dort vorhandenen Breite und Tiefe des Einzelhandelsangebotes natürlich. Zudem siedeln sich gerade großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dort an, wo auch mit einem entsprechenden Kundenpotenzial zu rechnen ist, so dass durch das Standortwahlverhalten der Unternehmen auch die Schwerpunktsetzung der geographischen Handelsforschung beeinflusst wird. Den städtischen oder stadtnahen Lagen bzw. den Untersuchungen zu diesem Komplex stehen weitere Studien gegenüber, die sich explizit mit dem ländlichen Raum und der dortigen Versorgungslage befassen. Besondere Berücksichtigung erfahren auch dabei immer wieder großflächige Einzelhandelseinrichtungen (Einkaufszentren, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser oder neuerdings auch „Factory Outlet Center“). So stellten ALLES und SAUTTER (1984) im Rahmen einer Untersuchung hessischer Standorte mit Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern fest, dass sich erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Einzelhandelsstrukturen ergeben: So würde die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zu einer verstärkten Reduktion der vorhandenen Lebensmittelgeschäfte führen, wobei „klassische“ Geschäfte mit Bedienung meist völlig aus dem Markt gedrängt wurden.

Ein weiteres Themengebiet, das besonders häufig Gegenstand empirischer Untersuchungen ist, zielt auf die Konsequenzen der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen für die zentralen innerstädtischen Lagen. Oft wird hier die Befürchtung geäußert, eine Folge der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes oder eines SB-Warenhauses sei die „Verödung“ der Innenstädte. Dabei meint der Begriff „Innenstadt“ den vorliegenden Untersuchungen zu Folge (vgl. z.B. POPP 2002) meist Städte mit mehreren 10.000 und oft mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. An Hand

der Fallbeispiele wird dann meist die Konkurrenz der Einkaufszentren mit den klassischen Innenstadtlagen beschrieben bzw. untersucht (vgl. z.B. KLEIN 1997). Dabei geben HEINRITZ und SCHRÖDER (2000) zu bedenken, dass es oftmals gar nicht die Innenstädte sind, in denen die größten Probleme in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung auftreten, sondern Stadtteilgeschäftszentren oder andere „vernachlässigte“ Lagen. Allerdings wurden gerade die Probleme dieser Lagen durch die bereits beschriebene Polarisierung des Einzelhandels und die damit einhergehende intensive Diskussion dieser Entwicklung kaum diskutiert: „Man kann schwerlich übersehen, dass die Diskussion um den Konflikt zwischen ‚Innenstadt‘ einerseits und ‚grüner Wiese‘ andererseits, ... wenig Raum gelassen hat für eine wissenschaftliche Auseinandersetzung mit jenem Einzelhandel, der weder in der ‚Innenstadt‘, noch auf der ‚grünen Wiese‘ betrieben wird“ (HEINRITZ/SCHRÖDER 2000, S. 7). Als solche Lagen bezeichnen HEINRITZ und SCHRÖDER allerdings lediglich solche in Städten, so dass sie vor allem Stadtteilgeschäftsstrassen/zentren näher untersuchen, während suburbane Lagen unberücksichtigt bleiben.

Betrachtet man allerdings die Siedlungsentwicklung der vergangenen 20-30 Jahre so bleibt festzuhalten, dass die am stärksten wachsenden Gemeinden weder die Kernstädte, noch die Kommunen im ländlichen Raum waren, sondern im Prinzip „zwischen“ diesen beiden Lagen anzusiedeln sind – es handelt sich hierbei um die suburbanen Gemeinden des ersten, vielerorts auch des sog. „zweiten Ringes“, die von der fortschreitenden Suburbanisierung am stärksten profitiert haben. In der Folge der Suburbanisierung hat sich ein vernetztes System aus Siedlungen und Freiflächen entwickelt, in dem unterschiedliche Nutzungen auf kleiner Fläche eng aneinander grenzen. Mit diesem „Verwachsen“ von Frei- und Siedlungsflächen verbunden ist eine Durchmischung unterschiedlicher Lebens- und Arbeitsformen: So hat die Suburbanisierung auf dem „Land“ nicht nur zu einem absoluten Bevölkerungszuwachs geführt, sondern auch städtische Lebensformen (-stile) bzw. Wohnformen in ehemaligen Dörfern etabliert. Das so entstandene Siedlungsbild beschreibt SIEVERTS (1997) als „Zwischenstadt“. Allgemein formuliert handelt es sich bei der „Zwischenstadt“ um durch städtische Lebensformen überprägte, stark angewachsene Ortschaften im Stadtumland. Diese neue Siedlungsform ist dabei nicht für einige wenige Kommunen typisch, sondern tritt flächendeckend in den Verdichtungsräumen auf. Neben Wohnsiedlungen (mit Einfamilienhäusern oder seit einigen Jahren vor allem mit Reihenhäusern) sind auch Einzelhandelseinrichtungen typisch für die „Zwischenstadt“, nämlich z.B. große SB-Warenhäuser oder auch Fachmarktzentren.

Dem Bevölkerungswachstum in den „Zwischenstadt“-Quartieren entsprechend ist in diesen Kommunen auch das vorhandene Kunden- resp. Kaufkraftpotenzial angewachsen, so dass sich die Frage stellt, wie sich diese Standorte hinsichtlich ihrer Einzelhandelsqualität während der (anhaltenden) Suburbanisierung entwickelt haben. Hierzu werden in der Literatur oft nur vage Andeutungen gemacht, so z.B. bei KULKE (1994, S. 181): „In den Wohngebieten und Streulagen kam es zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes, während höherrangige zentrale Einkaufsbereiche und nicht-integrierte Standorte einen Bedeutungsgewinn verzeichneten.“ Auch GIESE (1999, S. 40) führt die steigende Mobilität und die dadurch beschleunigte Suburbanisierung als eine Hauptur-

sache dafür an, dass sich die dezentralen Einzelhandelslagen zu bevorzugten Standorten ausbilden konnten. Im Mittelpunkt von GIESES (1999) Betrachtung steht allerdings die Frage danach, welchen Einfluss die Einzelhandelseinrichtungen auf der „grünen Wiese“ auf die zentralen Lagen (hier die Giessener Innenstadt) gehabt haben, während die Konsequenzen für die kleineren Zentren des suburbanen Raumes nur randlich erwähnt werden. Dabei zeigt sich, dass die vorhandene Zentrenstruktur Einfluss auf die Einzelhandelslagen der suburbanen Zentren nimmt: So hält GIESE fest, dass gerade die Gemeinden im Giessener Umfeld, die Ziele der Suburbanisierung waren, profitieren konnten, wenn gleichzeitig eine angenehme Einkaufsatmosphäre geschaffen wurde und ein Warenangebot vorhanden war, das den mittelfristigen Bedarf abdeckt (GIESE 1999, S. 52). Diese Ansicht teilt auch KULKE (1996, S. 11), wenn er für Mittel- und Grundzentren im Stadtumland positive Nachfragefaktoren konstatiert. Hinsichtlich der Angebotsfaktoren haben jedoch nach KULKE nur Mittelzentren im Umland weitere Entwicklungsmöglichkeiten, Grundzentren hingegen nicht. Die Mittelzentren des Umlandes erfüllen dabei – wie GIESE gleichlautend feststellt – vor allem die Funktion, die Bevölkerung der eigenen Kommune mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen, eine Funktion, die Grund- und Kleinzentren in ähnlicher Form in ländlichen Regionen übernehmen (vgl. KULKE 1996, S. 7). Dabei wird die Erreichbarkeit der zentral in den Siedlungskernen gelegenen Geschäftslagen mit dem PKW wichtiger, je kleiner ein Zentraler Ort ist und je ländlicher sein Umfeld geprägt ist (vgl. KULKE 1996, S. 7).

In diesem Beitrag soll der Frage nachgegangen werden, wie sich Einkaufslagen der „Zwischenstadt“ in den vergangenen ca. 35 Jahren entwickelt haben, da die bislang vorliegenden Untersuchungen – auch jüngerer Datums – nur wenige Angaben zu diesen „zwischenstädtischen“ Lagen machen. Die hier vorgestellte Studie hat dabei allerdings lediglich exemplarischen Charakter und soll zu weiteren Untersuchungen anregen. Im Rahmen dieser bzw. ähnlicher Untersuchungen sind die „zwischenstädtischen“ Einkaufslagen hinsichtlich der Veränderungen der Einzelhandelssituation in verschiedenerlei Hinsicht von besonderem Interesse:

- Durch das zuwanderungsbedingte Bevölkerungswachstum lokalisiert sich im suburbanen Raum ein großes Potenzial an Kaufkraft – dies wird um so deutlicher, wenn man bedenkt, dass es vor allem soziale Gruppen mit höheren Einkommen sind, die sich zu einem Umzug in die Quartiere der „Zwischenstadt“ entschließen.
- Gerade während der 1980er Jahre wurden zahlreiche Planungen aus den 1960er und 1970er Jahren umgesetzt. Hierzu zählt z.B. die Realisierung von neuen „Stadtmitten“, die in der Folge von Gemeindegebietsreformen durch die Zusammenlegung mehrerer Kommunen auf der „grünen Wiese“ zwischen einzelnen Gemeindeteilen entstanden oder entstehen sollten. Dabei wurde versucht, neue Zentren für die zusammengefassten Gemeinden zu schaffen, indem zentrale (öffentliche) Aufgaben aus den klassischen Ortslagen dorthin abgezogen wurden. Die so entstandenen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Verwaltungszentren sind dabei nicht mit größeren Einkaufszentren vergleichbar, schon allein deswegen weil die Verkaufsfläche deutlich kleiner ist und eine entsprechende Diversifizierung des Angebots unterbleibt. Zudem sind die Kommunen, in denen solche neuen „Stadt-

mitten“ realisiert wurden, häufig hinsichtlich der Einwohnerzahlen noch zu klein. Oftmals wurde untersucht, ob und wie diese neuen „Stadtmitten“ funktionieren (bzw. warum sie nicht angenommen werden), wobei die Einzelhandelslagen der historischen Ortskerne unberücksichtigt blieben.

- Zusätzlich sind die Ortskerne in den Randlagen der Ballungsräume durch geänderte Betriebsformen und Größen – vor allem im Lebensmitteleinzelhandel – sowie durch ein neues Standortwahlverhalten der großen Filialisten des Marktsegments unter Druck geraten. Da sich der Lebensmitteleinzelhandel grundsätzlich an der Bevölkerungsverteilung orientiert, ergab sich in der Folge der Suburbanisierung auch, dass die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der Bevölkerung hinterher zogen (vgl. EICHHOLZ-KLEIN 1995, S. 114-115). Bei entsprechenden Untersuchungen steht aber eher das Standortwahlverhalten der Großunternehmen im Vordergrund und es werden weniger die Konsequenzen des Handelns dieser Unternehmen betrachtet.
- Gerade in Bezug auf die während der vergangenen Jahre stark angestiegenen Mobilität der Bevölkerung, die sich z.B. in einer noch immer ansteigenden Motorisierung der Bevölkerung ausdrückt, ist es von Interesse einmal nicht zu fragen, welche Einzelhandelszentren mit der erhöhten Mobilität besonders gut zu erreichen sind und welche Produkte in diesen Zentren nachgefragt werden, sondern die entgegen gesetzte Betrachtungsweise zu wählen. Damit steht dann die Frage im Vordergrund, welche Produkte nach wie vor trotz der gestiegenen Mobilität vor Ort in geringer Entfernung zum Wohnstandort nachgefragt werden. Diese Frage ist umso interessanter, als ihre Beantwortung unter der Prämisse des derzeit häufig praktizierten „Smart shoppings“, das bereits Spuren im lokalen Einzelhandel hinterlassen haben dürfte, eine neue Dimension bekommt, zumal gerade diese Billig- und Discount-Märkte, die die „Geiz ist geil“-Mentalität größerer Bevölkerungsgruppen bedienen, eben nicht in den Orts-, sondern in den Randlagen lokalisiert sind.
- In Bezug auf die aktuelle demographische Entwicklung dürfte ein Blick auf die Nahversorgung der Bevölkerung gerade in den Zielräumen der ersten „Suburbanisierungswellen“ interessant sein, da gerade in diesen Quartieren bereits relativ früh Kennzeichen einer Überalterung sichtbar werden dürften. Insofern kann die Untersuchung der vorhandenen Einzelhandelsinfrastruktur Aufschluss darüber geben, wie sich die Bevölkerung – ggf. ohne im weiteren Sinne „mobil“ zu sein – im Nahbereich versorgen kann. So zeigt bspw. die von GIESE (1999, S. 59-61) in Giesen durchgeführte Untersuchung, dass nahe gelegene Geschäfte aller Arten und Branchen mit steigendem Lebensalter der Bevölkerung für diese zunehmende Bedeutung erlangen. GIESE (1999, S. 60) folgert, dass dem „demographischen Strukturwandel im Kundeneinzugsbereich größere Aufmerksamkeit geschenkt werden“ müsste.

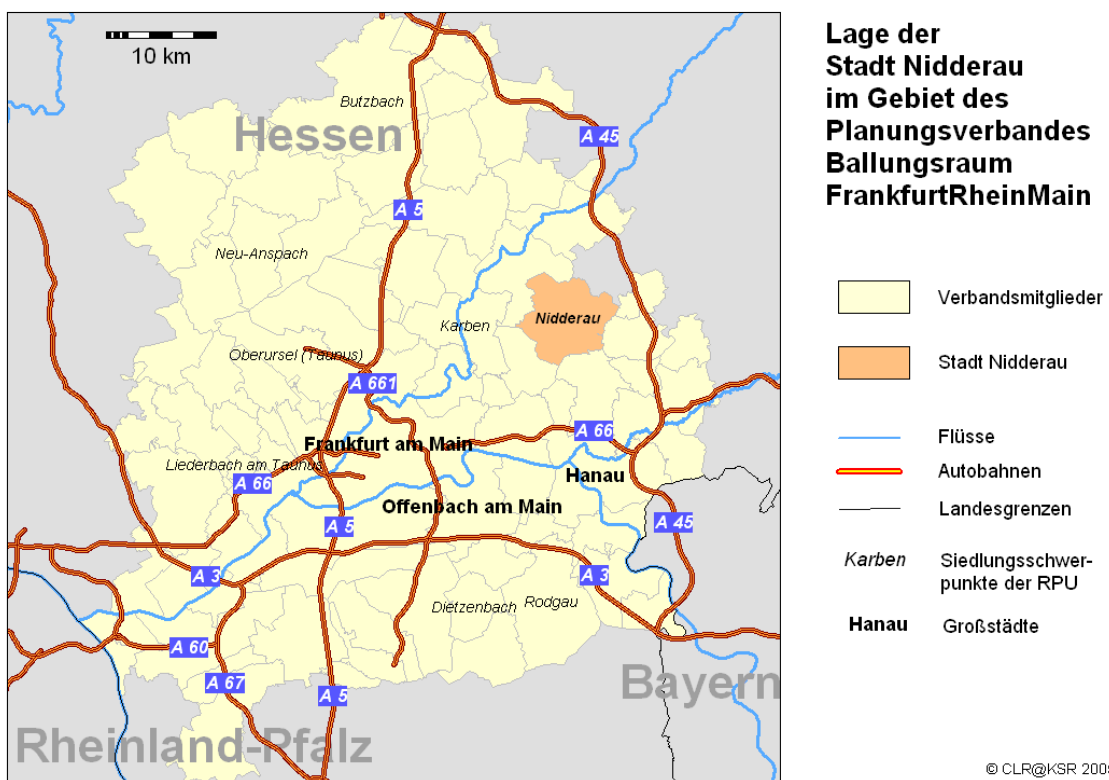
Der folgende Aufsatz soll Auskunft über die Entwicklung des Einzelhandels in einer „zwischenstädtischen“ Ortslage geben. Als Beispiel wurde für diese Untersuchung ein Gemeindeteil aus dem nordöstlichen Rhein-Main-Gebiet ausgewählt. Im Folgenden soll

zuerst dargestellt werden, welches Untersuchungsgebiet aus welchen Gründen ausgewählt wurde (vgl. Kap. 2), bevor die Methoden, mit denen im Rahmen dieser Studie gearbeitet wurde, dargestellt werden (vgl. Kap. 3). Anschließend wird die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes in der Untersuchungskommune seit 1970 dargestellt. Dabei kommt den Faktoren, die Ursache der dargestellten Entwicklung sind, besonderes Gewicht zu.

2 Auswahl des Fallbeispiels

Als Fallbeispiel wurde der Stadtteil Windecken der Stadt Nidderau ausgewählt. Windecken bildete zusammen mit der Gemeinde Heldenbergen den Kern der 1970 im Zuge der Gebietsreform freiwillig gegründeten Stadt Nidderau. Auf Grund ihrer günstigen Lage wurde die Stadt bereits in den frühen 1970er Jahren von der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain (RPU) als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen (RPU 1972). Alle Siedlungsschwerpunkte haben tatsächlich ein großes wanderungsbedingtes Bevölkerungswachstum verzeichnen können – sie können in der Region Rhein-Main gleichermaßen als die „Kerne“ der „Zwischenstadt“-Bildung betrachtet werden (zu den Siedlungsschwerpunkten und der Lage der Stadt Nidderau im Rhein-Man-Gebiet vgl. Abb. 1).

Abb. 1 – Lage der Stadt Nidderau in der Region Rhein-Main (Quelle: Eigener Entwurf)



Insgesamt wurden von der RPU acht Siedlungsschwerpunkte benannt, die die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Kernstädte der Region entspannen helfen sollten. Weitere Siedlungsschwerpunkte waren z.B. Karben (Landkreis Wetterau) oder Dietzenbach (Landkreis Offenbach)(vgl. RPU 1972). Die Siedlungsschwerpunkte – zum Zeitpunkt ihrer Ausweisung waren die betroffenen Kommunen allesamt klein mit wenigen Tausend Einwohnern – sollten neben einem hohen Bevölkerungszuwachs auch in Hinblick auf ihre eigene Wirtschaftsentwicklung einen deutlichen Beschäftigtenzuwachs verzeichnen. Die RPU ging dabei wohl davon aus, dass die örtliche Bevölkerung in entsprechendem Umfang vor Ort einkaufen bzw. Dienstleistungen in Anspruch nehmen würde.

Für die Stadt Nidderau war das Ziel, Heldenbergen und Windecken zu einem Unterzentrum auszubauen, das neben den beiden genannten Orten auch das nähere Umfeld mit versorgen sollte. Auf diese Weise wären nach den Vorstellungen der RPU durch das Unterzentrum Heldenbergen-Windecken ca. 25.000-30.000 Personen (1968) bzw. 35.000 bis 40.000 (1980) zu versorgen gewesen: „Diese Größenordnung sichert auch im Bereich der privaten Dienstleistungen und insbesondere im Einzelhandel eine ausreichende Basis zur Schaffung eines breiten Angebotes, das wiederum einer Neuansiedlung entgegenkommt. Ein vergleichbares Angebot an Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen ist bisher nur in Friedberg, Bad Vilbel oder Hanau gegeben. Die entsprechenden Einkaufs- bzw. Berufswege lassen sich mit der Entwicklung der Stadt um 13 bis 16 km verkürzen“ (RPU 1969, S. 8).

Gleichzeitig sollten die beiden Gemeinden auch Wohnraum bereitstellen, der in erster Linie für die in Hanau und in zweiter Linie auch für die in Frankfurt tätigen Erwerbspersonen, die an den genannten Standorten bis dahin keinen adäquaten Wohnraum finden konnten, gedacht war. Grund der Ausweisung der Stadt Nidderau als Siedlungsschwerpunkt war die gute Lage im Schnittpunkt von zwei Bahnlinien (Hanau-Friedberg bzw. (Frankfurt-) Bad Vilbel-Stockheim) sowie von einer Bundesstraße und einer Landesstraßen (B45 und L3010, heute B521). Im Jahr 1968 hatten Heldenbergen und Windecken zusammen 5813 Einwohner, davon 3239 in Windecken. Auf der Grundlage einer umfassenden Flächenbewertung kam die RPU 1969 zu dem Schluss, dass in Nidderau ein Zuwachs um bis zu 40.000 Einwohnerinnen und Einwohner möglich sei (RPU 1969).

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes, der 1970 durchgeführt wurde, mit dem Ziel, Wohnraum für 30.000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen wurde – zeittypisch – davon ausgegangen, dass um die Haltestellen des ÖPNV die höchsten Siedlungsdichten erreicht werden, die mit zunehmender Entfernung abnehmen würden. Zudem sollten verschiedene Wohnformen angeboten werden, um das Ziel einer sozialen Durchmischung zu erreichen.

Die Stadt Nidderau zählt heute insgesamt rd. 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner, davon allein rd. 6.500 in Windecken. Dieser Stadtteil wurde als größtes Untersuchungsgebiet ausgewählt. Ein weiteres Argument spricht ebenfalls dafür, Windecken als Objekt einer Einzelhandelsuntersuchung zu verwenden: Im Gegensatz zu den anderen Stadtteilen der Stadt Nidderau, bei denen es sich um ehem. Dörfer handelt, hat Wind-

ecken seit 1288 Stadtrecht. Dadurch hat sich der Siedlungskörper kompakt um den historischen Marktplatz herum entwickelt. Dieser ist – als traditioneller Handelsplatz – auch heute noch das Zentrum der Windecker „City“ und es gruppieren sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte um den Marktplatz bzw. befinden sich in den Straßen, die in den Marktplatz münden. Der lokale Einzelhandel ist daher in Windecken einfacher zu erfassen, da er räumlich konzentrierter ist, als in den anderen Nidderauer Stadtteilen.

Unabhängig von diesen Gründen, die in der Lokalität begründet sind, gibt es noch andere Argumente, die dafür sprechen, Windecken als Untersuchungsraum auszuwählen. Als Teil des Siedlungsschwerpunktes Nidderau hat Windecken in den vergangenen rd. 35 Jahren ein enormes Siedlungswachstum erlebt. Als Teil der „Zwischenstadt“ insgesamt steht daher zu erwarten, dass die Siedlungsschwerpunkte der 1970er Jahre heute in besonderer Weise typische Strukturelemente der Zwischenstadt aufweisen. Solche Elemente sind u.a. (vgl. GRETSCHEL 2004)

- monofunktionale Gewerbe- und Industriegebiete,
- großflächige Einzelhandelseinrichtungen (ggf. in nicht integrierter Lage),
- monofunktionale Wohngebiete (mit Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern),
- Aussiedlerhöfe, die von Umnutzungsprozessen betroffen sind,
- Freizeiteinrichtungen (ggf. in nicht integrierter Lage) sowie
- innerstädtische Brachflächen.

Diese Elemente sind auch in der Stadt Nidderau zu finden, wenn auch nicht im selben Maß wie in anderen Städten:

- Monofunktionale Gewerbegebiete sind eher in den umliegenden Kommunen zu finden – so konnte Karben (westlich von Nidderau gelegen und ebenfalls Siedlungsschwerpunkt) Gewerbe- und Industrieflächen in sehr viel größerem Maß erschließen und verkaufen. Karben kann als eines der bevorzugten Ziele der Industriesuburbanisierung in der Region Rhein-Main gelten (vgl. FREUND 1995).
- Bruchköbel als unmittelbar südlich angrenzende Kommune hat seit etwa 1995 mit einem Gewerbegebiet an der westlichen Gemarkungsgrenze große Erfolge verbuchen können – hier wurden zahlreiche Einzelhandelseinrichtungen eröffnet, die – jede für sich genommen – nicht als „großflächig“ (>1200 m² Verkaufsfläche) gelten, wobei die Gesamtsumme der neu eröffneten Verkaufsfläche insgesamt, aber als problematisch zu bewerten ist. Von diesem „Fachmarktzentrum“ gehen Wirkungen aus, die sowohl in der Bruchköbeler Altstadt, als auch im Nidderauer Einzelhandel spürbar sein dürften.
- Was die seit den 1970er Jahren neu erschlossenen Wohnflächen angeht, so wurden in Nidderau hauptsächlich Einfamilienhaussiedlungen erschlossen. Wohnhochhäuser – zu Beginn der 1970er Jahre noch durchaus üblich und z.B. im Siedlungsschwerpunkt Dietzenbach realisiert – wurden in Nidderau nicht errichtet.

-
- Wie während der 1960er und 1970er Jahre üblich, wurden auch in Nidderau die landwirtschaftlichen Betriebe aus den Ortslagen auf das „freie Feld“ umgesiedelt. Allerdings scheint der Druck auf die Landwirte, umzustrukturieren, in Nidderau nicht so groß zu sein, denn während die Landwirte ihre Betriebe andernorts zu Reiterhöfen o.ä. umwandeln, sind in Nidderau eher Tendenzen der Spezialisierung oder der Aufgabe der Landwirtschaft zu beobachten.

Der Siedlungsschwerpunkt Nidderau ist also vor allem durch das überproportionale Siedlungswachstum durch Einfamilienhaussiedlungen gekennzeichnet, während die ehemals erwarteten Ansiedlungen von Unternehmen ausblieben – gerade dies ist eben „typisch“ für zwischenstädtische Siedlungen: Statt verschiedene Nutzungsarten zu mischen, dominieren großflächig homogene Nutzungszuweisungen, so dass das Alltagsleben ohne entsprechende Mobilität für die Bewohnerinnen und Bewohner der „Zwischenstadt“ kaum zu bewältigen ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Nidderau-Windecken als Untersuchungsbeispiel ausgewählt wurde,

- weil der Stadtteil deutliche Merkmale „zwischenstädtischer“ Überprägung zeigt,
- weil Windecken im Gegensatz zu den anderen Stadtteilen über eine kompaktere Siedlungsstruktur verfügt
- und weil aus dem Jahr 1994 eine Nutzungskartierung (ROHRBACH 1994) vorlag, die die Grundlage der weiteren Arbeiten bilden konnte.

3 Methodisches Vorgehen

Um die Struktur des Einzelhandels in Nidderau-Windecken zu ermitteln, wurden verschiedene Methoden verwendet: Für die Jahre 1994 und 2004 wurden eigene Kartierungen durchgeführt, wobei die jeweiligen Geschäfte im Rahmen von Begehungen erfasst und anschließend in Kartenskizzen vermerkt wurden (zu Kartierungen im allgemeinen vgl. HANTSCHHEL; THARUN 1980, S. 47-52). Dabei erfolgte zunächst die Erfassung des jeweiligen Geschäftsnamens (Inhaber/-in) sowie des Angebotes an Waren oder Dienstleistungen zum Zeitpunkt der Erhebung.

Für die Jahre 1980 und 1970 stützen sich die Karten ebenfalls auf eigene Erhebungen bzw. vorhandenes Quellenmaterial. So konnten einige Geschäfte an Hand vorhandener alter Aufnahmen rekonstruiert werden, weiterhin wurden alte Festschriften von Vereinen aus den betreffenden Jahren als Quellen herangezogen und hinsichtlich der Inserate der Einzelhandelsgeschäfte ausgewertet. Zusätzlich wurden ältere EinwohnerInnen zu den ehemals am Ort vorhandenen Geschäften befragt und ggf. Auszüge des Gewerbeamtes eingesehen, um klären zu können, über welchen Zeitraum ein Geschäft existierte.

Anschließend wurden die Geschäfte verschiedenen Kategorien zugeordnet. Dabei wurden die in Abb. 2 aufgelisteten Kategorien verwendet (nach WOLF 1971, S. 37-44),

wobei diese gegenüber der Quelle aktualisiert und um neuere Nutzungen ergänzt wurden.

Abb. 2 – Nutzungskategorien der Kartierung (Quelle: WOLF 1971, verändert)

Gruppe	Zugeordnete Funktion	Stabilo-Nr.
Gruppe I	Nahrungsmittelgeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien, Gemüsegeschäfte etc.)	810
Gruppe II	Kauf- und Warenhäuser	305
Gruppe III	Spezialgeschäfte für Bekleidung und persönlichen Bedarf (Textilgeschäfte, Bekleidung, Lederwaren, Schuhgeschäfte, Uhrengeschäfte, Foto- und Optikgeschäfte, Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren)	630
Gruppe IV	Spezialgeschäfte für Haushaltswaren, Wohnungseinrichtung und Freizeitbedarf (Haushalts- und Spielwaren, Blumen, Farben, Gartengeräte, Autozubehör, Radio-, Fernseh-, Elektrogeräte, Computer, Möbel-, Teppich-, Polstergeschäfte, Eisenwaren)	325
Gruppe V	Dienstleistungsunternehmen des Einzelhandels (Reinigung, Drogerie, Apotheke, Friseur, Lotterie-Aannahme, Reisebüro etc.)	340
Gruppe VI	Banken und andere Kreditinstitute	350
Gruppe VII	Verpflegungs- und Beherbergungsbetriebe (Hotel, Gasthof, Restaurant, Imbiss, Bistro, Café etc.)	405
Gruppe VIII	Büros (z.B. Anwälte, Steuerberater, Versicherungen)	430
Gruppe IX	Einrichtungen des Gesundheitswesens (Ärzte, Massagepraxen, Hebammen, etc.)	450
Gruppe X	Bauernhaus bzw. landwirtschaftliche Betriebe	530
Gruppe XI	Handwerksbetrieb (inkl. Lagerräumen)	805
Gruppe XII	Öffentliche Gebäude (administrative, kulturelle und klerikale Einrichtungen, Postamt)	655
Gruppe XIII	Wohnen	200

In den Karten wurde dann versucht, etagenweise die Nutzung zum angegebenen Zeitpunkt zu kennzeichnen. Dabei wurde die Etage bei Mischnutzungen entsprechend des Anteils der vertretenen Nutzungen aufgeteilt.

Zusätzlich wurden die zu den Erhebungszeitpunkten vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen nach Kategorien gezählt, so dass auf diese Weise Branchenschwerpunkte erkennbar wurden bzw. Verschiebungen zwischen den Branchen sichtbar gemacht werden konnten.

4 Ergebnisse der Kartierung

Die Ergebnisse der Kartierung sind in mehreren Diagrammen (vgl. Abb. 3) und insgesamt vier Karten (vgl. Abb. 4, Abb. 5, Abb. 6, Abb. 7) zusammengefasst. Bevor die einzelnen Nutzungskartierungen näher erläutert werden sollen, ist zunächst der Bestand insgesamt Gegenstand näherer Betrachtung. Der erfasste Zeitraum (1970-2004) beginnt dabei noch vor der Suburbanisierung, die in Nidderau-Windecken erst ab ca. 1975 mit der Erschließung erster Wohngebiete im Osten der Ortslage („Mühlberg“ und „Leimenkaute“) einsetzte, und reicht bis in die Gegenwart – hier sind die Ortslagen der benachbarten Nidderauer Stadtteile Windecken und Heldenbergen beinahe zusammen gewachsen. Lediglich einige Reserveflächen in der neuen Stadtmitte, die am Rathaus, das ebenfalls zwischen Windecken und Heldenbergen Anfang der 1990er Jahre auf der „grünen Wiese“ errichtet wurde, werden noch landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen sollen in naher Zukunft bebaut werden – allerdings ist noch offen, in welcher Weise dies der zentralen Lage der Flächen entsprechend geschehen soll. Bei einer Nutzung als „neue Stadtmitte“ steht allerdings zu erwarten, dass hier auch Einzelhandel (neu) angesiedelt werden soll.

4.1 Die Einzelhandelsentwicklung nach Nutzungskategorien

Bei der Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung insgesamt fällt zunächst auf, dass sich die Zahl der insgesamt vorhandenen Geschäfte über die vergangenen fast 35 Jahre kaum verändert hat: Waren 1970 insgesamt 52 Geschäfte vorhanden (ebenso 1980), so waren es 1994 etwas weniger (48) und es sind heute (2004) mit 50 Geschäften nur zwei weniger als im Ausgangsjahr. Obwohl sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner von Nidderau-Windecken von rd. 3200 (1970) auf derzeit knapp 6500 mehr als verdoppelt hat, ist das Angebot an Geschäften im Ortskern der Stadt in Bezug auf die Gesamtzahl nicht gewachsen.

Deutlich sichtbar sind indes Verschiebungen in der Branchenstruktur (vgl. Abb. 3): So war bis einschließlich 1980 der Lebensmitteleinzelhandel die am stärksten vertretene Branche. Es wurde bereits angeführt, dass ALLES/SAUTER schon 1984 feststellten, dass sich die Eröffnung von Lebensmittelmärkten deutlich auf die lokale Einzelhandelsstruktur auswirkt (s.o.) – diese Auswirkungen sind auch in Nidderau-Windecken unverkennbar: So wurde ca. 1977 am Osten des Windecker Ortsrandes ein erster größerer Lebens-

mittelmarkt mit rd. 750 m² Verkaufsfläche¹ eröffnet (dieser wird nach einer „Zwischen-nutzung“ als Baumarkt seit etwa 1990 als Getränkemarkt genutzt). Im Jahr 1980 macht sich diese Konkurrenz noch nicht deutlich bemerkbar, wohl aber 1994: Der Lebensmittelmarkt wurde zwischenzeitlich durch einen größeren Nachfolger (knapp 1000 m² Verkaufsfläche, ebenfalls am östlichen Siedlungsrand gelegen) ersetzt und es ist für die Ortslage festzuhalten, dass die Zahl der Lebensmitteleinzelhändler zurückgegangen ist. Von den Schließungen betroffen sind dabei allerdings i.d.R. kleinere „Tante Emma“-Läden, während Metzgereien oder Bäckereien durch die Supermärkte kaum Konkurrenz zu fürchten haben. Noch deutlicher werden die Folgen der Eröffnung von Supermärkten im Jahr 2004: Bis auf die Bäckereien und Metzgereien sind nun alle Lebensmittelgeschäfte (eine Ausnahme bildet ein Geschäft mit einem sehr begrenzten Angebot) aus der Ortslage verschwunden. Mit ein Grund dürfte die noch einmal größer gewordene Konkurrenz sein, die durch weitere Lebensmittelmärkte entstanden ist: So wurden 1997 und 2001 weitere Supermärkte mit fast 1100 m² bzw. 750 m² Verkaufsfläche östlich bzw. nördlich des Ortskerns eröffnet. Alle Supermärkte verfügen dabei über große Parkplätze, während Parken in der Ortslage nur begrenzt möglich ist, da in der verwinkelten Altstadt nur wenige geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Interessant zu sehen ist, dass sich mit der fortschreitenden Suburbanisierung das Angebot der Geschäfte in seiner Breite deutlich vergrößert hat: So haben sich – bis heute anhaltend – deutliche Verschiebungen hin zu den Geschäften des spezialisierten Einzelhandels ergeben. Allerdings haben sich auch hier innerhalb der Kategorien Veränderungen abgespielt, die durch die Kategorisierung nicht nachvollziehbar sind. So sind z.B. in der Kategorie III (Spezialisierter Einzelhandel für den persönlichen Bedarf) Bekleidungsgeschäfte nahezu völlig verschwunden, während andere Läden (Zeitschriften etc.) einen größeren zeitlichen Bestand haben bzw. andere (z.B. ein Buchladen) die vorhandene Struktur ergänzen. Ebenso verhält es sich in der Kategorie IV (Haushaltswaren etc.) – hier sind klassische Eisen- und Haushaltswaren, wohl auch wegen der Eröffnung eines Baumarktes am westlichen Rand von Nidderau-Windecken – auf dem Rückzug, während für technische Geräte (z.B. Radio und Fernsehen, elektrische Haushaltsgeräte) größerer Bedarf vorhanden zu sein scheint. In dieser Kategorie stark – und vor 2004 gar nicht vorhanden – sind spezialisierte Zulieferer von ökologischen Baustoffen, während eher klassische Branchen wie Raumausstatter nicht mehr vor Ort sind. In diesen Kategorien mag es eine Rolle spielen, dass die Bevölkerung während des Beobachtungszeitraumes insgesamt mobiler geworden ist, so dass auch entferntere Orte aufgesucht werden können, um Produkte des täglichen Bedarfs zu erwerben.

Das mit Abstand größte Wachstum indes haben die Dienstleistungen des Einzelhandels (Kategorie V – z.B. Apotheken, Friseure, Drogerien) zu verzeichnen gehabt. In diesem Segment wurden zahlreiche Geschäfte eröffnet, die zuvor weggefallene Läden anderer Branchen ersetzten. Anscheinend ist mit dem durch die Suburbanisierung bedingten

¹ Die Daten zum Eröffnungsjahr bzw. zur Verkaufsfläche der Supermärkte wurden freundlicherweise von der Stadt Nidderau zur Verfügung gestellt.

Bevölkerungswachstum auch die Nachfrage nach diesen Dienstleistungen so stark gestiegen, dass sie ein breiteres Angebot zu tragen vermag.

Die übrigen Branchen zeigen nur relativ geringfügige Veränderungen: So ist die Zahl der Banken (Kategorie VI) durch die Fusion zweier Sparkassen und die damit verbundene Aufgabe einer Filiale zu Beginn der 1990er Jahre nur leicht zurückgegangen.

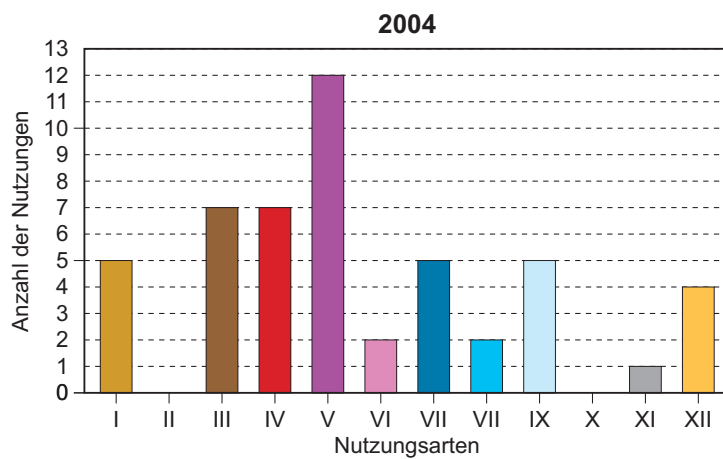
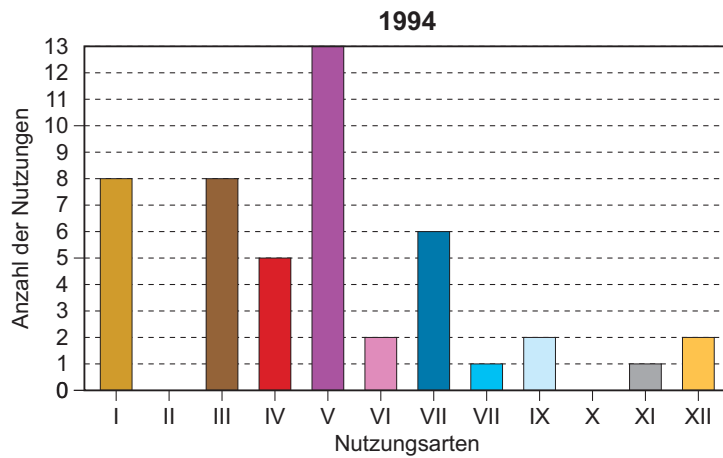
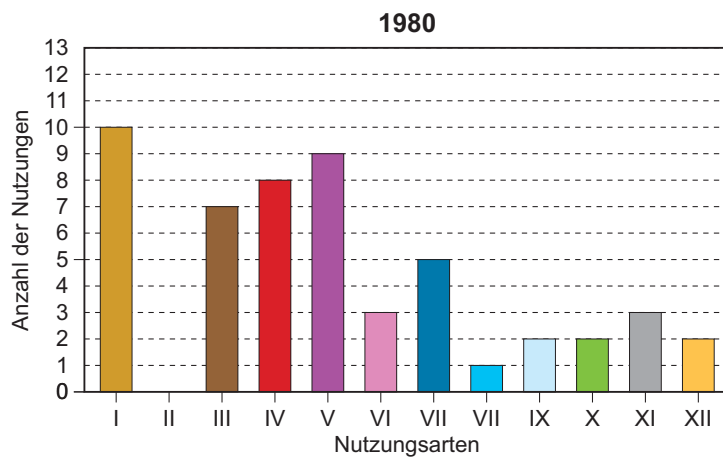
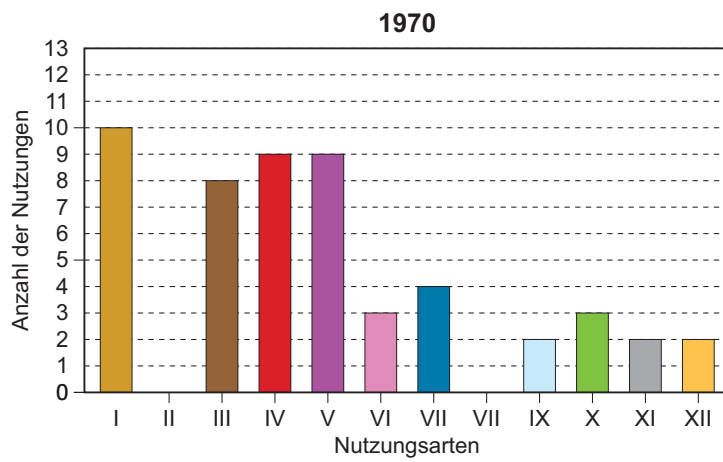
Die Zahl der Gastronomiebetriebe (Kategorie VII) ist ebenfalls relativ stabil geblieben. Allerdings haben sich auch hier inhaltliche Veränderungen ergeben, denn bei den übrigen Betrieben handelt es sich in keinem Fall – trotz teilweise beibehaltener Lagen – um Betriebe, die ihrem Angebot nach mit den 1970 bestehenden Restaurationen vergleichbar wären: So haben sich seit 1994 verstärkt Schnellimbisse (auch Döner-Buden) etabliert, während traditionelle Gastronomie mit „gutbürgerlicher“ Küche gleichzeitig durch ausländische, meist mit mediterraner Küche, ersetzt wurde.

Bei den Büros (Kategorie VIII) zeigt sich eine gewisse Wachstumstendenz, wobei die Einrichtungen des Gesundheitswesens (Kategorie IX) deutlich stärker „zugelegt“ haben. Gab es früher in der Ortslage nur einen Zahnarzt, so sind es seit den 1990er Jahren zwei und es haben sich weitere Einrichtungen dieser Kategorie in der Nachbarschaft etabliert, z.B. eine psychotherapeutische Praxis, ein Heilpraktiker und ein Sanitätshaus. Das Ergebnis würde bei einer geringfügigen Erweiterung des Kartiergebietes noch deutlicher ausfallen, da sich hier während der vergangenen ca. 5 Jahre weitere Arztpraxen angesiedelt haben. Unklar ist allerdings die Ursache für dieses Wachstum – es steht allerdings zu vermuten, dass mit dem fortschreitenden Altern der Quartiere der ersten Suburbanisierungsphase (ab 1975) auch die Nachfrage nach Einrichtungen des Gesundheitswesens angestiegen ist.

Dass landwirtschaftliche Nutzungen (Kategorie X) nach und nach völlig aus der Ortslage verschwunden sind, überrascht ebenso wenig wie die Tatsache, dass die Zahl der Handwerksbetriebe (Kategorie XI) zurückgegangen ist. Betriebe beider Kategorien wurden teilweise bewusst aus den Ortslagen verlagert, bzw. zogen auf Grund gestiegener Flächenansprüche an den Siedlungsrand.

Der vergleichsweise hohe Anstieg der öffentlichen Einrichtungen bzw. der Einrichtungen des kulturellen Lebens (Kategorie XII) hängt mit der Eröffnung einer neuen Kirche und der Einrichtung einer Vereinsgeschäftsstelle in einem Ladenlokal zusammen – in beiden Liegenschaften befanden sich zuvor andere Geschäfte. Auch hier ist allerdings eine bedeutende Veränderung für die Einwohnerinnen und Einwohner von Nidderau-Windecken versteckt: So wurde aus dem ehem. Postamt mit allen Dienstleistungen eine Postagentur, die bereits durch verschiedene Geschäfte wanderte und das zuvor am zentralen Marktplatz gelegene Rathaus wird seit Beginn der 1990er Jahre als Stadtbücherei genutzt.

Abb. 3 - Entwicklung des Einzelhandels 1970-2004 nach Nutzungskategorien
 (Quelle: eigene Erhebung)



4.2 Interpretation der Karten zur Einzelhandelsstruktur

4.2.1 Die Struktur des Einzelhandels 1970

Im Jahr 1970 gab die Stadt Windecken freiwillig ihre Selbständigkeit auf und fusionierte mit der Gemeinde Heldenbergen zur Stadt Nidderau. Somit gibt der Stand des Jahres 1970 an, welche Einzelhandelseinrichtungen in dieser Kleinstadt mit ca. 3200 Einwohnerinnen und Einwohnern bedarfsgerecht erschienen. Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung den Ort weitestgehend zur Nahversorgung nutzte, da sie seinerzeit noch nicht im selben Maß mobil war, wie dies heute der Fall ist – so gab es 1971 im Altkreis Hanau (der später zu einem Teil des Main-Kinzig-Kreises wurde) lediglich 215 Pkw je 1000 Einwohner/-innen. Gleichzeitig ist jedoch zu bedenken, dass bis 1970 keine Ortsumgehung um Windecken existierte, so dass sich der Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung (von Friedberg nach Hanau) durch die Heldenberger Straße, über den Marktplatz und durch die Eugen-Kaiser-Straße bewegte. Möglicherweise haben die Geschäfte um den Marktplatz vom Durchgangsverkehr – trotz fehlender Parkplätze – profitieren können.

Die Tatsache, dass das Windecker „Geschäftszentrum“ der Nahversorgung der Bevölkerung diene, wird indes gestützt, wenn man genauer betrachtet, welche Geschäfte sich in den einzelnen Kategorien „verstecken“: Neben Bekleidungs- und Schuhgeschäften gab es u.a. auch Haushalts-, Eisen- und Kurzwaren, Fotogeschäfte, Drogerien und Apotheken sowie Uhrengeschäfte (Juweliere), so dass davon auszugehen ist, dass große Teile des kurz- und mittelfristigen Bedarfs von der Bevölkerung vor Ort gedeckt werden konnten. Möglicherweise war Windecken auch für Bewohnerinnen und Bewohner umliegender Gemeinden ein Ziel, an dem bestimmte Güter eingekauft wurden, so dass die Einzelhandelsstruktur vor Beginn der Suburbanisierung Aufschluss über die Bedürfnisse der Bevölkerung eines kleinen „Ackerbürgerstädtchens“ bzw. der Bevölkerung aus ihrem Umfeld geben kann.

4.2.2 Die Struktur des Einzelhandels 1980

Verglichen mit dem Jahr 1970 haben sich bis 1980 wenige Veränderungen ergeben – die Eröffnung des ersten Supermarktes (s.o.) hat sich in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel noch nicht bemerkbar gemacht. Einzig der Rückgang landwirtschaftlicher Nutzungen in der Ortslage ist sichtbar – in der Nachfolge etablierte sich z.B. mit einem Hotel und einem angeschlossenen Weinhaus eine hochwertige Einrichtung der Gastronomie, die auf Kundschaft zielen dürfte, die im Zuge des beginnenden Ausbaus neuer Einfamilienhausgebiete nach Nidderau-Windecken zugezogen war. Diese Einrichtung kann durchaus als Indikator für die Übernahme städtischer Lebensformen in diesem suburbanen Quartier angesehen werden. Gleiches gilt für verschiedene Geschäfte, z.B. ein auf Freizeit- und Sportausstattung spezialisiertes Geschäft, das wohl ebenfalls auf Kundschaft aus den im Entstehen begriffenen Quartieren setzte. Dass die Einzelhandelsstruktur 1980 nach wie vor sehr breit war, dürfte auch darauf zurückzuführen sein, dass das Windecker Rathaus als Verwaltungssitz der Stadt Nidderau genutzt wurde, so dass auch Bürgerinnen und Bürger anderer Stadtteile nach Windecken kommen

mussten, um die Gemeindeverwaltung aufzusuchen. Mit diesen Besuchen könnten auch Besorgungen in den umliegenden Geschäften verbunden gewesen sein.

Unabhängig davon ist bis 1980 die Zahl der Pkw je 1000 Einwohner/-innen von 215 (1970) auf 408 angestiegen und hat sich somit binnen 10 Jahren etwa verdoppelt. Dies dürfte ebenfalls auf die Suburbanisierung und den Zuzug motorisierter Bevölkerungsgruppen zurück zu führen sein, die in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises Quartier bezogen, aber weiterhin in den städtischen Zentren der Region ihrer Erwerbstätigkeit nachgingen. Die beginnenden Kaufkraftabflüsse in diese Zentren scheinen für den lokalen Einzelhandel spürbar gewesen zu sein, denn kurz nach 1980 begannen intensive Debatten darüber, wie der Windecker Marktplatz umzugestaltet wäre, um ihn seiner historischen Funktion entsprechend neu zu gestalten, gleichzeitig aber auch den lokalen Einzelhandel zu stärken. In diesem Zusammenhang spielten die zur Verfügung stehenden Parkplätze eine große Rolle, wobei die Geschäfte stets auf ein möglichst großes Angebot an kostenlosen Parkplätzen bestanden.

4.2.3 Die Struktur des Einzelhandels 1994

Bis 1994 ist der Rückgang des Lebensmitteleinzelhandels im Ortskern am deutlichsten – so sind alle kleinen Supermärkte aus dem Ortsbild verschwunden, während sich nur die „Tante Emma“-Läden sowie Metzgereien und Bäckereien halten konnten. Allerdings wird auch der Lebensmitteleinzelhandel durch neue Geschäfte, z.B. einen Teeladen ergänzt. Außerdem sehr deutlich ist indes der Zuwachs der Dienstleistungen des Einzelhandels ausgefallen: Neue Friseur-Geschäfte und Kosmetikstudios eröffneten und decken damit den durch die veränderte Bevölkerungsstruktur entstandenen Bedarf: Noch während der 1980er Jahre war es üblich, dass in den „klassischen“ Familien lediglich der Ehemann erwerbstätig war, während sich die Ehefrau um „Haus und Hof“ bzw. die Kinder kümmerte – die Nachfrage dieser sog. „Grünen Witwen“ (da die Ehefrauen tagsüber alleine im „Häuschen im Grünen“ blieben) nach wohnstandortnahen Dienstleistungen wurde so befriedigt.

1994 lag der Abschluss der Umgestaltung des Marktplatzes (siehe Bild auf dem Deckblatt) etwa sechs Jahre zurück – Anlass der Umgestaltung war u.a. das 1988 gefeierte 700-jährige Jubiläum der Verleihung der Stadtrechte an Windecken, wobei eine Stärkung des lokalen Einzelhandels in der Debatte um die Art der Neugestaltung eine große Rolle spielte – und im Zuge dieser Umgestaltung waren sowohl auf dem Marktplatz selbst, als auch in unmittelbarer Nähe neue Parkplätze entstanden, teilweise auf Flächen, die zuvor landwirtschaftlich genutzt wurden. Auf diese Weise wurde auch der weiter gestiegenen Motorisierung der Bevölkerung (1994 gab es im Main-Kinzig-Kreis 534 Pkw je 1000 Einwohner/-innen) Rechnung getragen. Als „Frequenzbringer“ innerhalb der Ortslage ging 1991 die Funktion des Windecker Rathauses als Verwaltungssitz der Stadt Nidderau verloren, das seitdem noch immer als öffentliche Einrichtung (Stadtbücherei) genutzt wird. Aufgrund ihrer Öffnungszeiten und ihrer Funktion steht allerdings zu erwarten, dass sie nicht im selben Maß Menschen auf den Windecker Marktplatz lockt wie dies zuvor der Fall war. Der Verwaltungssitz selbst wurde ca.

500 m nach Norden in einen Rathaus-Neubau in der entstehenden „neuen Stadtmitte“ verlegt.

Insgesamt kann die Phase von 1980 bis 1994 als eine Phase der Einzelhandelsentwicklung begriffen werden, in der sich das Angebot der Geschäfte an die suburbane Bevölkerungsstruktur angepasst hat. So ist das Angebot nicht mehr ganz so breit wie 1980, geht dafür innerhalb einzelner Nutzungskategorien deutlich mehr in die Tiefe. So wurden bspw. Bekleidungsgeschäfte zu Boutiquen umgewandelt bzw. diese neu eröffnet, ebenfalls um den „Grünen Witwen“ adäquate Einkaufsmöglichkeiten vor Ort zu bieten. Das Preisniveau dieser Geschäfte lag dabei häufig deutlich über dem der traditionellen Geschäfte, so dass auch hier sichtbar wird, dass eine andere Zielgruppe angesprochen werden sollte. Fast 20 Jahre nach der Erschließung der Neubaugebiete ist zudem eine weitere spezifische Nachfrage nach Dienstleistungen im Ortskern entstanden, da die Kinder aus diesen neuen Quartieren das 18. Lebensjahr erreichten: So haben sich z.B. neue Fahrschulen in Nidderau-Windecken niedergelassen bzw. wurden gegründet.

4.2.4 Die Struktur des Einzelhandels 2004

Bis 2004 ergaben sich zahlreiche Änderungen, die sich 2005 weiter fortsetzen: So sind bereits bis 2004 zahlreiche Geschäfte aus Altersgründen aufgegeben worden, ohne dass sich Nachfolger für die Ladenlokale gefunden hätten. So gibt es 2004 einige Leerstände bzw. ist die Umwandlung ehemals gewerblicher Flächen in Wohnflächen zu beobachten. Im Vergleich zu den zuvor betrachteten Zeitabschnitten nimmt die Wohnnutzung im Ortskern überproportional zu, was auch durch Neubauten auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen oder die Sanierung/Renovierung von Altbauten oder ehemaligen öffentlichen Gebäuden unterstützt wird. Die Gründe für den Leerstand sind dabei nicht endgültig zu klären: Sie reichen von fehlender Kundschaft, da die Bevölkerung auf andere Einkaufsmöglichkeiten, die besser per Pkw erreicht werden können, ausweicht, über fehlende Nachfolger/-innen innerhalb der Familien bei in Familienbesitz befindlichen Geschäften bis hin zu nicht aufzubringenden Mietvorstellungen seitens der Liegenschaftseigentümer. Immerhin haben sich in der Ortslage keine Mindernutzungen (z.B. Internetcafés, Spielhallen oder Handygeschäfte) etablieren können. Zwar gab es durchaus zwischen 1994 und 2004 Versuche, solche Geschäfte zu eröffnen, aber da sie zwischenzeitlich schon wieder geschlossen wurden, fehlt für solche Einrichtungen offenbar die entsprechende Nachfrage.

Die Tatsache, dass zahlreiche Ladengeschäfte zwischen 1994 und 2004 frei geworden sind, hat indes auch dazu geführt, dass neue Nutzungen Fuß fassen konnten – dazu zählen z.B. Büros in ehemaligen Geschäften oder auch eine Vereinsgeschäftsstelle in einem Ladenlokal.

Bei den verbliebenen Geschäften ist zu erkennen, dass versucht wird, die Kunden durch eine Erweiterung des eigenen Angebots weiter zu binden: So führt eine Drogerie neben ihrem eigentlichen Sortiment mittlerweile auch Spielwaren und hat als „Frequenzbringer“ auch die örtliche Postagentur übernommen. Andere Geschäfte passen sich zudem weiter an die Bevölkerungsstruktur an: So ist einleuchtend, dass Quartiere, die vor ca. 20-30 Jahren Ziele der Suburbanisierung waren, heute im Verhältnis überaltern – die

Einwohnerinnen und Einwohner dieser Quartiere benötigen daher eine ihrem Lebensabschnitt entsprechende Infrastruktur, so dass dies evtl. den deutlich gestiegenen Anteil an Einrichtungen des Gesundheitswesens im Ortskern erklären kann. Da ältere Menschen eher dazu neigen, in ihrem unmittelbaren Umfeld einzukaufen, kommt zumindest diese Struktur den Einwohnerinnen und Einwohnern entgegen (vgl. GIESE 1999, S. 59-61). Dies erklärt auch, dass spezialisierte Geschäfte, z.B. Radio- und Fernsehgeschäfte trotz der Konkurrenz durch Elektronik-Fachmärkte in Ortslagen eine Chance haben können – sie stützen sich auf eine spezielle lokal gebundene Klientel. Das Gegenteil ist hingegen bei der Nahversorgung mit Lebensmitteln zu beobachten – durch die fortschreitende Verlagerung des Lebensmitteleinzelhandels ist eine zunehmende Abhängigkeit vom Auto entstanden, das zum unverzichtbaren Verkehrsmittel für den alltäglichen Einkauf geworden ist. Allerdings liegt die Zahl der Pkw mit 581 je 1000 Einwohner/-innen im Main-Kinzig-Kreis so hoch, dass zu hoffen steht, dass die Erreichbarkeit für viele Menschen gegeben ist. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass es soziale Gruppen gibt, die weniger mobil sind – dazu gehören möglicherweise Personen, die einen niedrigeren sozialen Status haben und über nicht-ausreichende finanzielle Mittel verfügen, so dass die Verlagerung der Einrichtung der Nahversorgung an den Siedlungsrand indirekt auch gesellschaftliche Gruppen marginalisiert. Gleiches gilt für ältere bzw. gesundheitlich angeschlagene Menschen, die nicht in der Lage sind, ein eigenes Fahrzeug zu steuern.

Die im Vergleich zu den vorherigen Jahren etwas schwächere Einzelhandelsstruktur dürfte auch auf andere Phänomene zurückzuführen sein – so haben gerade während der 1990er Jahre andere Einrichtungen Funktionen des Einzelhandels übernommen und nutzen z.B. die durch das Ladenschlussgesetz entstehenden zeitlichen Lücken für ihr Angebot (vgl. KULKE 1994, S. 194). Dies gilt u.a. für Tankstellen, die 24 Stunden geöffnet haben und über einen eigenen „Shop“ verfügen. Eine solche Tankstelle gibt es auch im Westen der Windecker Ortslage – diese hat insbesondere für Jugendliche abends eine soziale Funktion als Treffpunkt.

Insgesamt ist die Struktur des Einzelhandels in Nidderau-Windecken 2004 weiter in starkem Maß durch die Anpassung an die Bedürfnisse der – alternden – Bevölkerung und durch die gestiegene Mobilität gekennzeichnet, während andererseits spezialisierte Geschäfte vor Ort ihre Nische zum Überleben gesucht und gefunden haben. Die ehemals vorhandene Breite, durch die in der Ortslage alle Produkte des kurz- und des mittelfristigen Bedarf zu erwerben waren, ist nicht mehr gegeben.

5 Schlussfolgerungen für Nidderau-Windecken

Die Struktur des Einzelhandels in Nidderau-Windecken zeigt, wie stark die spezifische Nachfrage nach bestimmten Gütern und Dienstleistungen auch das Angebot des lokalen Einzelhandels beeinflusst. Dabei kann diese Aussage lediglich für Nidderau-Windecken selbst Gültigkeit haben, während sie für andere „Zwischenstadt“-Quartiere bestenfalls als zu überprüfende These betrachtet werden darf. Dennoch zeigt das Fallbeispiel einige wesentliche Merkmale der Einzelhandelsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte in

ihren Konsequenzen für eine gewachsene Einzelhandelsstruktur einer Ortslage: Das „Sterben“ einer Innenstadt ist hier nicht so verstehen, dass eine Innenstadt menschenleer werden würde, sondern es meint eine Verlagerung von der gewerblichen hin zur Wohnnutzung. Gleichzeitig ist zu erkennen, dass sich die zentrale Lage des Ortskernes zunehmend aus dem Alltagsleben der Menschen „verabschiedet“ hat – die täglichen Wege führen an andere Orte an den Siedlungsrandern und damit sinkt die Attraktivität der zentralen Lage deutlich. Einfache Maßnahmen könnten evtl. helfen, die Kundenfrequenz zu erhöhen – so wird der Marktplatz trotz historischer Restaurierung hauptsächlich als Parkplatz genutzt, während seine eigentliche Funktion als ein Ort, an dem Informationen ausgetauscht werden, kaum durch die Platzgestaltung unterstützt wird – welchen Grund gibt es, sich auf dem Marktplatz auf eine Bank zu setzen? Dafür, dass in einer Erhebung des Planungsverbandes (PVFRM 2003, S. 4) 14,6% der Befragten spontan die Altstadt von Windeken bzw. deren Marktplatz als positiven Ort identifizierten (möglicherweise ein Erfolg von Herbst- bzw. Pfingstmarkt sowie des „Altstadtfestes“, das es seit den frühen 1980er Jahren gibt), ist dieser deutlich zu wenig in Wert gesetzt. Dem entsprechend ist es kaum verwunderlich, dass die Nidderauer den Branchenmix und die kurzen Wege zu Recht bemängeln (vgl. PVFRM 2003, S. 11) – es gibt eben längst nicht mehr alles in der Ortslage zu kaufen.

Auch die vor wenigen Jahren installierten Schilder, die überall in Nidderau-Windeken auf die lokalen Geschäfte verweisen, scheinen kaum Abhilfe zu schaffen, um den lokalen Einzelhandel zu stützen – welcher „Durchreisende“ würde, auf dem Weg zum nächsten Großmarkt, sein Fahrtziel wegen eines Hinweisschildes ändern?

Es stellt sich die Frage, ob sich die Lage weiter zuspitzen wird: Die Altstadt von Nidderau-Windeken liegt mit ihren Geschäften in der Mitte zwischen 25-30 Jahre alten Wohngebieten und neueren, die vor ca. 15 Jahren erschlossen wurden, jedoch noch nicht vollständig bebaut sind. Die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen dürfte daher in hohem Maß diversifiziert sein, eine entsprechende Anpassung schwierig (vor allem, wenn man die Altstadt als Wohnstandort mit einbezieht). Geht man jedoch davon aus, dass die demographische Entwicklung auch an Nidderau nicht spurlos vorüber ziehen wird, wird der Einzelhandel sich auf ältere Menschen in größerer Zahl einstellen müssen. Dazu gehört auch die Bereitstellung einer spezifischen, gut erreichbaren Versorgungsinfrastruktur und zwar auch für Menschen, die weniger mobil sind. Insofern bleibt abzuwarten, wie sich die Struktur weiterhin entwickeln wird. Generell bedarf die lokale Einzelhandelslandschaft einer Stützung durch die öffentliche Hand, z.B. durch vorsichtige und umsichtige Ansiedlung neuer Geschäfte in der „neuen Stadtmitte“, deren Erschließung bevor steht – wird hier nur das neue Quartier ins Auge gefasst, könnte dies dazu führen, dass die Altstadt von Nidderau-Windeken sowohl als identitätsstiftender Ort, als auch als Einkaufsort deutlich an Bedeutung verlieren wird. Die im Stadtmarketingkonzept gemachten Vorschläge greifen in Prinzip all das auf, was vorhandene Orte längst bieten könnten (vgl. PVFRM 2003, S. 18): So soll die neue Stadtmitte einen guten Branchenmix haben, Gastronomie bieten, zum flanieren einladen, gut zu erreichen und gleichzeitig verkehrsberuhigt sein. Die Frage ist allerdings, ob eine neue „Mitte“, ein neuer Mittelpunkt also, um den herum sich das öffentliche Leben

abspielt, auf diese Weise kreierte werden kann, oder ob es nicht einfacher und erfolgversprechender ist, vorhandene Mitten zu (re-)aktivieren (im Sinne der Initiative „Ab in die Mitte“, mit deren Hilfe auch in Hessen Innenstädte als Einkaufslagen gefördert werden). Gerade andere „neue Stadtmitten“ – ein Konzept, das in den 1980er Jahren in vielen Kommunen umgesetzt wurde, als deren Teile nach den Fusionen im Zuge der Gebietsreformen zusammenwachsen sollten – zeigen, dass diese vielerorts nicht das bieten können, was historische Mitten an Positiva mit sich bringen (s. z.B. in Karben oder in Dietzenbach). Zudem wäre das Windecker Warenangebot ausbaufähig, was die Vergangenheit deutlich zeigt – so wäre zumindest denkbar, dass Nidderau-Windecken ein ähnliches Potenzial hat wie jene Gemeinden, von denen GIESE (1999, S. 52 – s.o.) für das Giessener Umland festgestellt hat, dass sie sich als bevorzugte Einkaufsziele etablieren konnten: Die „Pfunde“, mit denen diese Gemeinden wuchern konnten, waren eine angenehme Einkaufsatmosphäre, die es in Nidderau-Windecken (und auch teilweise in den anderen Stadtteilen) gibt, eine gute Erreichbarkeit und ein breites Sortiment des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Zudem stellt auch die gesamtgesellschaftliche ökonomische Situation einen Faktor dar, der sich auf die Entwicklung einer „neuen Stadtmitte“ negativ auswirken kann – gerade der Einzelhandel ist durch die Rezession der vergangenen Jahre und die damit in Verbindung stehende „Kaufzurückhaltung“ besonders betroffen, so dass fraglich ist, ob eine neue Einzelhandelslage seitens des Handels überhaupt angenommen werden würde. Dass die anzusprechende Klientel eher im Mittelstand und nicht bei den großen Filialisten (für die Nidderau als Standort zu klein ist) zu sehen ist, erschwert die Suche nach potenziellen Geschäftsinhabern für die „neue Mitte“ noch.

Dennoch: Vergleicht man die heutige Situation mit dem von der RPU zu Beginn der 1970er Jahre vorgegebenen Zielprojektion, so wird deutlich, dass die Situation im Einzelhandel vor allem durch gesamtgesellschaftliche Prozesse beeinflusst wird, die sich lokal niederschlagen: So wurden im Zuge der bewussten Suburbanisierung durchaus auch dadurch induzierte Beschäftigungszuwächse angenommen, die vor allem durch die gestiegene Mobilität an anderen Standorten stattfanden. Insofern ist die Mobilität gleichzeitig Motor und Bremse der Entwicklung der „Zwischenstadt“ – während sie das Bevölkerungswachstum stützt, führt sie zu einer deutlichen Verlagerung des Einzelhandels bzw. zu einem Kaufkraftabfluss aus suburbanen historischen Ortslagen an andere Handelsstandorte.

6 Allgemeine Konsequenzen

Die hier vorliegende Fallstudie hat versucht, an Hand eines Beispiels die Entwicklung eines „zwischenstädtischen“ Quartiers zu beschreiben und die Ursachen für Veränderungen der Einzelhandelsstruktur zu benennen. Dabei spielen auch in der Betrachtung einzelner Quartiere gesamtgesellschaftliche Prozesse eine gravierende Rolle.

Es wäre zu wünschen, dass sich die geographische Handelsforschung künftig mehr der zwischenstädtischen Quartiere annimmt: Schenkt man den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und der räumlichen Verteilung der Bevölkerung Glauben, so werden

es gerade diese Städte und Gemeinden sein, die noch auf Wanderungsgewinne hoffen dürfen (im Gegensatz zu den Kernstädten und den ländlichen Räumen). Damit verbunden wird eine Polarisierung der Bevölkerung in Bezug auf ihre Altersstruktur und ihre Bedürfnisse sein, die für viele Kommunen einen nur schwer zu bewältigenden Spagat darstellen dürfte. Es besteht daher weiterer Forschungsbedarf zur Entwicklung des Einzelhandels in „Zwischenstadt“-Quartieren, die mehr als die hier vorliegende Studie Ursachenforschung betreibt, und weitere Vorschläge macht, wie sich der lokale Einzelhandel positionieren kann, um seinen Kundenstamm langfristig zu erhalten. Dazu gehören – neben Maßnahmen, die den Einzelhandel selbst betreffen – auch Konzepte zur (nachhaltigen) Mobilität in entsprechenden Kommunen und Ideen, wie weniger mobile Menschen versorgt werden können. Zu prüfen wäre z.B. auch, ob lokaler Online-Handel eine Ergänzung des vorhandenen Angebots darstellen könnte und in der Lage wäre, die Versorgung der Bevölkerung sicher zu stellen.

Als Nebeneffekt erscheint es, dass zwar während der 1980er und 1990er Jahre zahlreiche „neue Stadtmitten“ in suburbanen Quartieren realisiert wurden, eine wissenschaftliche Auseinandersetzung über deren (Miss-)Erfolg und ihre Folgen aber nahezu ausgeblieben ist – auch dies sollte Anlass genug für die geographische Handelsforschung sein, sich mit der Einzelhandelsentwicklung abseits der Einkaufszentren, Fachmarktzentren, Innenstädte und „Factory Outlet Center“ intensiver auseinander zu setzen – schließlich liegen die „neuen Stadtmitten“ ebenso wie die alten Ortskerne dort, wo die Menschen tatsächlich leben, in ihrer unmittelbaren Alltagswelt, während die „anderen Orte“ nur als monofunktionale Orte eine Rolle spielen und nur in unregelmäßigen Abständen aufgesucht werden.

7 Literatur

- ALLES, R.; SAUTTER, H. (1984): Auswirkungen von Verbrauchermärkten. – In: Raumforschung und Raumordnung, 42. Jg., H. 1, S. 34-37.
- EICHHOLZ-KLEIN, S. (1995): Der Strukturwandel des Lebensmitteleinzelhandels – das Beispiel Nordrhein-Westfalen. – In: Kölner Forschungen zur Wirtschafts- und Sozialgeographie, Bd. 44, S. 93-121.
- FREUND, B. (1995): Die Suburbanisierung von Betrieben im Rhein-Main-Gebiet. – In: MEYER, G. (Hrsg.)(1995): Das Rhein-Main-Gebiet. Aktuelle Strukturen und Entwicklungsprobleme. = Mainzer Kontaktstudium Geographie Bd. 1, S. 45-54.
- GIESE, E. (1999): Bedeutungsverlust innenstädtischer Geschäftszentren in Westdeutschland. – In: Berichte zur deutschen Landeskunde, 73. Jg., H. 1, S. 33-66.
- GRETSCHEL, S. (2004): Stadt und Landschaft in fragmentierten Regionen: „Zwischenstadt“ als Handlungsfeld für räumliche Planung an Beispielen aus der Region Rhein-Main. – unveröff. Diplomarbeit, Frankfurt.
- HANTSCHHEL, R.; THARUN, E. (1980): Anthropogeographische Arbeitsweisen. = Das geographische Seminar. – Braunschweig.

-
- HEINRITZ, G.; KLEIN, K.; POPP, M. (2003): Geographische Handelsforschung. = Studienbücher der Geographie, Stuttgart.
- HEINRITZ, G.; SCHRÖDER, F. (HRSG.)(2000): Stadtteilzentren, Ladenzeilen, Ausfallstraßen. Berichte aus den vernachlässigten Geschäftslagen der Städte. = Geographische Handelsforschung Bd. 4, Passau.
- HOHMANN, R. (1998): Nidderau. Eine neue Stadt wächst zusammen. Dokumentation. – Nidderau.
- KLEIN, K.E. (1997): Wandel der Betriebsformen im Einzelhandel. – In: Geographische Rundschau, H. 9/1997, S. 499-504.
- KULKE, E. (1994): „Tante Emma“ im neuen Kleid? Zur Funktion von Tankstellenshops und Kiosken im Versorgungsnetz des Einzelhandels. – In: Die Erde, H. 125, S. 181-196.
- PVFRM = PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT RHEIN-MAIN (2003): Stadtmarketingkonzept für Nidderau (Langfassung). – Frankfurt.
- ROHRBACH, C. (1994): Nutzungskartierung des Marktplatzes und der Friedrich-Ebert-Straße in Nidderau-Windecken. – unveröff. Manuskript, Nidderau.
- RPU = Regionale Planungsgemeinschaft Untermain (1969): Siedlungsschwerpunkt Heldenbergen-Windecken. – Frankfurt.
- RPU = Regionale Planungsgemeinschaft Untermain (1972): Regionaler Raumordnungsplan, Sachlicher und räumlicher Teilplan I. – Frankfurt.
- WOLF, K. (1971): Geschäftszentren. Nutzung und Intensität als Maßstab städtischer Größenordnung. Ein empirisch-methodischer Vergleich von 15 Städten der Bundesrepublik Deutschland. = Rhein-Mainische Forschungen H. 72, Frankfurt.

Abb. 4 - Gebäudenutzungskartierung des Marktplatzes und der Friedrich-Ebert-Straße in Nidderau-Windecken 1970

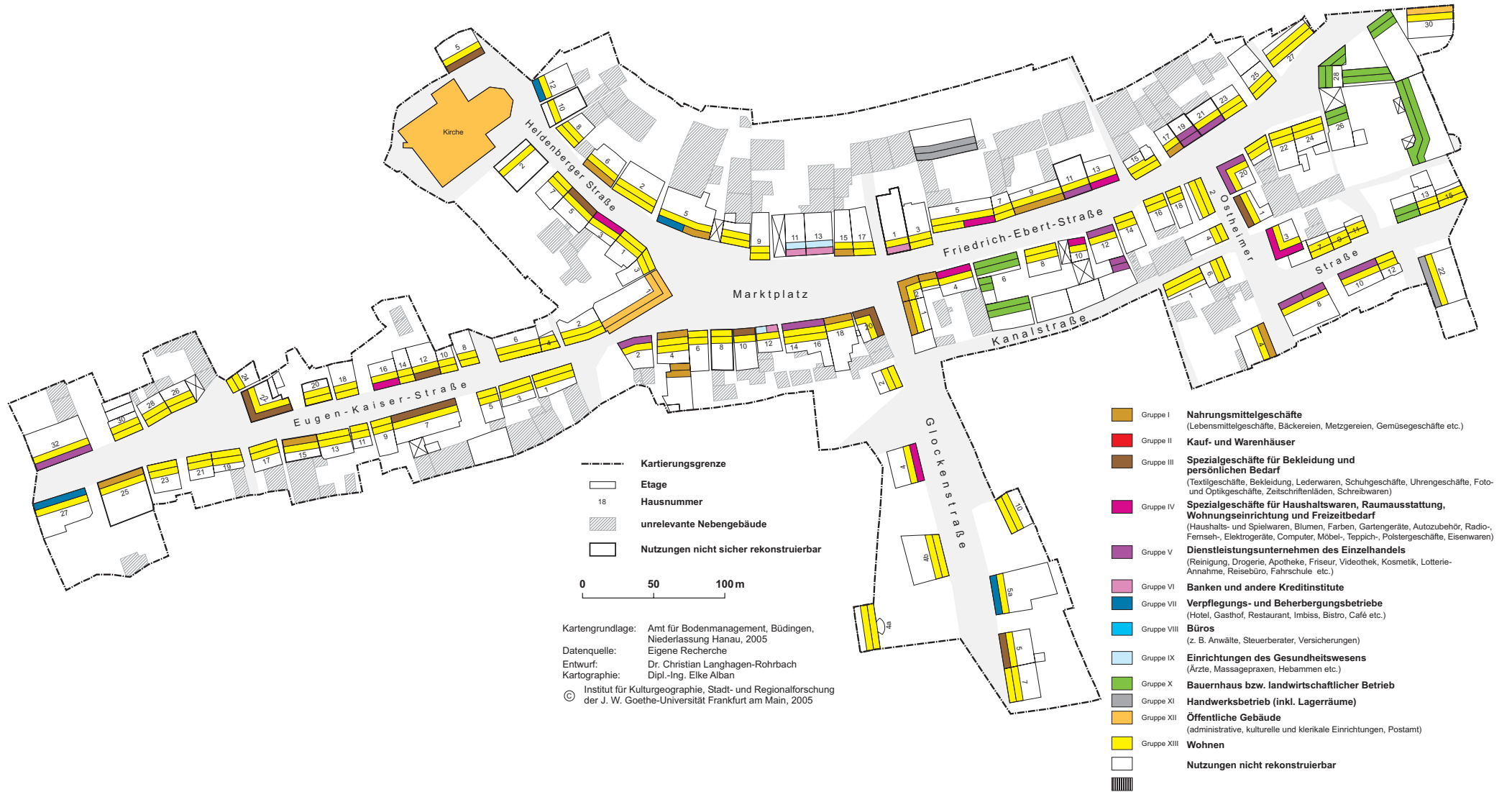


Abb. 5 - Gebäudenutzungskartierung des Marktplatzes und der Friedrich-Ebert-Straße in Nidderau-Windecken 1980

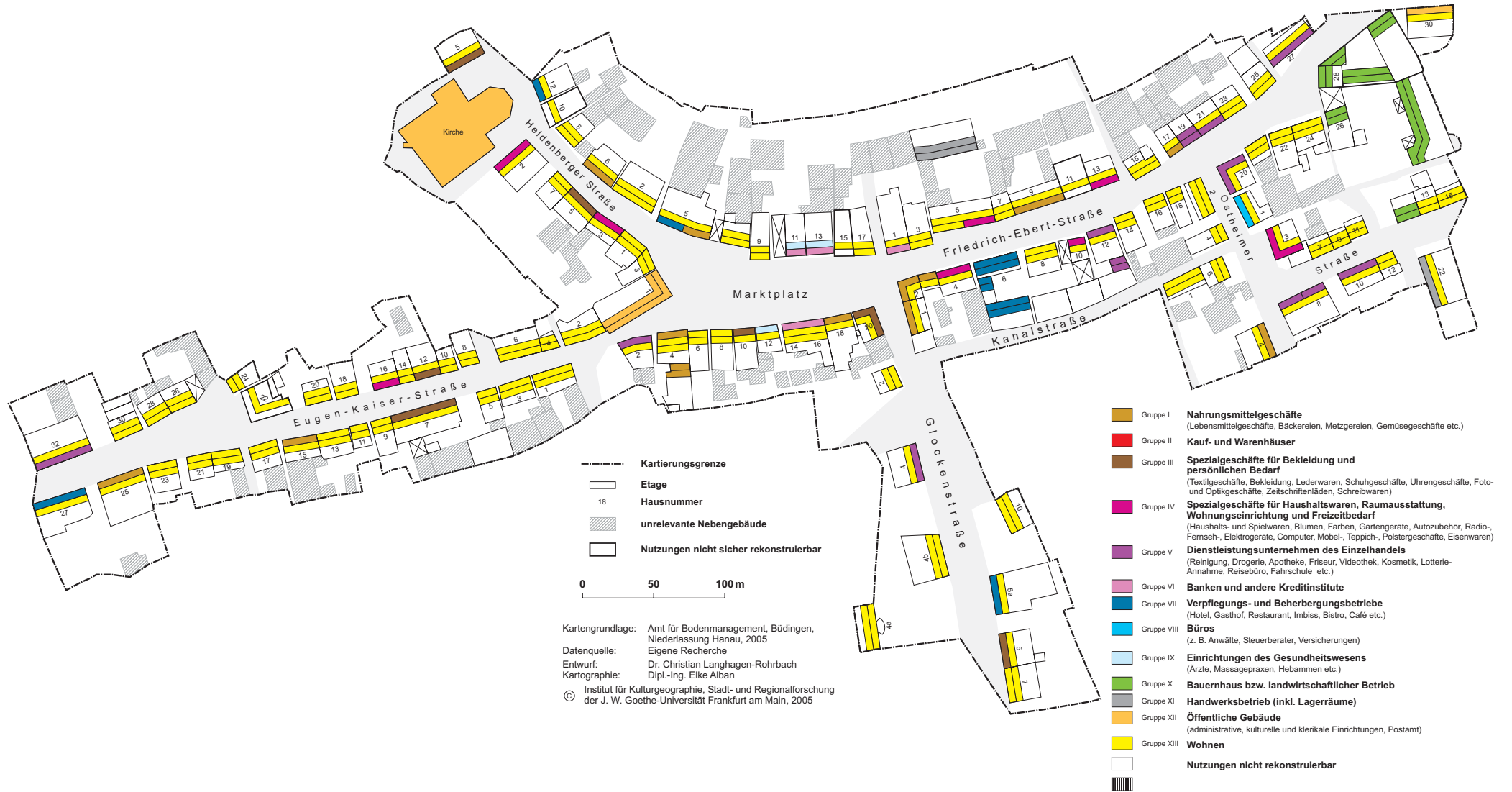


Abb. 6 - Gebäudenutzungskartierung des Marktplatzes und der Friedrich-Ebert-Straße in Nidderau-Windecken 1994

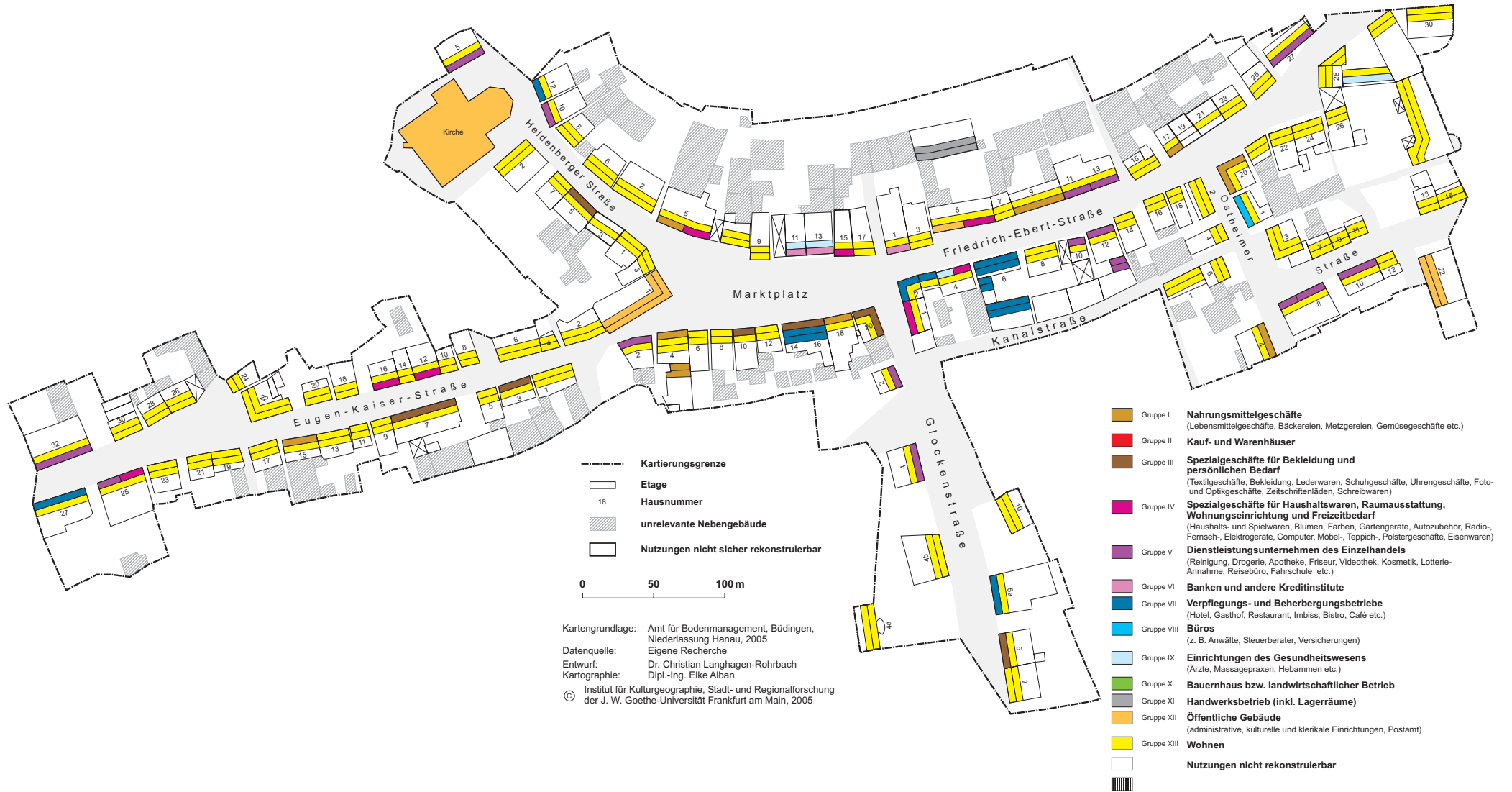


Abb. 7 - Gebäudenutzungskartierung des Marktplatzes und der Friedrich-Ebert-Straße in Nidderau-Windecken 2004

