

Aus der Geschichte der Stadt Leverkusen

Gert Nicolini

Der Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen

Strukturelle Veränderungen im Standortgefüge
von 1960 bis 2020

Aus der Geschichte der Stadt Leverkusen

Verfasser:

Dr. Gert Nicolini
Am Vogelkreuz 17
51371 Leverkusen

E-Mail: gert@nicolinionline.de

Leverkusen 2021

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

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

Inhaltsverzeichnis

Einführung	4
1. Methodische und inhaltliche Hinweise	5
1.1. Hinweise zur Erfassungsmethode	5
1.2. Erläuterungen zur begrifflichen Bestimmung des „Einzelhandels“	5
1.3. Die Gebietsabgrenzung des Stadtzentrums	7
1.4. Erläuterungen zur Auswertungsmöglichkeit für die Zeit nach 1985	8
2. Strukturanalyse der Standortentwicklung	9
2.1. Die Entwicklung der Standortnutzung im Stadtzentrum insgesamt	9
2.1.1. Die Entwicklung der Standortnutzung 1960 - 1985 - 2010 - 2020	9
2.1.2. Relevante Entwicklungsaspekte 1985 - 2020	15
2.2. Die Entwicklung der Standortnutzung in kleinräumiger Gliederung	18
Zusammenfassung	25
Anhang	26
1. Chronik der einzelhandelsrelevanten baulichen Veränderungen im Stadtzentrum	26
2. Branchensystematik	27
3. Quellen- und Literaturverzeichnis	27
4. Veröffentlichungen in der Reihe „Aus der Geschichte der Stadt Leverkusen“	28

Einführung

Der vorliegende Bericht informiert über den Strukturwandel im Standortgefüge des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen, und zwar für die Zeit von 1960 bis 2020; er beschreibt also einen Zeitraum von insgesamt 60 Jahren.

Mit diesem Heft wird die Veröffentlichung des Verfassers aus dem Jahre 2012 fortgesetzt, die zum selben Thema den Zeitraum von 1960 bis 2010 abdeckt.¹

Seit Ende der 1960er-Jahre waren im Zentrum der Stadt im Stadtteil Wiesdorf 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. Wesentlich beeinflusst wurden sie durch Bauprojekte, die durch diesbezügliche Konzepte der Stadtplanung und deren politische Akzeptanz bewusst initiiert und realisiert wurden.

Dazu zählen vor allem die Entstehung der „City“, insbesondere der Bau der beiden Einkaufszentren an der Friedrich-Ebert-Straße² und am Wiesdorfer Platz³, die 1969 bzw. 1972 eröffnet wurden, und der Abriss des Rathauses, des Stadthauses und des „Bayer-Kaufhauses“ sowie der anschließende Neubau der „Rathaus-Galerie“ zwischen 2007 und 2010. Hinter der erstgenannten Maßnahme stand seinerzeit „die Idee der Stadtplanung, ein bis dahin nicht vorhandenes, gesamtstadtorientiertes Zentrum zu schaffen“⁴ und so der damals noch „unfertigen“ Stadt einen kommerziellen, öffentlichen Mittelpunkt zu geben. Mit dem späteren Bau der „Rathaus-Galerie“ sollte verloren gegangene Kaufkraft zurückgewonnen, die Attraktivität der Stadt gesteigert und die Positionierung Leverkusens als Mittelzentrum zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf gestärkt und damit gesichert werden.⁵

In der hier gewählte 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.

Stadtgeographische Bestandsaufnahmen mit Standortbeschreibungen der Einzelhandelsstruktur in Leverkusen wurden - speziell auch für das Stadtzentrum - in detaillierter Form bislang z. B. von Ris 1957, Rother 1969 und dem Verfasser des vorliegenden Berichtes 1983 und 2012⁶ vorgenommen.

¹ siehe Nicolini 2012.

Als Folge der grundsätzlich selben inhaltlichen Thematik und formalen Gestaltung wurden hier zahlreiche Formulierungen aus dem damaligen Bericht übernommen; dies gilt auch für die dem Stand der Entwicklung bis 2020 angepassten Tabellen und Graphiken.

² seit 1994 nach Umbau (Überdachung) unter der Bezeichnung „City-Center“.

³ seit 1995 nach Umbau (Überdachung) unter der Bezeichnung „Die Luminaden“.

⁴ Nicolini 1983, S. 11.

⁵ siehe z. B. Föhrer und Kruse, S. 4 und Stadt Leverkusen, S. 7.

⁶ siehe Quellen- und Literaturverzeichnis im Anhang, S. 27.

1. Methodische und inhaltliche Hinweise

Nach der kurzen Einführung und den folgenden methodischen sowie inhaltlichen Hinweisen wird die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in einer Gesamtbetrachtung und in kleinräumiger Differenzierung analysiert. Ein Anhang schließt den Bericht ab.

1.1. Hinweise zur Erfassungsmethode

Grundlage der Analyse sind die Bestandsaufnahmen der Branchen- und Standortstruktur des Einzelhandels im Stadtzentrum, die vom Verfasser des vorliegenden Berichtes 1981 nach dem seinerzeit aktuellen Stand und rückblickend für 1960 vorgenommen wurden.¹ Die Bestandsveränderungen seit 1981 wurden - im monatlichen Nachweis - laufend fortgeschrieben.

Die Bestandsaufnahme für 1960 beruhte auf einer sekundärstatistischen Erfassung durch eine Auswertung diesbezüglich vorhandener Quellen, zu denen u. a. Adress- und Telefonbücher zählten. Zum Stand Juni 1981 hatte der Verfasser eine primärstatistische, flächendeckende Bestandsaufnahme für den Stadtteilbereich vorgenommen. Die Daten der anschließenden kontinuierlichen Fortschreibung der Veränderungen wurden im Rahmen regelmäßiger Begehungen - ebenfalls durch den Verfasser - gesammelt und auch für die Feststellung der Bestände für 1985, 2010 und 2020 - jeweils zum Jahresende² - genutzt.

Für 1960 ist als Folge der nur sekundären Bestandsaufnahme eine eventuell geringfügige Untererfassung der Einzelhandelsgeschäfte nicht auszuschließen. Auch die Fortschreibung des Bestandes von 1981 bzw. 1985 bis 2020 kann in Einzelfällen Erfassungslücken und evtl. -fehler aufweisen, die aber das Grundanliegen des Berichtes, den Strukturwandel im Standortgefüge des Einzelhandels aufzuzeigen, wohl nicht wesentlich beeinträchtigt haben.³

Methodisch bedingt beschränkte sich die Untersuchung auf die Standorte der Einzelhandelsgeschäfte und deren Branchenzugehörigkeit; Umsatz-, Verkaufsflächen- und Beschäftigtenzahlen wurden nicht erhoben. Erfassungseinheit war jeweils die „Firma“; reine Inhaberwechsel wurden nicht berücksichtigt.

1.2. Erläuterungen zur begrifflichen Bestimmung des „Einzelhandels“

Der Begriff „Einzelhandel“ wird hier - anders als gelegentlich recht weit (z. B. auch den „Verkauf“ von Dienstleistungen einschließend) - in Anlehnung an die Definition im Rahmen der deutschen „amtlichen“ Statistik in einem eher engeren Sinne verstanden. Danach gehören zum Einzelhandel „alle Unternehmen, deren wirtschaftliche Tätigkeit überwiegend darin besteht, Waren in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung vorwiegend an private Haushalte zu verkaufen.“⁴ Im Gegensatz dazu richtet sich der Großhandel an Wiederverkäufer. „Handelswaren sind bewegliche Sachgüter, die fertig bezogen und ohne wesentliche,

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

² Für 1960 beziehen sich die Bestandsdaten auf den 30.11.

³ Im Rahmen der Plausibilitätskontrolle der diesbezüglichen Datei mussten minimale Erfassungsbereinigungen durchgeführt werden.

⁴ IT.NRW, S. 415.

d. h. nicht mehr als handelsübliche Be- und Verarbeitung, weiterveräußert werden.“¹ Insbesondere Dienstleistungen jeglicher Art (z. B. Reisebüros, das gesamte Gastgewerbe, Reinigungen, Frisöre, Kosmetikstudios, Büros und Versicherungsagenturen) zählen also nicht zum Einzelhandel. Auch der Kraftfahrzeughandel und der Handel mit Kraftstoffen fallen in diesem Sinne nicht unter den Begriff des Einzelhandels, sehr wohl aber Apotheken, Augenoptik- und Hörgerätegeschäfte.

Im Einzelhandel erfolgt die wirtschaftszweigsystematische Zuordnung der Betriebe im Allgemeinen nach der Art und der Zusammensetzung des Warensortimentes. Die „amtliche“ Statistik bietet im Rahmen ihrer „Klassifikation der Wirtschaftszweige“² (Ausgabe 2008) für den Einzelhandel in einer eigenen „Abteilung“ neun „Gruppen“, 38 „Klassen“ und 55 „Unterklassen“ an. Die hier gewählte Gliederung lehnt sich an diese Klassifizierung an; dabei werden 30 „Branchen“ unterschieden.³

Die „klassische“ Unterscheidung zwischen Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des periodischen und des aperiodischen Bedarfs orientiert sich am Beschaffungsrhythmus der Waren bzw. Sortimente: Zum periodischen, kurzfristigen (auch „täglichen“) Bedarf zählen z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Drogeriewaren und Arzneimittel, Zeitungen und Zeitschriften sowie Blumen. Zum aperiodischen, mittel- und langfristigen Bedarf gehören z. B. Bekleidung und Schuhe, Einrichtungsgegenstände, Elektrogeräte und Computer. Die Unterscheidung zwischen periodischem und aperiodischem Bedarf lässt sich also auch durch die Begriffe Verbrauchsgüter und Gebrauchsgüter beschreiben. In der Branchenübersicht im Anhang⁴ ist die diesbezüglich hier gewählte Zuordnung der einzelnen Branchen vermerkt.⁵

Der Themenstellung folgend wird im vorliegenden Bericht nur der stationäre, ladenorientierte Einzelhandel - ohne den ambulanten Handel, den Versandhandel und den Shop-Zonen-Handel in einzelhandelsfremden Branchen (z. B. Tankstellen) - erfasst. Stationärer Handel wird als Ladenverkaufshandel von einem festen Platz aus betrieben: Der Kunde muss zum Verkäufer gehen, um die Ware zu erwerben. Unter dem ambulanten Handel wird die Handelsform verstanden, bei der der Verkäufer zu seinem Kunden reist, z. B. als „Hausierer“ oder durch das Anfahren der Kunden mit einem Verkaufswagen. Der Versandhandel findet als Distanzhandel statt, bei dem die Produkte per Katalog, Prospekt oder Internet angeboten und verkauft werden. Der temporär stationäre Handel, z. B. der Handel auf Wochenmärkten wird in die vorliegende Untersuchung ebenso wenig einbezogen wie der tägliche Aufbau von Verkaufsständen. „Shop in Shop“-Varianten⁶ wurden ebenfalls nicht erfasst.

In Einzelfällen war eine Zuordnung zum Einzelhandel bzw. zu einer Branche nicht immer eindeutig möglich, vor allem, weil - methodisch bedingt - diesbezüglich aufschlussgebende Indikatoren, z. B. Umsatz-, Verkaufsflächen- und Beschäftigtenanteile einzelner Aktivitäten, nicht vorlagen. Im hier gewählten Zeitraum war allgemein und so auch im Stadtzentrum von Leverkusen eine zunehmende Diversifikation der Betriebe zu beobachten. Besonders auffällig war die Zunahme der Geschäfte zum Verkauf von „Waren verschiedener Art“, allerdings in weit überwiegendem Ausmaß nicht im klassischen Sinne des „Warenhauses“ bzw.

¹ IT.NRW, S. 416.

² Statistisches Bundesamt.

³ siehe die diesbezügliche Übersicht im Anhang, S. 27.

⁴ siehe die Übersicht im Anhang, S. 27.

⁵ durch die Buchstaben „p“ für periodisch und „a“ für aperiodisch.

⁶ mehrere Ladenlokale oder unterschiedliche Firmen in einer baulichen Einheit mit einem gemeinsamen Zugang (z. B. Bäckereien in Supermärkten).

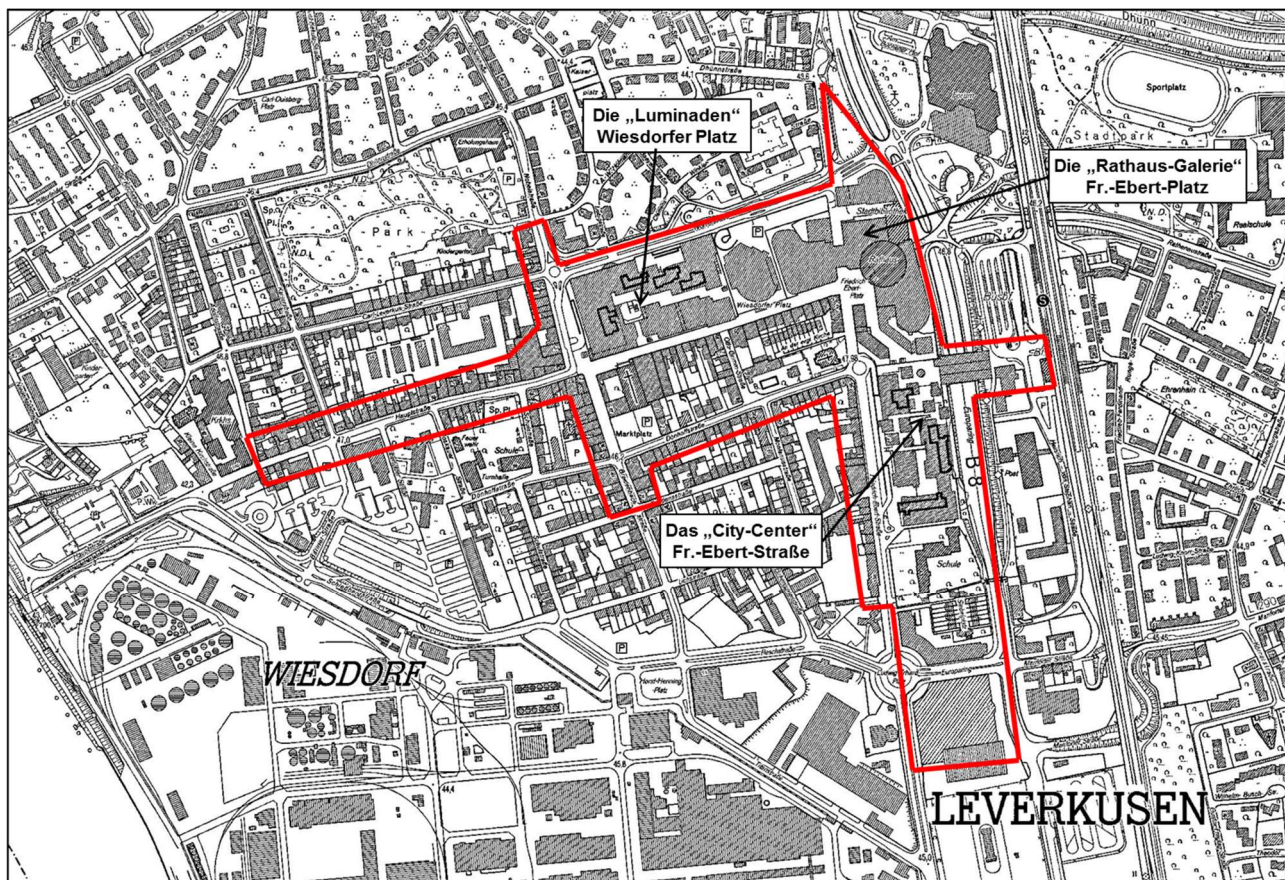
des „Kaufhauses“ und auch nicht unter Führung der diesbezüglich bekannten Firmen, sondern oft mit einem stetigen Angebot einer bestimmten Produktpalette und meist geringwertiger Waren (häufig als „Billigläden“ bezeichnet). Auch Fachgeschäfte erweiterten in vielen Fällen ihr Sortiment, so etwa Bekleidungsgeschäfte um das Angebot an Schuhen. Darüber hinaus erschweren allgemein die traditionellen Mischformen mit verbundenen Branchenangeboten eine eindeutige Zuordnung, wie z. B. Bäckereien oder Konditoreien mit einem angeschlossenen Café, Fischrestaurants mit „Außer-Haus-Verkauf“ oder Kaffeeanbieter mit einem oftmals dominanten Zusatzangebot. Ohne eine Rückgriffmöglichkeit auf „amtliche“ Indikatoren ist eine eindeutige Zuordnung nicht möglich. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erfolgte eine diesbezügliche Entscheidung gegebenenfalls nach Inaugenscheinahme.

1.3. Die Gebietsabgrenzung des Stadtzentrums

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 im Folgenden die Straßenabschnitte mit einem jeweils dichten, zusammenhängenden Einzelhandels- bzw. Ladenlokalbesatz gezählt.

Die folgende Karte 1 informiert über die hier gewählte Abgrenzung.¹

Karte 1: Das Stadtzentrum von Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf



¹ Die Linienführung folgt der Übersichtlichkeit wegen den jeweiligen Straßenverläufen; auf eine flurstücks- oder bebauungsscharfe Abgrenzung wurde verzichtet.

Im Einzelnen handelt es sich um

- den Friedrich-Ebert-Platz mit der „Rathaus-Galerie“ und die Friedrich-Ebert-Straße zwischen dem Jakob-Windisch-Platz und dem Ludwig-Erhard-Platz mit dem „City-Center“,
- die Heinrich-von-Stephan-Straße mit dem „Rialto-Boulevard“ zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Bahnhof,
- den Ludwig-Erhard-Platz mit der Manforter Straße bis zum Europaring,
- den Wiesdorfer Platz mit den „Luminaden“,
- die Dönhoffstraße zwischen dem Jakob-Windisch-Platz und der Breidenbachstraße,
- die Pfarrer-Schmitz-Straße¹,
- die Breidenbachstraße zwischen der Hauptstraße bzw. dem Wiesdorfer Platz und der Friedensstraße,
- die Hauptstraße zwischen der Breidenbachstraße bzw. der Nobelstraße und der Adolfsstraße,
- die Nobelstraße zwischen der Hauptstraße bzw. dem Wiesdorfer Platz und der A.-W.-Hofmann-Straße und
- das Gebäude Carl-Leverkus-Straße 2.

An den ebenfalls jeweils innerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Straßen bzw. Plätzen - An der Evangelischen Kirche, Marktplatz, Jakob-Windisch-Platz und Siebelplatz - war sowohl 1960 als auch 1985, 2010 und 2020 kein Einzelhandel ansässig.

1.4. Erläuterungen zur Auswertungsmöglichkeit für die Zeit nach 1985

Die kontinuierliche Erfassung aller Standortveränderungen ab 1986 ermöglichte eine detaillierte Dokumentation der diesbezüglich relevanten Aspekte. Im Rahmen der Strukturanalyse der Standortentwicklung² wird daher für den Zeitraum von Ende 1985 bis Ende 2020 u. a. über die einzelnen Veränderungsarten, die Leerstände sowie die Fallzahlen nach Jahren berichtet.

Bei den im Einzelnen erfassten Nutzungswechseln der Ladenlokale wurden fünf Veränderungsarten unterschieden: 1. eine Geschäftseröffnung, 2. eine Geschäftsaufgabe, 3. eine Geschäftserweiterung (z. B. durch Zusammenlegung mit einem benachbarten Ladenlokal), 4. eine Geschäftsverkleinerung (durch Teilung eines Ladenlokals) und 5. eine Geschäftsverlegung in ein anderes Ladenlokal im Stadtzentrum. Eine Geschäftsverlegung an einen anderen Standort in Leverkusen außerhalb des Stadtzentrums oder in eine andere Stadt

¹ bis 2017 Otto-Grimm-Straße (umbenannt).

² siehe unten, P. 2., S. 9.

wurde als Geschäftsaufgabe und - umgekehrt - eine Geschäftsverlegung von einem anderen Standort in Leverkusen außerhalb des Stadtzentrums oder aus einer anderen Stadt in das Stadtzentrum wurde als Geschäftseröffnung erfasst.

Durch die regelmäßige Begehung konnte auch ein Leerstand der von einem Nutzungswechsel betroffenen Ladenlokale erfasst werden.¹ Ein Leerstand von weniger als drei Monate kann als „normal“ interpretiert werden. Bei wenigen Tagen oder Wochen wird es sich im Regelfall um die notwendige Umrüstzeit (z. B. aufgrund von Umbaumaßnahmen) gehandelt haben; ein längerer Leerstand dürfte dagegen eher auf eine durch unterschiedliche Gründe bedingte Nichtvermietbarkeit zurückzuführen sein.

2. Strukturanalyse der Standortentwicklung

Im Folgenden wird die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtzentrum in seiner standort-relevanten Bedeutung vorgestellt; soweit möglich erfolgt dies für die Jahre 1960, 1985, 2010 und 2020, im Übrigen für den Zeitraum von 1985 bis 2020. Dabei wird das Stadtzentrum insgesamt betrachtet, aber auch kleinräumige Aspekte aufgegriffen.

2.1. Die Entwicklung der Standortnutzung im Stadtzentrum insgesamt

2.1.1. Die Entwicklung der Standortnutzung 1960 - 1985 - 2010 - 2020

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

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 bzw. um 20,8 % - also um mehr als ein Fünftel - auf 205.

Tabelle 1: Die Entwicklung der Zahl der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum 1960 - 1985 - 2010 - 2020

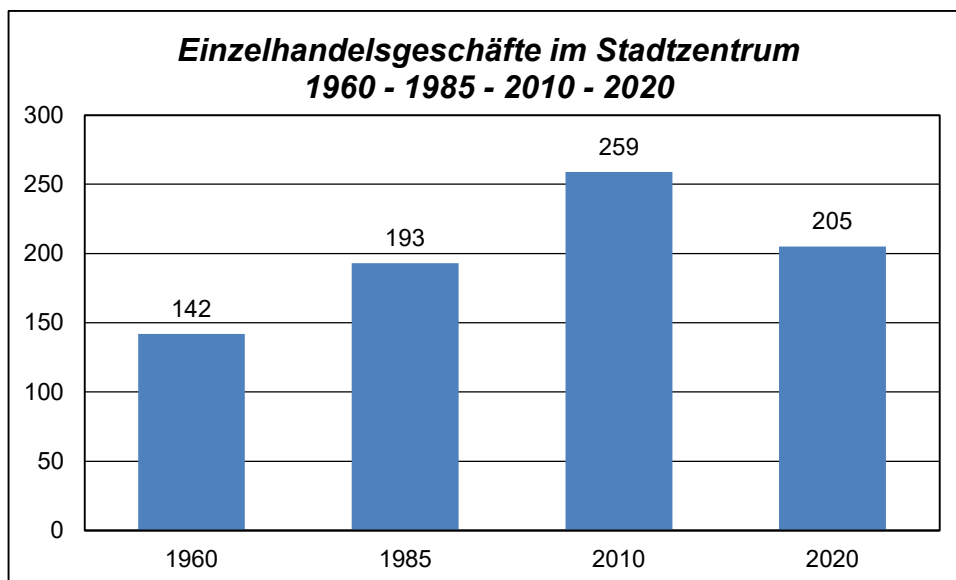
Bestand / Entwicklung	Einzelhandelsgeschäfte			
	1960	1985	2010	2020
Bestand	142	193	259	205
Entwicklung absolut	.	+ 51	+ 66	- 54
Entwicklung in %	.	+ 35,9	+ 34,2	- 20,8

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“ zwischen 1969 und 1977² 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.

¹ siehe unten, P. 2.1.2., S. 16 und Punkt 2.2., S. 23f.

² Friedrich-Ebert-Straße 1969 (Abschnitt „C“), Wiesdorfer Platz 1972 (Abschnitt „A“) und Friedrich-Ebert-Platz 1977 (Abschnitt „B“).

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. Ein hoher Leerstand traf 2020 vor allem für die Einkaufszentren am Wiesdorfer Platz („Die Luminaden“) und an der Friedrich-Ebert-Straße („City-Center“), aber auch in der „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz zu.¹



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 liegen².

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.

¹ siehe unten, P. 2.2., S. 24.

² siehe z. B. Kölner Stadt-Anzeiger vom 07.01.2021, vom 21.01.2021 und vom 25.03.2021. Die Probleme des städtischen Einzelhandels - vor allem in den Zentren - ließen sich auch in anderen Städten beobachten; dies traf selbst für die Stadt Köln zu (siehe hierzu Kölner Stadt-Anzeiger vom 23.02.2021 und vom 13.03.2021).

Die beiden Einkaufszentren am Wiesdorfer Platz und an der Friedrich-Ebert-Straße litten spätestens seit der Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ unter erheblichen Problemen, die sich negativ auf die Standortattraktivität auswirkten; aber auch die „Rathaus-Galerie“ selbst, „das einstige Vorzeige-Projekt“, wirkte schon nach einigen Jahren „als sei es auf dem absteigenden Ast“. Insbesondere das Einkaufszentrum am Friedrich-Ebert-Platz war schon länger eine „Konsum-Einöde“¹.

Die Branchenstruktur hat sich im Vergleich der Jahre 1960, 1985, 2010 und 2020 durch im Einzelnen unterschiedliche Entwicklungen zum Teil deutlich verändert.²

Besonders auffallend ist die Entwicklung bei den Bekleidungsgeschäften: 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 % (1960) über 24,4 % (1985) erreichten sie 27,0 % (2010) und lagen 2020 bei 25,9 %; sie machten also seit 1985 trotz unterschiedlicher Veränderungsraten stets rund ein Viertel aller Geschäfte aus.

Auch in den anderen Branchen waren zum Teil deutliche Bestandsveränderungen zu beobachten. Am zweithäufigsten wurden 1960 noch Lebensmittelgeschäfte gezählt, die mit 20 Standorten seinerzeit einen Anteil von 14,1 % ausmachten, danach aber zahlenmäßig an Bedeutung verloren. Während Bäckereien bzw. Konditoreien seit 1960 schwankende Zahlen und Anteile aufwiesen, gab es 1960 noch neun Metzgereien, deren Zahl aber schon 1985 auf zwei und bereits 2010 auf nur eine geschrumpft war.

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 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 % nach den Bekleidungsgeschäften die zweithäufigsten Anteile. Beide Branchen zusammen machten 2010 einen Anteil von 36,7 % und zehn Jahre später von 35,3 % aus, also immerhin mehr als ein Drittel.

Die jeweiligen Zahlen- und Anteilswerte werden in ihrer Entwicklung im Verlauf der 60 Jahre zwischen 1960 und 2020 durch die Tabelle 3 - für die drei Zeitabschnitte von 1960 bis 1985, von 1985 bis 2010 und von 2010 bis 2020 sowie für den gesamten Zeitraum - nochmals verdeutlicht.

¹ Zitate: Kölner Stadt-Anzeiger vom 30.12.2020.

² siehe hierzu die beiden Tabellen 2 und 3, S. 12 und 13; zur vollständigen Bezeichnung der Branchen siehe die Übersicht im Anhang, S. 27.

Tabelle 2: Die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum 1960 - 1985 - 2010 - 2020 nach Branchen

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

Tabelle 3: Die Entwicklung der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum
1960 - 1985 - 2010 - 2020 nach Branchen

Branche	Einzelhandelsgeschäfte							
	1960 - 1985		1985 - 2010		2010 - 2020		1960 - 2020	
	abs.	Anteil*	abs.	Anteil*	abs.	Anteil*	abs.	Anteil*
Waren verschiedener Art	+ 6	+ 2,7	+ 5	+ 0,9	+ 1	+ 1,8	+ 12	+ 5,4
Lebensmittel, Süßwaren	- 9	- 8,4	+ 4	+ 0,1	+ 1	+ 2,0	- 4	- 6,3
Bäckerei, Konditorei	- 3	- 3,4	+ 4	+ 0,6	- 4	- 0,8	- 3	- 3,6
Metzgerei	- 7	- 5,3	- 1	- 0,6	-	+ 0,1	- 8	- 5,8
Tabak, Zeitschriften	+ 6	+ 2,0	- 1	- 2,0	-	+ 1,2	+ 5	+ 1,2
Apotheken	+ 3	+ 1,0	+ 1	- 0,4	- 1	+ 0,2	+ 3	+ 0,8
med. u. orthopäd. Artikel	+ 1	+ 0,3	+ 2	+ 0,5	+ 1	+ 0,9	+ 4	+ 1,7
kosmetische Artikel	+ 2	+ 0,1	+ 7	+ 1,7	- 6	- 1,4	+ 3	+ 0,2
Textilien (ohne Bekleid.)	- 1	- 0,9	+ 1	+ 0,3	- 1	- 0,3	- 1	- 0,9
Bekleidung	+ 22	+ 6,8	+ 23	+ 2,6	- 17	- 1,1	+ 28	+ 8,3
Schuhe	+ 2	- 0,4	+ 4	+ 0,2	-	+ 1,4	+ 6	+ 1,2
Lederwaren	-	- 0,4	-	- 0,2	+ 1	+ 0,7	+ 1	+ 0,1
Möbel, Leuchten	+ 2	+ 0,5	+ 2	+ 0,1	- 3	- 0,7	+ 1	- 0,1
Haushaltsgegenstände	- 1	- 1,2	+ 2	+ 0,3	- 4	- 1,4	- 3	- 2,3
Gardinen, Teppiche	- 2	- 2,5	- 5	- 2,7	-	+ 0,1	- 7	- 5,1
elektr. Haushaltsgeräte	+ 1	- 0,9	- 6	- 3,5	- 1	- 0,2	- 6	- 4,6
Bau- u. Heimwerkerbed.	+ 2	+ 0,7	- 4	- 2,1	-	-	- 2	- 1,4
Schreib- u. Papierwaren	- 2	- 1,8	-	- 0,2	-	+ 0,2	- 2	- 1,8
Bücher, Fachzeitschr.	+ 1	-	- 1	- 0,9	- 2	- 0,7	- 2	- 1,6
Kunstgegenstände	+ 3	+ 1,6	- 2	- 1,2	-	+ 0,1	+ 1	+ 0,5
Blumen, Pflanzen	-	- 1,1	- 2	- 1,6	- 3	- 1,0	- 5	- 3,7
zoologischer Bedarf	+ 1	+ 0,3	- 1	- 0,6	- 1	- 0,4	- 1	- 0,7
feinmech. u. Fotoerzeug.	+ 1	-	-	- 0,6	- 1	-	-	- 0,6
optische Erzeugnisse	+ 5	+ 2,2	- 1	- 1,3	+ 1	+ 1,1	+ 5	+ 2,0
Computer u. Zubehör	+ 1	+ 0,5	+ 6	+ 2,2	- 1	+ 0,2	+ 6	+ 2,9
Uhren u. Schmuck	+ 2	+ 0,5	+ 12	+ 4,0	- 5	- 0,7	+ 9	+ 3,8
Spielwaren	+ 1	+ 0,5	+ 2	+ 0,7	- 2	- 0,7	+ 1	+ 0,5
Sportartikel, -kleidung	+ 1	+ 0,3	+ 2	+ 0,5	- 1	-	+ 2	+ 0,8
Gebrauchtwaren	+ 3	+ 1,6	- 2	- 1,2	-	+ 0,1	+ 1	+ 0,5
Sonstiges	+ 10	+ 5,2	+ 15	+ 4,5	- 6	- 0,4	+ 19	+ 9,3
insgesamt	+ 51	X	+ 66	X	- 54	X	+ 63	X
* in %-Punkten								

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 - zumindest der größeren - sind hinsichtlich ihrer Funktion als Einzelhandelsschwerpunkt durch das Überwiegen des Anteils der Geschäfte zur Deckung des aperiodischen, langfristigen Bedarfs gekennzeichnet. Für die Betriebe der entsprechenden Branchen ist eine wirtschaftlich lohnende Betätigung meist nur in den Zentren mit ausreichend hoher Kundenfrequenz möglich. Die Tabelle 4 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.

Tabelle 4: Die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum 1960 - 1985 - 2010 - 2020 nach dem Beschaffungsrhythmus des Angebotes

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

Im Jahre 1960 dienten immerhin noch 43,0 % aller Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum der Deckung des periodischen Bedarfs. Bis 1985 war dieser Anteil schon deutlich bis auf 28,0 % und anschließend bis 2010 nochmals bis auf 25,5 % zurückgegangen, so dass nur noch rund jedes vierte Geschäft zum periodischen Sektor zählte. Die absolute Zahl dieser Geschäfte lag allerdings 2010 sogar um fünf höher als 1960. Der erhöhte Anteil der Geschäfte mit einem Angebot zur Deckung des aperiodischen Bedarfs war durch deren zahlenmäßige Entwicklung bedingt: Ihre Zahl hatte sich von 1960 bis 2010 deutlich mehr als verdoppelt. Die Zahl der Geschäfte beider Bedarfskategorien war von 2010 bis 2020 dann um 19,7 % bzw. um 21,2 % zurückgegangen, so dass sich das entsprechende Verhältnis gegenüber 2010 kaum verändert hatte.

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.

Im hier gewählten Zeitraum von 1960 bis 2020 hatte im Leverkusener Stadtzentrum die Zahl der „Billig-Läden“ zugenommen. Wie allgemein zu beobachten, war es auch hier etwa seit

den 1980er-/1990er-Jahren im Einzelhandel verstärkt zu einem „Trading-Down-Effekt“¹ gekommen. Während es 1960 noch keinen und 1985 nur einen „Billig-Laden“ gab, wurden 2010 neun und 2020 - trotz Rückgang der Zahl der Einzelhandelsgeschäfte - elf derartige Geschäfte gezählt²; dies entspricht einem Anteil in Höhe von immerhin 5,4 %.

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 % aus. Unter den 2010 erfassten 259 Geschäften traf die Standortkontinuität 2020 auf 115 Geschäfte (44,4 % bzw. 56,1 %) zu. Demnach wurde mehr als die Hälfte der 2010 gezählten Firmen (144 bzw. 55,6 %) 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 %).

2.1.2. Relevante Entwicklungsaspekte 1985 - 2020

Im Folgenden werden ausgewählte Ergebnisse der für die Zeit ab 1985 durchgeführten, kontinuierlichen Erfassung der Strukturveränderungen im Standortgefüge des Einzelhandels im Stadtzentrum insgesamt vorgestellt.³

Die nachstehende Graphik⁴ zeigt zunächst die Entwicklung der Zahl der Einzelhandelsgeschäfte im Jahresrhythmus. Dabei ist für die Zeit bis 2009 eine Wellenbewegung zu erkennen. Einer leichten Zunahme von 193 auf 196 Geschäfte von 1985 bis 1987 folgte bis Anfang der 1990er-Jahre ein geringer Rückgang bis auf 183 Geschäfte (1993) und anschließend bis 2003 eine tendenzielle Zunahme - insgesamt um 34 bzw. + 18,6 % - bis auf 217. Dann allerdings kam es zu einem markanten Rückgang um 46 bzw. 21,2 %, also mehr als ein Fünftel, bis auf 171 Geschäfte 2009 und damit auf den niedrigsten Stand im gesamten Zeitraum von 1985 bis 2020. Die danach im folgenden Jahr wieder deutlich gestiegene Zahl auf 259 Geschäfte (+ 88 bzw. + 51,5 %) ist auf die seinerzeitige Eröffnung der „Rathaus-Galerie“ mit 97 Einzelhandelsgeschäften zurückzuführen; dadurch hatte die Zahl der Geschäfte also um mehr als die Hälfte zugenommen. Für den 31. Dezember 2010 wurde die höchste Zahl an Geschäften im Zeitraum von 1985 bis 2020 festgestellt.⁵ Schon ab 2011 zeigt die diesbezügliche Kurve der Graphik aber wieder eine tendenzielle Abnahme, die vor allem 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.

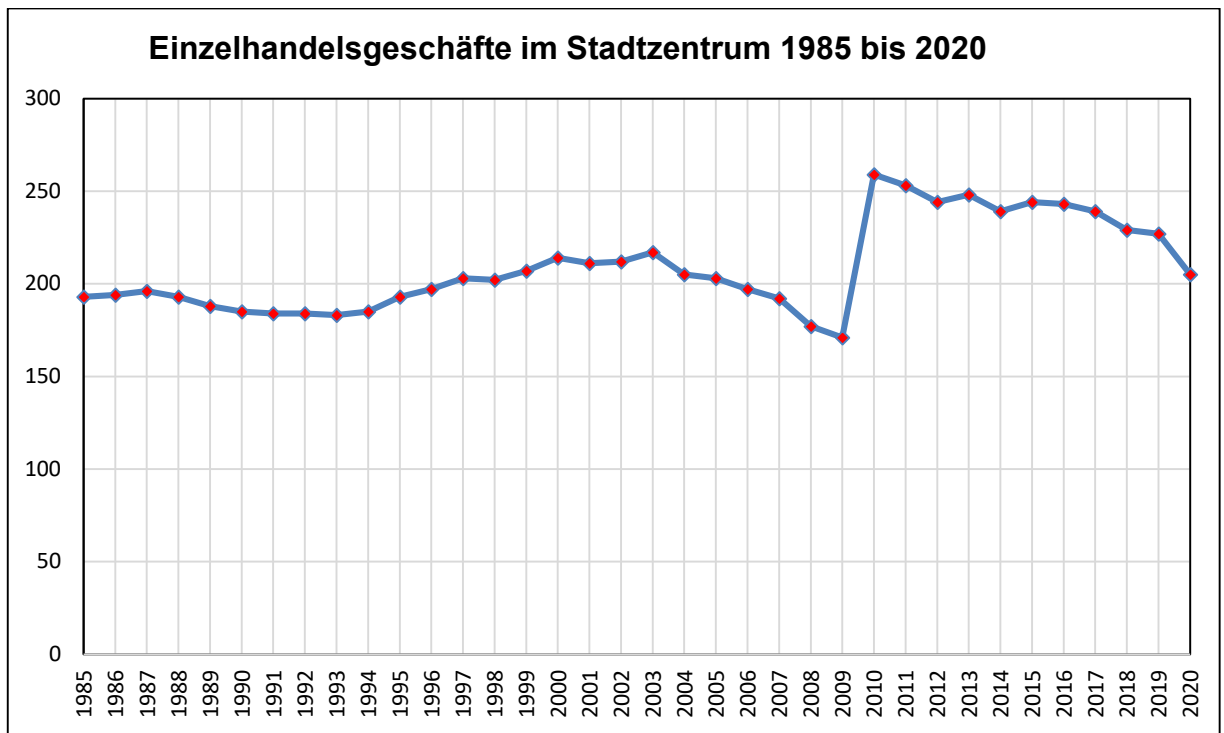
¹ Der Begriff beschreibt - bezogen auf den Einzelhandel - ein niedriges Qualitätsniveau des Sortiments, der Warenpräsentation und der Kundenberatung bzw. -betreuung, meist mit einem breiten, aber nicht konstanten, sondern wechselnden Warenangebot auf einem niedrigen Preisniveau.

² nach eigener Typisierung.

³ siehe hierzu oben, Punkt 1.1., S. 5.

⁴ siehe unten, S. 16.

⁵ Die seinerzeit eröffneten Geschäfte in der „Rathaus-Galerie“ prägen erwartungsgemäß die folgende Analyse der Entwicklung des Standortbildes des Einzelhandels im Stadtzentrum.



Im Zeitraum der 35 Jahre von 1986 bis 2020 wurden 759 Geschäftseröffnungen und 747 Geschäftsaufgaben gezählt, insgesamt also ein Plus in Höhe von 12. Die Zahl der Ladenlokalenerweiterungen lag bei 26, diejenige der -verkleinerungen bei 17. 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 % 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 Ladenlokale¹ leer; dies entsprach einer Leerstandsquote² in Höhe von 22,6 %. 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.

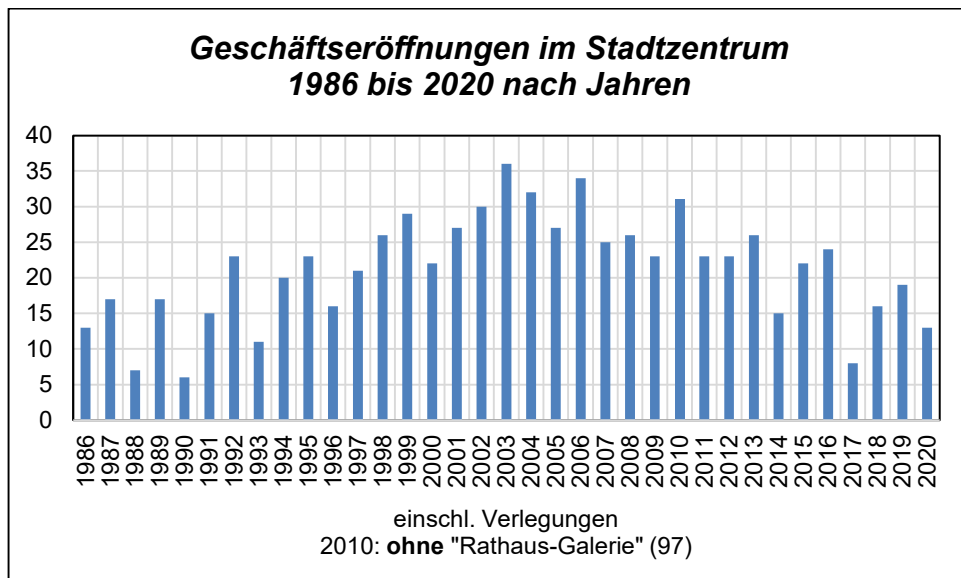
Von den 60 Ladenlokalen, die Ende 2020 nicht belegt waren, standen acht weniger als drei Monate, zehn zwischen drei und sechs Monate, 14 zwischen sieben und 28 Monate, 12 zwischen 29 und 49 Monate, und 16 immerhin 50 Monate und länger leer. Fast die Hälfte der Ladenlokale (28) stand seit mehr als zwei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

¹ Ladenlokale, die zum jeweiligen Jahresende 1960, 1985, 2010 und 2020 mindestens einmal durch den Einzelhandel genutzt waren.

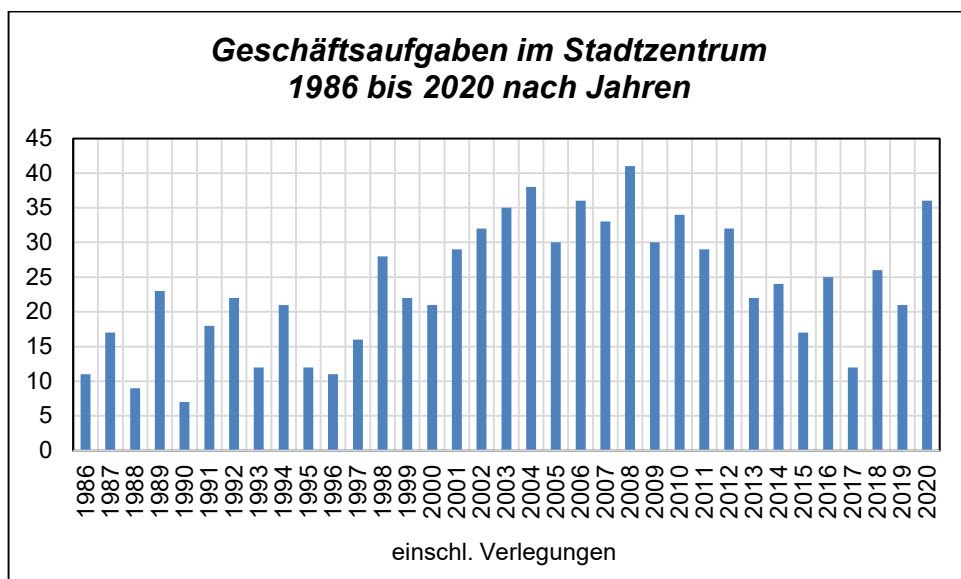
² Leerstandsquote =
$$\frac{\text{leer stehende Lokale}}{\text{genutzte + leer stehende Lokale}}$$

Im Folgenden werden die jeweiligen Jahresprofile der Geschäftseröffnungen und -aufgaben¹ dargestellt.

Ohne die im Februar 2010 erfolgten Eröffnungen in der „Rathaus-Galerie“ (97) schwankten die Zahlen im gesamten Zeitraum von 1986 bis 2020 zwischen sechs (1990) - 1988 waren es sieben und 2017 acht - und 36 (2003). Die Entwicklung lässt im Trend eine „Welle“ erkennen: Bis Anfang der 2000er-Jahre nahmen die Zahlen tendenziell zu, danach wieder ab. Durchschnittlich wurden in den 35 Jahren ohne die „Rathaus-Galerie“ 21, einschließlich der „Rathaus-Galerie“ 24 Geschäfte² pro Jahr eröffnet.



Ein strukturell ähnliches Bild zeigt die Entwicklung der Geschäftsaufgaben: Auch hier gab es eine „Welle“ im ersten Jahrzehnt der 2000er-Jahre. Die höchsten Werte errechnen sich für 2008 (41) und 2004 (38), die niedrigsten für 1990 (7) und 1988 (9). Durchschnittlich wurden zwischen 1986 und 2020 jedes Jahr 24 Geschäfte³ aufgegeben. Auch hier fielen die Schwankungen also relativ hoch aus.



¹ jeweils einschließlich der Geschäftsverlegungen.

² genaue Werte: 21,3 und 24,1.

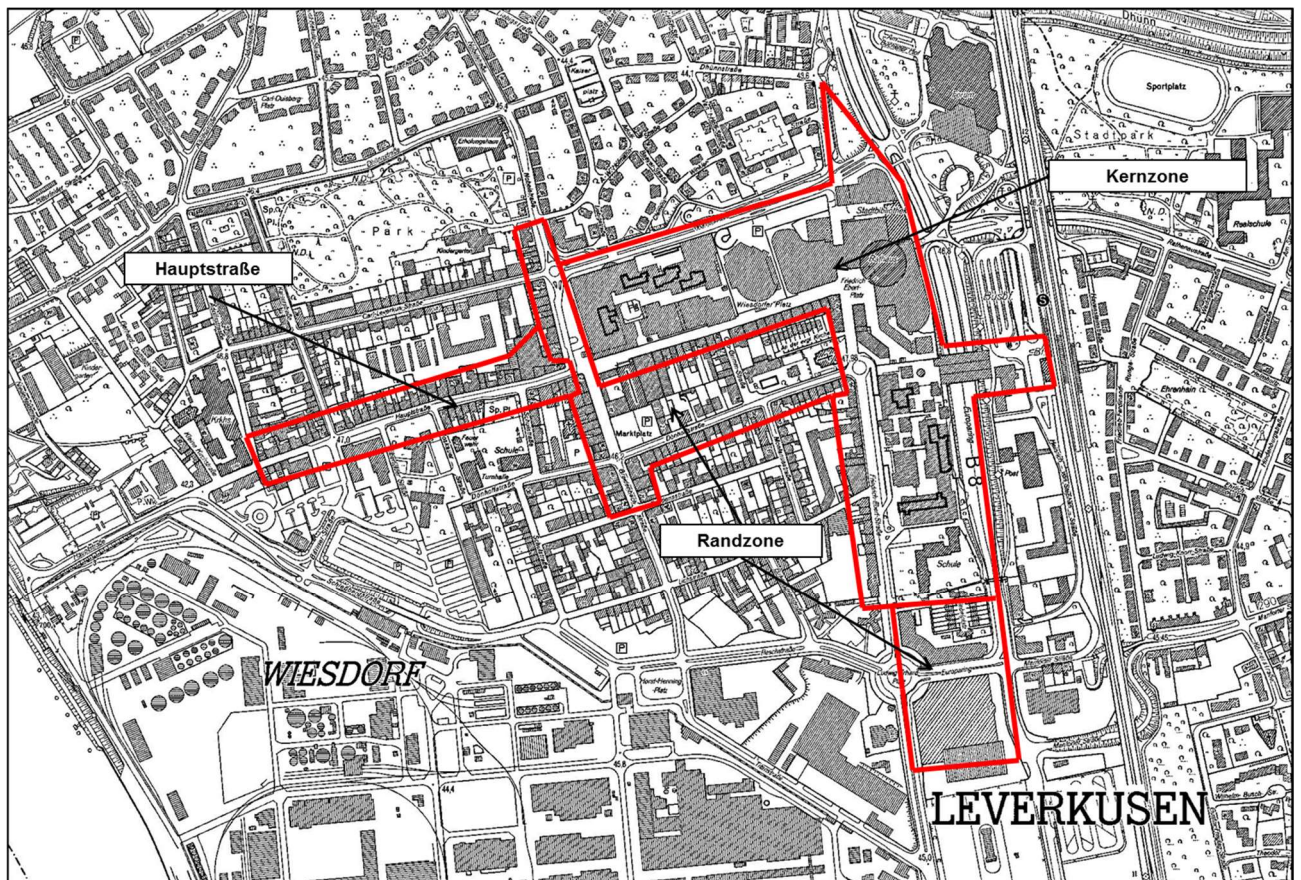
³ genauer Wert: 23,7.

2.2. Die Entwicklung der Standortnutzung in kleinräumiger Differenzierung

Im Folgenden wird die Entwicklung der Standortstruktur des Einzelhandels im Stadtzentrum von Leverkusen im Rahmen einer kleinräumigen Analyse dargestellt; dabei werden die Standorte im Einzelnen¹ sowie nach Straßenabschnitten und in der Unterscheidung nach drei Zentrenbereichen - Kernzone, Randbereich und Hauptstraße - betrachtet.

Zur Kernzone zählen der Friedrich-Ebert-Platz, die Friedrich-Ebert-Straße, die Heinrich-von-Stephan-Straße und der Wiesdorfer Platz; zur Randzone gehören der Ludwig-Erhard-Platz, die Manforter Straße, die Dönhoffstraße, die Breidenbachstraße, die Pfarrer-Schmitz-Straße, die Nobelstraße und das Gebäude Carl-Leverkus-Straße 2. Die westlich gelegene Hauptstraße bildet eine eigene Zone.

Karte 2: Kernzone, Randzone und Hauptstraße im Stadtzentrum



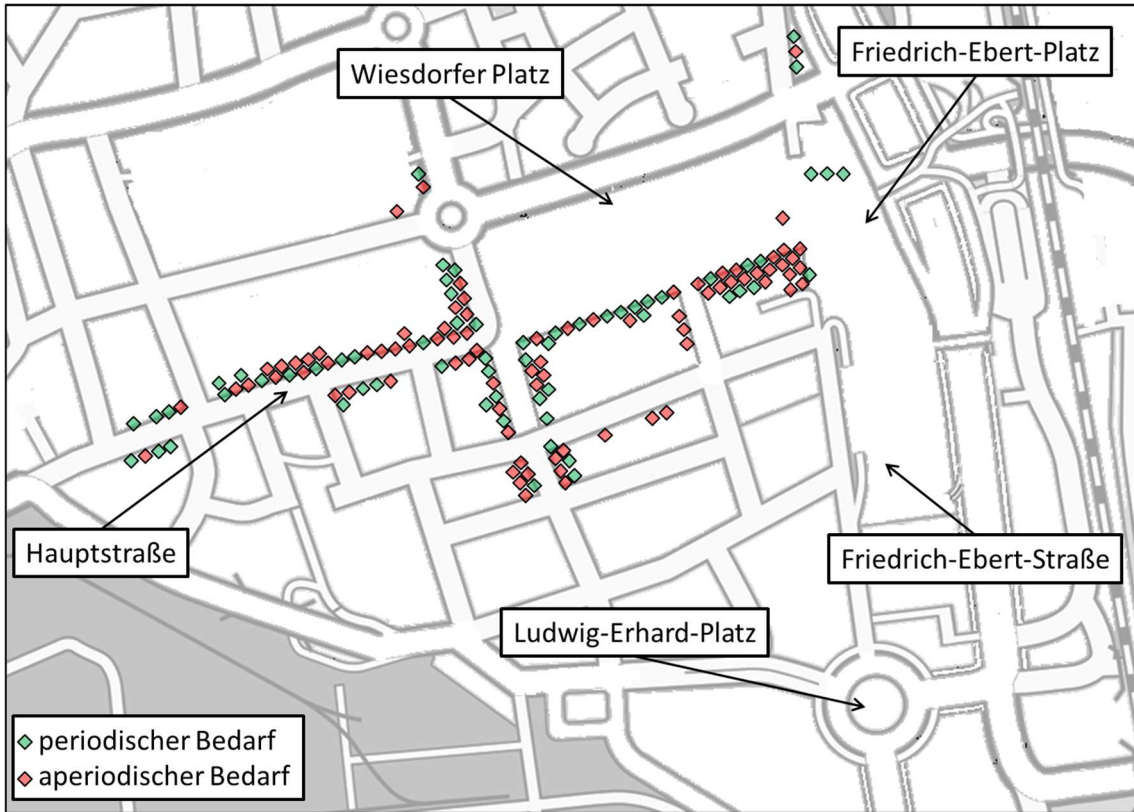
Die nachstehenden vier Karten zeigen die jeweilige Standortstruktur im Stadtzentrum für die Jahre 1960, 1985, 2010 und 2020; dabei wird zwischen dem Warenangebot zur Deckung des periodischen und des aperiodischen Bedarfs² unterschieden.

In der Karte 3, 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

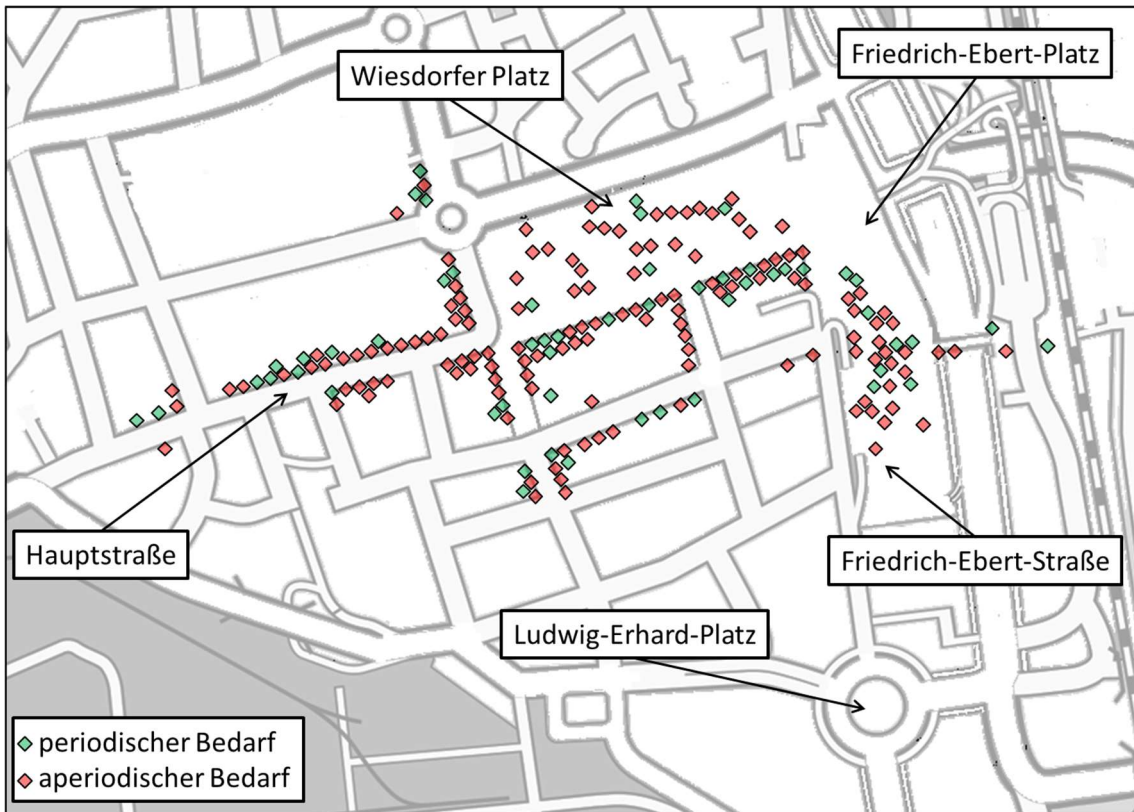
¹ kartographisch.

² siehe oben, P. 2.1.1., Tab. 4, S. 14.

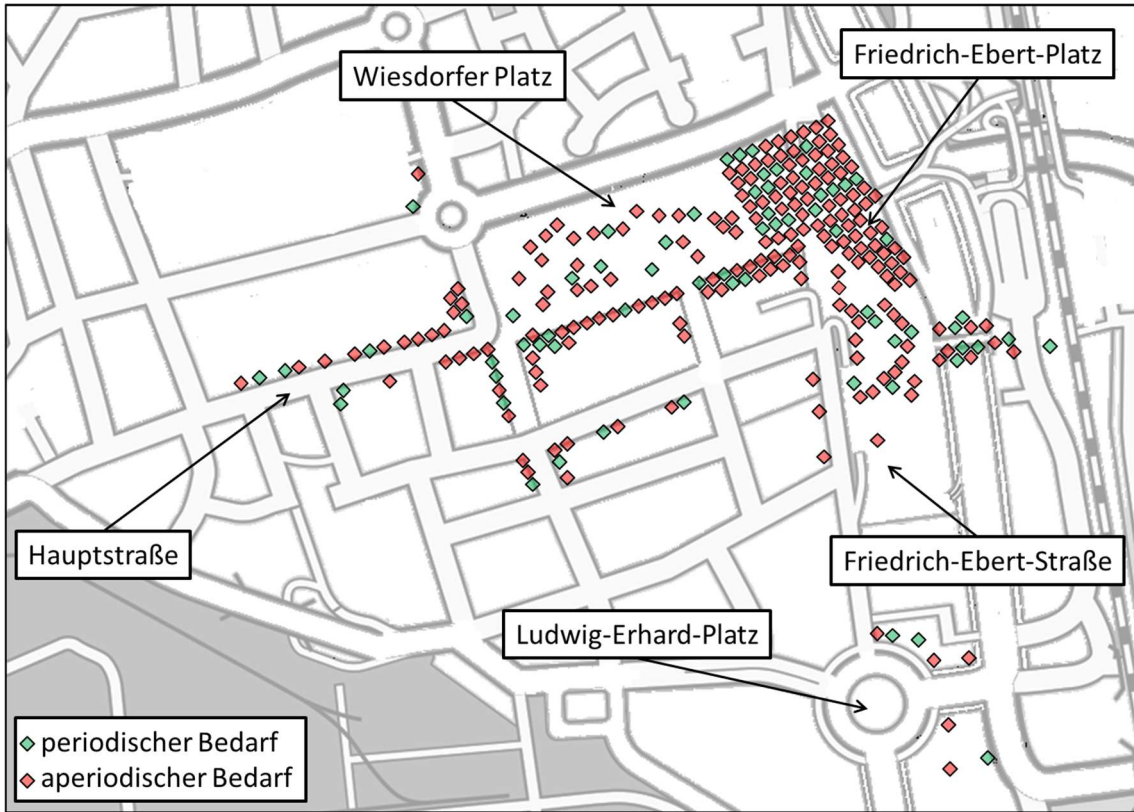
Karte 3: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum 1960



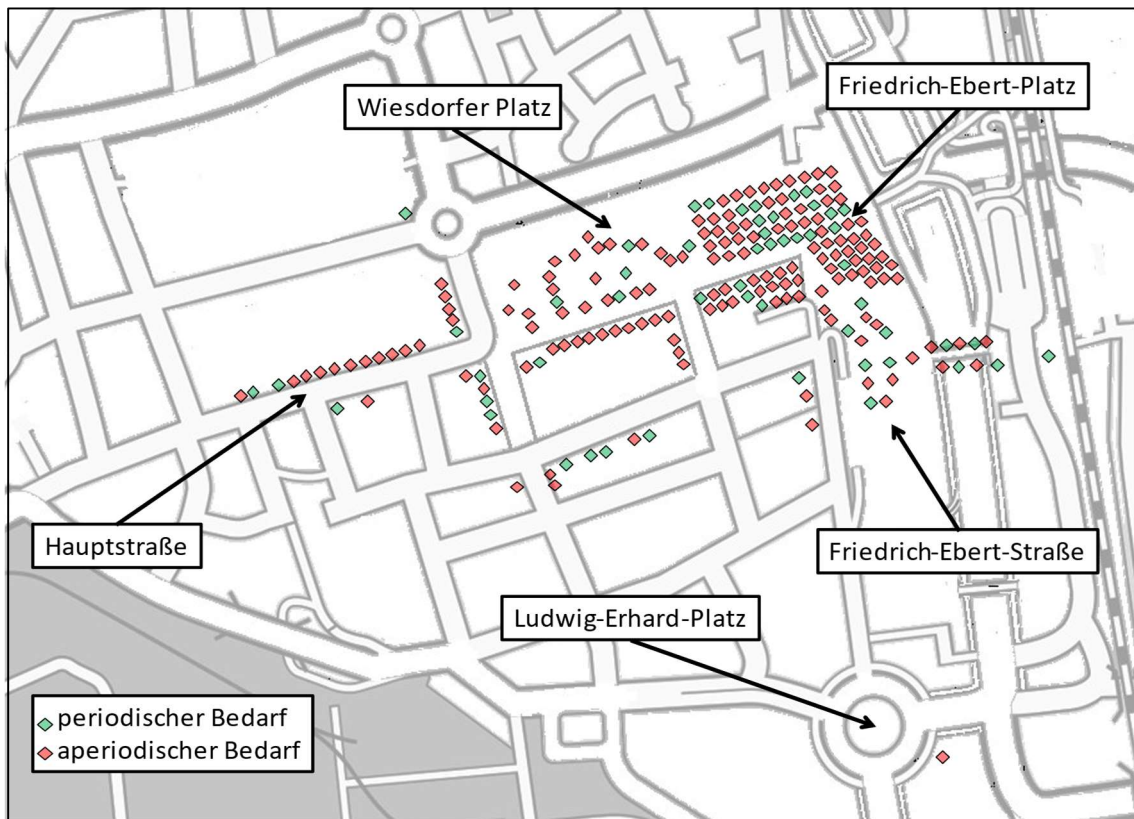
Karte 4: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum 1985



Karte 5: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum 2010



Karte 6: Die Lokalisation des Einzelhandels im Stadtzentrum 2020



Breidenbachstraße bzw. die Nobelstraße hinaus bis zum Friedrich-Ebert-Platz reichte.¹ 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.² 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.³

Das Standortbild des Einzelhandels im Jahre 2010 wird erwartungsgemäß durch die „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz dominiert.⁴ Die Kartierung der im Februar des Jahres dort eröffneten 97 Einzelhandelsgeschäfte weist nun den eindeutigen Schwerpunkt im Nordosten des Stadtzentrums 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.⁵ 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.⁶

In der Karte 6, 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 der Beobachtung der Entwicklung nach Straßenabschnitten⁷ fällt auf, dass es im Vergleich der Jahre 1960, 1985, 2010 und 2020 an der Breidenbachstraße und an der Hauptstraße jeweils auf beiden Seiten kontinuierlich zu rückläufigen Zahlen kam; dies traf auch - allerdings weniger deutlich - auf die Südseite des Wiesdorfer Platzes⁸ zu. Für die Zeit ab 1985 gilt dies auch für das Einkaufszentrum an der Friedrich-Ebert-Straße und die Nobelstraße.

¹ Der Teil der ehemaligen Hauptstraße zwischen der Breidenbach- bzw. der Nobelstraße und dem Friedrich-Ebert-Platz wurde 1968 im Vorfeld der Errichtung des dortigen Einkaufszentrums in „Wiesdorfer Platz“ umbenannt.

² siehe Karte 4.

³ siehe oben, P. 2.1.1., Tab. 4, S. 14.

⁴ siehe Karte 5.

⁵ Auch die „Rathaus-Galerie“ selbst hat eine nahezu rechtwinklig angeordnete Architektur, die maßstabsbedingt in der kartographischen Darstellung nur unzureichend erkennbar ist. Durch die Positionierung der Symbole der auf drei Verkaufsebenen verteilten Geschäfte in der zweidimensionalen Karte war eine diesbezügliche Verzerrung des Standortbildes unvermeidlich.

⁶ Von September 2016 bis August 2018 gab es hier allerdings ein Geschäft mit Körperpflegemitteln.

⁷ siehe unten, Tab. 5, S. 22.

⁸ ungerade Hausnummern.

Tabelle 5: Die Entwicklung der Zahl der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum 1960 - 1985 - 2010 - 2020 nach Straßenabschnitten

Straße/Straßenabschnitt	1960	1985	2010	2020
Breidenbachstraße ungerade*	11	8	4	-
Breidenbachstraße gerade	14	11	9	6
Carl-Leverkus-Straße	1	1	1	1
Dönhoffstraße	7	14	7	8
Friedrich-Ebert-Platz	11	12	110	90
Friedrich-Ebert-Straße	-	23	17	9
Hauptstraße ungerade	14	13	6	3
Hauptstraße gerade	34	25	12	13
Heinrich-von-Stephan-Straße	-	3	15	10
Ludwig-Erhard-Platz	-	-	5	-
Manforter Straße	-	-	3	1
Nobelstraße	10	13	6	5
Pfarrer-Schmitz-Straße (Otto-Grimm-Str.)	3	4	2	3
Wiesdorfer Platz ungerade	36	34	32	30
Wiesdorfer Platz gerade	1	32	30	26
insgesamt	142	193	259	205

* Die Ladenzeile im Gebäude an der östlich gelegenen Ecke von Breidenbach- und Dönhoffstraße zählen unter den Hausnummern 55, 55 A und 55 B zur Dönhoffstraße.

In der folgenden Tabelle 6 ist die Entwicklung der Einzelhandelsgeschäfte in der Unterscheidung der hier gewählten drei Zentrenbereiche dargestellt.

Tabelle 6: Die Einzelhandelsgeschäfte in den Zentrenbereichen 1960 - 1985 - 2010 - 2020

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

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 % gesunken und hatte auch anschließend bis 2010 auf 14,3 % und bis 2020 auf 11,7 % abgenommen. Noch gravierender war die rückläufige Entwicklung in der Hauptstraße: Hier sank die Zahl der Geschäfte von 1960 bis 2020 von 48 auf 16; deren Anteil an der Zahl der Geschäfte im Stadtzentrum war von 33,8 % über 19,7 % (1985) bis auf nur noch 6,9 % (2010) gesunken, hatte allerdings aufgrund der deutlich rückläufigen Zahl insgesamt bis 2020 wieder leicht auf 7,8 % zugenommen.

Die Differenzierung der Geschäfte nach dem Beschaffungsrhythmus ihres Warenangebotes zeigt für den Zeitraum von 1960 bis 2020 ebenfalls unterschiedliche Anteilswerte und Entwicklungen; dies zeigt die folgende Tabelle 7.

Tabelle 7: Die Anteilswerte der Einzelhandelsgeschäfte in den Zentrenbereichen 1960 - 1985 - 2010 - 2020 nach dem Beschaffungsrhythmus

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

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 % (1985) gesunken und danach wieder auf 32,4 % (2010) und sogar auf 41,7 % (2020) gestiegen. In der Hauptstraße wurde im Vergleich der Jahre 1960 und 2020 im periodischen Angebotssektor ein Rückgang von 45,8 % auf 18,8 % beobachtet.¹

Die folgende Tabelle 8 zeigt, wie sich der Leerstand in den Einzelhandelsgeschäften in den Straßen bzw. Straßenabschnitten im Stadtzentrum im Vergleich der Jahre 1985, 2010 und 2020 entwickelt hat.²

Während es 1985 von insgesamt 13 nur in vier Straßen(-abschnitten) Leerstände gab, war dies 2010 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 Platz³ festgestellt; dort lag die Leerstandsquote 2020 bei 15,1 %, bei 55,0 % und bei 35,0 %. Am Ludwig-Erhard-Platz standen alle fünf potenziell durch den Einzelhandel nutzbare Ladenlokale leer.

¹ Allerdings sind bezüglich der Entwicklung der Anteile der Geschäfte in der Unterscheidung nach dem Bedarfsrhythmus im Vergleich der Zentrenbereiche die jeweils geringen absoluten Zahlen in der Randzone und in der Hauptstraße zu berücksichtigen (siehe oben, Tab. 6, S. 22).

² 1960 wurde der Leerstand nicht ermittelt.

³ gerade Hausnummern.

Tabelle 8: Der Leerstand im Stadtzentrum 1985 - 2010 - 2020 nach Straßen/-abschnitten

Straße/Straßenabschnitt	1985	2010	2020
Breidenbachstraße	1	1	3
Carl-Leverkus-Straße	-	-	-
Dönhoffstraße	-	2	2
Friedrich-Ebert-Platz	-	2	16
Friedrich-Ebert-Straße	1	3	11
Hauptstraße	2	8	4
Heinrich-von-Stephan-Straße	-	-	1
Ludwig-Erhard-Platz	-	-	5
Manforter Straße	-	-	-
Nobelstraße	-	2	3
Pfarrer-Schmitz-Straße (Otto-Grimm-Str.)	-	-	-
Wiesdorfer Platz ungerade	-	-	1
Wiesdorfer Platz gerade	4	7	14
insgesamt	8	25	60

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 2010 gab es im Stadtzentrum Leverkusen im Ladeneinzelhandel immerhin 63 Verlegungen¹; zwischen 2011 und 2020 waren es noch einmal 20.

Von den 20 Geschäftsverlegungen zwischen 2011 und 2020 erfolgten immerhin acht an einen weiter östlich - zentraler - gelegenen Standort. In zehn Fällen lagen die betreffenden Ladenlokale nur wenige Meter voneinander entfernt und nur zwei Geschäfte wurden an einer westlicher gelegenen Stelle neu eröffnet.²

Das schon für die Zeit von 1986 bis 2010 festgestellte Übergewicht der West-Ost-Orientierung und die Konzentration auf die Kernzone konnte auch in der Zeit danach 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 % 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.

¹ siehe Nicolini 2012, Karte 6, S. 30.

² siehe hierzu Karte 7, S. 25.

Karte 7: Die Geschäftsverlegungen im Einzelhandel im Stadtzentrum von 2011 bis 2020

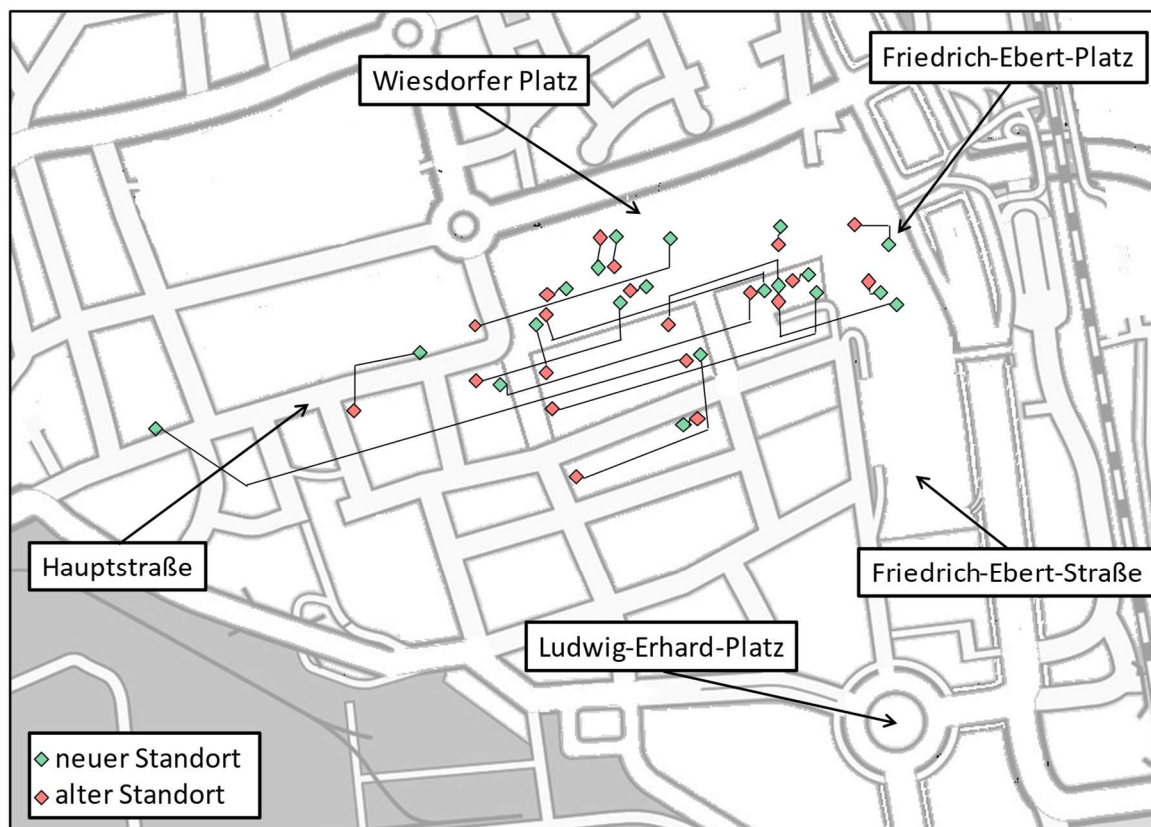


Tabelle 9: Die Geschäftsverlegungen im Einzelhandel in den Zentrenbereichen von 1986 bis 2020

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

Zusammenfassung

Im Stadtzentrum von Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf führten im Zeitraum von Ende der 1960er-Jahre bis Anfang 2010 zweimal umfangreiche Bauprojekte zu bedeutsamen Veränderungen im dortigen Stadtbild; davon 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 Infrastruktur¹ - als Ergebnis des „City“-Konzeptes zunächst die beiden Einkaufszentren an der Friedrich-Ebert-Straße und am Wiesdorfer Platz und im Frühjahr 2010 die „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz eröffnet.

¹ z. B. im Verkehrswesen sowie in den Bereichen Kultur und Administration.

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“¹, bewahrheitete sich allerdings nicht. Der Trend setzte sich fort und wurde durch die Dominanz der „Rathaus-Galerie“ mit 97 Einzelhandelsgeschäften in einem bemerkenswerten Ausmaß verstärkt. In der Kernzone des Zentrums hatte die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in der Zeit von 1985 bis 2010 von 104 um 100 bzw. um fast das Doppelte auf 204 zugenommen; 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“ drohten allerdings funktionale Schwächen selbst dort und in den unmittelbar benachbart liegenden Zentrenbereichen; dies wurde schon bald sichtbar und spiegelte sich in der zahlenmäßigen Entwicklung der Einzelhandelsgeschäfte wider. Das lokale Verhältnis von Angebot und Nachfrage geriet offensichtlich in eine Schiefelage. Einige Geschäfte hatten wohl die standortbezogene lokale Marktfähigkeit verloren. Zwischen 2010 und 2020 kam es im Stadtzentrum in zunehmendem Ausmaß 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 (20,8 %) zurück. Diese Entwicklung beeinträchtigte augenscheinlich die Attraktivität des stadtzentralen Einzelhandelsstandortes. Vermietungs- oder gar Verkaufserfolge scheiterten seit Anfang 2020 darüber hinaus 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.

Anhang

1. Chronik der einzelhandelsrelevanten baulichen Veränderungen im Stadtzentrum

- 1969: Eröffnung des Einkaufszentrums an der Friedrich-Ebert-Straße („City-Center“)
- 1972: Eröffnung des Einkaufszentrums am Wiesdorfer Platz („Die Luminaden“)
- 1977: Eröffnung der Geschäfte im Riegel vor dem Rathaus (Verbindung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Wiesdorfer Platz)
- 1999: Eröffnung der Geschäfte vor dem Rathaus (Friedrich-Ebert-Platz 7 und 9)
- 2002: Eröffnung der Geschäfte im „Gesundheitshaus“ am Ludwig-Erhard-Platz
- 2002: Neugestaltung des Rialto-Boulevards an der Heinrich-von-Stephan-Straße
- 2010: Eröffnung der Geschäfte in der „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz

¹ Nicolini 1983, S. 308.

2. Branchensystematik

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

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

3. Quellen- und Literaturverzeichnis

Föhrer, M. u. Kruse S.:

Städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in Leverkusen - Stadtmitte Wiesdorf - unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Leverkusen als auch in der Region, Dortmund 2006 (Anlage 8 zur Vorlage R 600/16. TA zur Beschlussfassung an den Rat der Stadt Leverkusen vom 08.08.2006)

IT.NRW - Information und Technik Nordrhein-Westfalen als Statistisches Landesamt (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2018, Düsseldorf 2018

Kölner Stadt-Anzeiger (Lokalausgabe Leverkusener Anzeiger) vom 24.03.1994, vom 05.05.1994, vom 06.05.1994, vom 01.09.1995, vom 30.12.2020, vom 02.01.2021, vom 07.01.2021, vom 21.01.2021, vom 23.02.2021 und vom 13.03.2021

Kölnische Rundschau (Lokalausgabe Leverkusen) vom 24.03.1994, vom 05.05.1994, vom 06.05.1994 und vom 01.09.1995

Nicolini, G.:

Der Wandel des Stadtzentrums von Leverkusen - Eine Untersuchung über den Einfluß einer stadtplanerischen Maßnahme (Duisburger geographische Arbeiten, H. 4), Köln 1983

Nicolini, G.:

Der Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen - Strukturelle Veränderungen im Standortgefüge von 1960 bis 2010, Leverkusen 2012
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)

Ris, K. M.:

Leverkusen - Großgemeinde - Agglomeration - Stadt (Forschungen zur deutschen Landeskunde, Bd. 99), Remagen 1957

Rother, F.:

Leverkusen - Stadtgeographische Untersuchung einer jungen Industriestadt (Beiträge zur Stadtforschung, H. 5), Leverkusen o. J. (1969)

Stadt Leverkusen:

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.):

Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008), Wiesbaden 2008

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

Nicolini, G.: Die Ergebnisse der politischen Wahlen in Leverkusen von 1946 bis 1990, Leverkusen 1993

Nicolini, G.: Die Ergebnisse der politischen Wahlen in Leverkusen von 1919 bis 1933, Leverkusen 1999

Nicolini, G.: Die Gemeinderäte in Leverkusen von 1946 bis 1974, Leverkusen 2002 (1. und 2. Auflage)

Nicolini, G.: Die Ergebnisse der Reichstagswahlen in Leverkusen von 1871 bis 1912, Leverkusen 2007
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)

- Nicolini, G.: Die Gemeinderäte und Stadtverordnetenversammlungen in Wiesdorf von 1919 bis 1930, Leverkusen 2010
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Der Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen - Strukturelle Veränderungen im Standortgefüge von 1960 bis 2010, Leverkusen 2012
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Die Stadtverordnetenversammlungen in Opladen von 1919 bis 1933, Leverkusen 2012
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Die Stadtverordnetenversammlungen in Bergisch Neukirchen von 1919 bis 1933, Leverkusen 2013
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Erdmann, M.: Ein historischer Blick auf die Schullandschaft in Leverkusen - Die Schulgebäude in Schlebusch, Leverkusen 2015
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Der Gemeinderat in Lützenkirchen von 1919 bis 1930, Leverkusen 2017
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Der Gemeinderat in Steinbüchel von 1919 bis 1930, Leverkusen 2017
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Die Konfessionszugehörigkeit der Bevölkerung in Leverkusen - Ein historischer Überblick als Beitrag zur Statistik der regionalen Religionsgeschichte, Leverkusen 2018
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Die Geschichte des Schienenverkehrs in Leverkusen - ein Überblick -, Leverkusen 2020
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Der Gemeinderat in Schlebusch von 1919 bis 1930, Leverkusen 2021
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)
- Nicolini, G.: Der Einzelhandel im Stadtzentrum von Leverkusen - Strukturelle Veränderungen im Standortgefüge von 1960 bis 2020, Leverkusen 2021
(www.stadtgeschichte-leverkusen.de; keine Print-Version)