

**Nahversorgungszentrum Lövenich, Brauweilerstraße**

**Zentrentyp: NVZ**

**Stadtteil / Versorgungsgebiet**

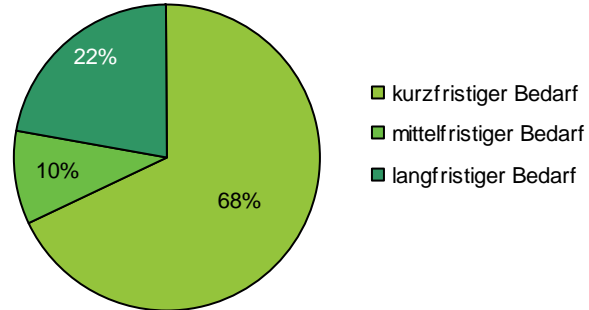
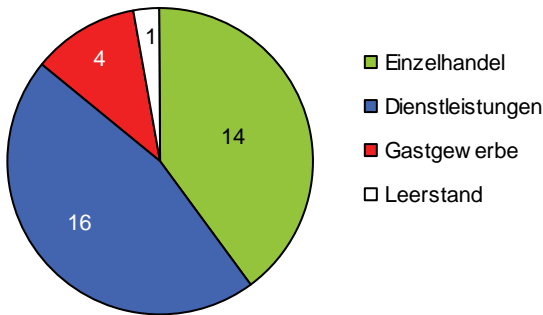
Einwohner	2007	2025
▪ Versorgungsgebiet (Stadtteil Lövenich)	8.268	8.300
▪ Stadtteil Lövenich	8.268	8.300
▪ Stadtbezirk Lindenthal	138.987	145.200
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007</b>	<b>pro Kopf in €</b>	<b>Kaufkraft-Index</b>
▪ Stadtteil Lövenich	6.424	121,3
▪ Stadtbezirk Lindenthal	6.029	113,8
▪ Stadt Köln	5.710	107,8



Brauweilerstraße (Blick nach Norden)

**Einzelhandel und Komplementärnutzungen (abs.)**

**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)**



Einzelhandel	Betriebe	VKF in m <sup>2</sup>	Zentralität			
			0	50	100	150
▪ Einzelhandel insgesamt	14	850	9			
▪ kurzfristiger Bedarf	6	575	13			
▪ mittelfristiger Bedarf		85	5			
▪ langfristiger Bedarf	5	190	3			

**strukturprägende Betriebe**

- bis unter 400 m<sup>2</sup> Trink & Spare (FM)
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> -
- 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> -
- 1.500 bis unter 3.000 m<sup>2</sup> -

**weitere nennenswerte Betriebe** Hofladen (FG), Bücher, Musikalien

**aktueller Entwicklungsstand** derzeit instabil, Ausstattungsdefizite v. a. im kurzfristigen Bedarf

**Kurzcharakteristik**

- Einstufung als Nahversorgungszentrum (1992: Nahbereichszentrum) mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil Lövenich (8.286 EW)
- gegenüber 1992 südlicher Teil aufgrund des fehlenden Zusammenhangs nicht mehr dem Zentrum zuzurechnen, Einbeziehung einer Potenzialfläche an der Kölner Straße, nordöstlich des Odemshofs, zur Ansiedlung eines Supermarktes
- Anzahl Betriebe über dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum, Verkaufsfläche darunter, Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf
- Sicherung / Ausbau der Nahversorgungsfunktion v. a. durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments
- kein weiterer Ausbau des Lebensmittelangebotes im Gewerbegebiet an der Kölner Straße / Dieselstraße
- Angebotsergänzungen auch im mittelfristigen Bedarf wünschenswert
- Steigerung der Aufenthaltsqualität / Schaffung von Orten mit Zentrencharakter (Außengastronomie, Platzgestaltung, Straßenmöblierung)

# Nahversorger Löbbecke Brauweiler

## Einzelhandel V

- bis unter 400 qm
- ab 400 bis unter 800 qm
- ab 800 qm
- Wochenmarktplatz

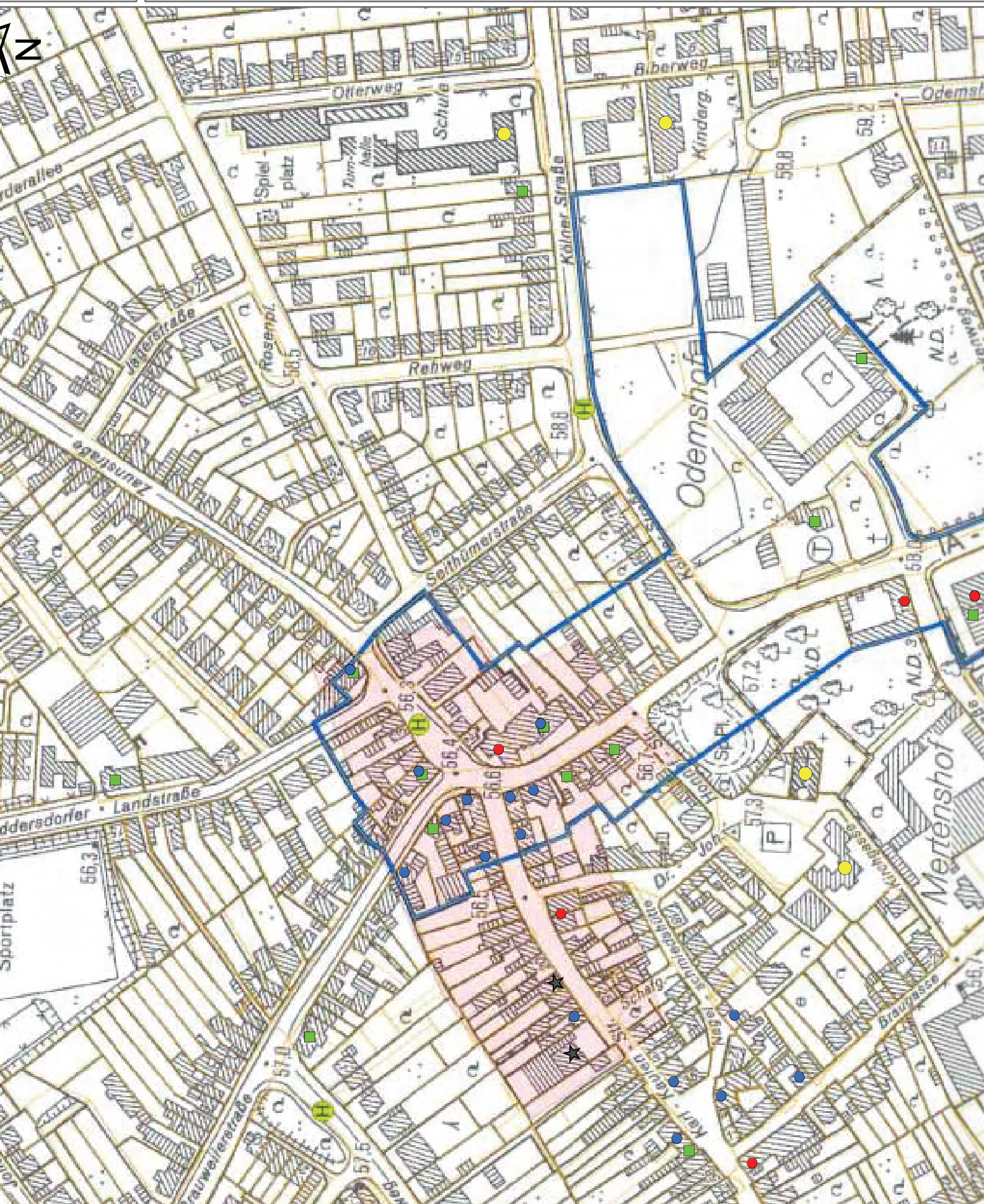
## Komplementär

- Dienstleistung
- Gastgewerbe
- Soziale Infrastruktur
- Auto- oder Motorradhandel
- Großhandel
- Leerstand

- Abgrenzung ZVB - Zentrum
- Flurstücksgrenzen

- Zentrumsbereich

- Stadtbahn
- Bus - Haltepunkt
- S-Bahn - Haltepunkt
- Regionalexpress



**Nahversorgungszentrum Lövenich, Brauweilerstraße**

**Zentrentyp: NVZ**

**Räumliche Situation**

- im Kern des Stadtteils Lövenich, entlang der Ortsdurchfahrt Brauweiler Straße, etwa zwischen den Einmündungen Karl-Kaulen-Straße und Moltkestraße gelegen
- höchste Nutzungsdichte im Kreuzungsbereich Brauweilerstraße / Karl-Kaulen-Straße, nach Süden räumliche Zäsur durch Spielplatz, Grünflächen und Tankstelle
- gegenüber 1992 Aufhebung der Zweiteilung des Zentrums; südlicher Teil im Bereich der S-Bahn-Haltestelle aufgrund der Entfernung und des fehlenden funktionalen Zusammenhangs nicht mehr dem Zentrum zuzurechnen; Einstufung dieses Bereichs als Nahversorgungslage
- Erweiterung des nördlichen Zentrenteils nach Süden und Einbeziehung einer Potenzialfläche an der Kölner Straße, nordöstlich des Odemshofs, zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

**Angebots- und Nachfragesituation**

**Einzelhandel**

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im Versorgungsgebiet			
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	0	50	100	150
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>100</b>	<b>850</b>	<b>100</b>	9			
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>6</b>	<b>43</b>	<b>575</b>	<b>68</b>	13			
Lebensmittel und Reformwaren	5	36	*	*	11			
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	7	*	*	19			
Blumen / Schreibwaren / Zeitungen	-	-	-	-	0			
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>85</b>	<b>10</b>	5			
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>36</b>	<b>190</b>	<b>22</b>	3			

- Anzahl der Betriebe über dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum, Verkaufsfläche darunter
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (68 %) und hier v. a. bei Lebensmitteln, Ergänzung durch kleine Fachgeschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs
- bei **Lebensmitteln** Trink & Spare Getränkemarkt als wesentlicher Anbieter, jedoch optimierungsfähiger Außenauftritt
- außerdem u. a. Bäckerei, Hofladen, Kiosk; insgesamt geringe Ausstattung (u. a. kein Lebensmittelvollsortimenter bzw. -discounter), Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) an der Kölner Straße vorgesehen
- im **sonstigen kurzfristigen Bedarf** eine Apotheke und damit nur geringe Ausstattung
- im **mittelfristigen Bedarf** eine Buchhandlung, Kinderbekleidung und Musikalien; damit spezialisiertes, aber insgesamt geringes Angebot
- im **langfristigen Bedarf** Anbieter bei Hausrat / Glas / Porzellan, Antiquitäten und Spezialanbieter für Tauchsport; ausreichendes Angebot für ein Nahversorgungszentrum
- vergleichsweise schwach ausgeprägte Wettbewerbssituation im Lebensmittelvollsortimentsbereich, dagegen Konkurrenz durch mehrere moderne Discounter in Gewerbegebietslage an der Kölner Straße / Dieselstraße (ca. 700 m östlich), neue Einzelhandelsagglomeration im Süden des Stadtteils Widdersdorf (ca. 1,5 km nördlich, u. a. Edeka-Center, Aldi, dm)
- hoher Filialisierungsgrad (36 %) für ein Nahversorgungszentrum
- insgesamt geringe Zentralität, v. a. im kurzfristigen Bedarf bzw. bei Lebensmitteln

**Nahversorgungszentrum Lövenich, Brauweilerstraße****Zentrentyp: NVZ****Komplementärnutzungen**

- Ausstattung bei Dienstleistungen über dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum
- Angebotsschwerpunkt bei konsumnahen und sonstigen Dienstleistungen
- geringe Ausstattung bei Kultur / Freizeit und im Gastgewerbe
- keine medizinischen Dienstleistungen und soziale Infrastruktur innerhalb des Zentrums

Nutzung	Anzahl	wesentliche Nutzungen (Beispiele)
konsumnahe Dienstleistungen	6	Friseur, Reinigung, Schuster
Finanzdienstleistungen	1	Versicherung
medizinische Dienstleistungen, Ärzte	1	-
sonstige Dienstleistungen	7	Fahrschule, Musikschule
Kultur, Freizeit	1	Sonnenstudio
Gastgewerbe	4	Café, Kneipe
soziale Infrastruktur	-	-
Großhandel	-	-
<b>Komplementärnutzungen insgesamt</b>	<b>20</b>	

**Entwicklung<sup>1</sup>****Städtebau, Verkehr, Aufenthaltsqualität**

- Erstreckung entlang der Brauweilerstraße
- dichte, zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit zentrenorientierten Erdgeschossnutzungen im nördlichen Teil des Zentrums
- nach Süden Nutzungsunterbrechung durch Spielplatz und Grünfläche auf westlicher und Grünfläche und Tankstelle auf östlicher Straßenseite
- mehrere freistehende Gebäude mit Erdgeschossnutzungen im Südwesten des Zentrums
- im Südosten des Zentrums ortsbildprägende Hofanlage (Odemshof) mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen
- nordöstlich davon Potenzialfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes<sup>2</sup>
- Brauweilerstraße als Verbindungsachse zwischen Widdersdorf und Weiden mit relativ hohem Verkehrsaufkommen
- keine Parkmöglichkeiten entlang der Brauweilerstraße (südlich der Abzweigung Karl-Kaulen-Straße)
- Anschluss an den ÖPNV durch Bushaltestellen an der Karl-Kaulen-Straße und der Kölner Straße (außerhalb des Zentrums)
- ampelgeregelte Querungsmöglichkeiten in den Kreuzungsbereichen der Brauweilerstraße mit Karl-Kaulen-Straße, Kölner Straße und Moltkestraße
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität entlang der Brauweilerstraße durch engen Gehweg und hohes Verkehrsaufkommen, kein eigener Radweg
- geringe Leerstandsquote: 3 % (1 Leerstand)



Kreuzungsbereich Brauweiler Straße / Karl-Kaulen-Straße

<sup>1</sup> Darstellung aufgrund der stark veränderten Zentrenabgrenzung nicht aussagekräftig.

<sup>2</sup> Der Bebauungsplan befindet sich aktuell in der Aufstellung; vorgesehen ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.450 m<sup>2</sup> VKF

---

**Nahversorgungszentrum Lövenich, Brauweilerstraße****Zentrentyp: NVZ**

---

**Handlungsempfehlungen**

---

**Einzelhandel / Komplementärnutzungen**

- Ausbau der Nahversorgungsfunktion (Lebensmittelvollsortimenter, Blumen, Zeitschriften / Schreibwaren)
- kein weiterer Ausbau des Lebensmittelangebotes im Gewerbegebiet an der Kölner Straße / Dieselstraße
- Angebotsergänzungen auch im mittelfristigen Bedarf wünschenswert

**Städtebau, Verkehr, Aufenthaltsqualität**

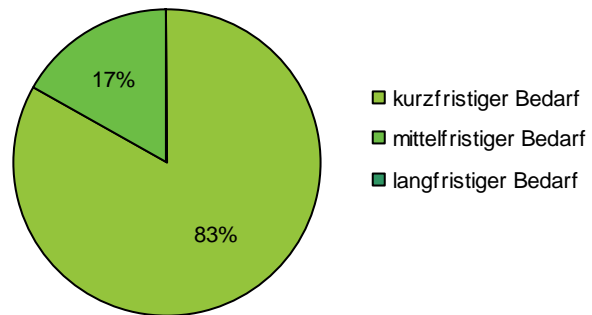
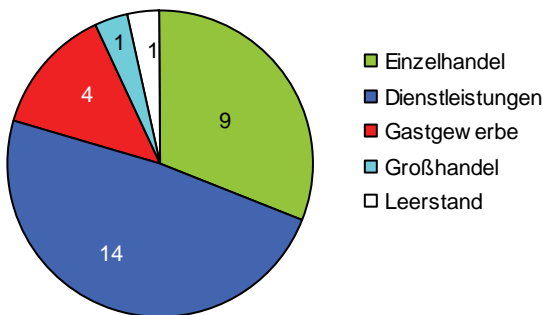
- Steigerung der Aufenthaltsqualität / Schaffung von Orten mit Zentrencharakter (Außengastronomie, Platzgestaltung, Straßenmöblierung)

**Nahversorgungslage Lövenich, S-Bahn****Zentrentyp: -****Stadtteil / Versorgungsgebiet**

Einwohner	2007	2025
▪ Versorgungsgebiet	-	-
▪ Stadtteil Lövenich	8.268	8.300
▪ Stadtbezirk Lindenthal	138.987	145.200
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007</b>	<b>pro Kopf in €</b>	<b>Kaufkraft-Index</b>
▪ Stadtteil Lövenich	6.424	121,3
▪ Stadtbezirk Lindenthal	6.029	113,8
▪ Stadt Köln	5.710	107,8



Goethestraße (Blick nach Norden)

**Einzelhandel und Komplementärnutzungen (abs.)****Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)**

Einzelhandel	Betriebe	VKF in m <sup>2</sup>	Zentralität			
			0	50	100	150
▪ Einzelhandel insgesamt	9	505				
▪ kurzfristiger Bedarf	7	*				
Lebensmittel und Reformwaren	5	355				
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	*				
Blumen, Schreibwaren, Zeitungen	1	*				
▪ mittelfristiger Bedarf	2	*				
▪ langfristiger Bedarf	-	-				
<b>strukturprägende Betriebe</b>						
▪ bis unter 400 m <sup>2</sup>	Nah & gut (FG)					
▪ 400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	-					
▪ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup>	-					
▪ 1.500 bis unter 3.000 m <sup>2</sup>	-					
<b>weitere nennenswerte Betriebe</b>	Schuhe (FG)					
<b>aktueller Entwicklungsstand</b>	instabil, mit geringer Verkaufsflächenausstattung					

**Kurzcharakteristik**

- Aufteilung des ehemaligen Nahbereichszentrums Lövenich aufgrund des fehlenden Zusammenhangs in zwei Teilbereiche (Brauweilerstraße und S-Bahn), ca. 200 m Entfernung; nördlicher Teil (Brauweilerstraße) als Nahversorgungszentrum eingestuft
- im südlichen Teilbereich (Lövenich, S-Bahn) Anzahl der Betriebe leicht unter Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum, Verkaufsfläche deutlich darunter, Komplementärnutzungen den Orientierungswerten eines Nahversorgungszentrums entsprechend
- Möglichkeiten zum Ausbau / Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum aufgrund räumlicher Nähe zu Bezirksteilzentrum Weiden, Aachener Straße und Nahversorgungszentrum Lövenich, Brauweilerstraße als gering einzustufen
- aufgrund der vorhandenen Ausstattung Ausweisung als Nahversorgungslage

# Nahvers Löw S.

## Einzelhandel V

- bis unter 400 qm
- ab 400 bis unter 800 qm
- ab 800 qm
- M Wochenmarkt

## Komplementär

- Dienstleistung
- Gastgewerbe
- Soziale Infrastruktur
- Auto- oder Motorradhandel
- Großhandel
- ★ Leerstand

- NVL - Nahverkehrszone
- Zentrumsbereich

- U Stadtbahn
- H Bus - Haltepunkt
- S S-Bahn - Haltepunkt
- R Regionalexpress



**Nahversorgungslage Lövenich, S-Bahn**

**Zentrentyp: -**

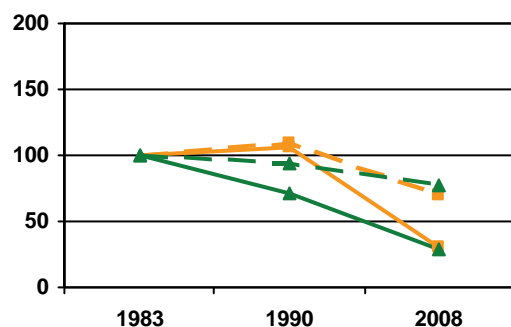
**Komplementärnutzungen**

Nutzung	Anzahl	wesentliche Nutzungen (Beispiele)
konsumnahe Dienstleistungen	4	Friseur, Kosmetik, Reinigung
Finanzdienstleistungen	1	Versicherung
medizinische Dienstleistungen, Ärzte	4	Zahnarzt, Arzt für Innere Medizin
sonstige Dienstleistungen	5	Rechtsanwalt, Steuerberatung, Werbung
Kultur, Freizeit	-	-
Gastgewerbe	4	Kneipe, Hotel, Restaurant
soziale Infrastruktur	-	-
Großhandel	1	Nahrungs- und Genussmittel
<b>Komplementärnutzungen insgesamt</b>	<b>19</b>	

**Entwicklung<sup>1</sup>**

Nutzung	Daten		
	1983	1990	2008
<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>			
Einzelhandel	1.680	1.780	505
<b>Anzahl Betriebe</b>			
Einzelhandel	31	22	9
Dienstleistungen	21	31	14
Gastgewerbe	6	6	4
<b>Betriebe insgesamt</b>	<b>58</b>	<b>59</b>	<b>27</b>

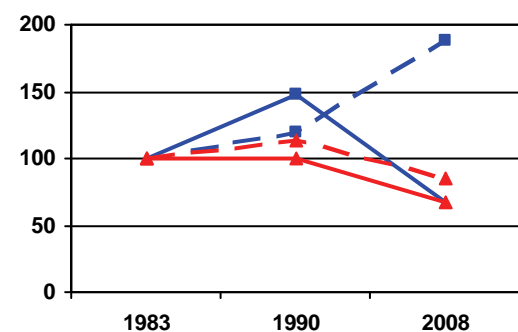
**Entwicklung Einzelhandel**



■ Verkaufsfläche im Zentrum  
□ ∅ Verkaufsfläche alle Zentren im Stadtbezirk  
▲ Betriebe im Zentrum  
△ ∅ Betriebe alle Zentren im Stadtbezirk

1983 = 100

**Entwicklung Komplementärnutzungen**



■ Dienstleistungen im Zentrum  
□ ∅ Dienstleistungen alle Zentren im Stadtbezirk  
▲ Gastgewerbe im Zentrum  
△ ∅ Gastgewerbe alle Zentren im Stadtbezirk

1983 = 100

<sup>1</sup> Die Daten für 2008 beziehen sich lediglich auf den südlichen Teilbereich (S-Bahn) des ehemaligen Nahbereichszentrums Lövenich; ein Vergleich ist daher nur eingeschränkt möglich.