

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0262/2025 vom 12. Januar 2026
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	04.02.2026
Rat	26.02.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26, Meerbusch-Strümp, "Am Schneiderspfad"; hier: Einleitungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Geltungsbereich gekennzeichneten Bereich (Anlage 1) wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und § 12 BauGB der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 gefasst. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für die Ansiedlung zweier großflächiger Lebensmittelmärkte mit ergänzender Wohnnutzung.
2. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 2) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf dieser Grundlage durchzuführen.

Alternativen:

Die Alternative wäre der Verzicht auf ein Bauleitplanverfahren. Die vorgesehene bauliche Entwicklung wäre auf der Grundlage des bisher fehlenden verbindlichen Planungsrechts nicht zulässig, da es sich gemäß § 35 BauGB um Flächen im unbeplanten Außenbereich handelt.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Der bestehende EDEKA-Markt Müller an der Josef-Kothes-Straße sichert seit vielen Jahren die Nahversorgung in Strümp. Aufgrund verschiedener Faktoren wird der Markt, der neben dem Apfelparadies derzeit den einzigen Lebensmittelhändler im Ortsteil darstellt, gutachterlich jedoch als nicht mehr zukunftsfähig eingestuft. Bei einer ausbleibenden Entwicklungssteuerung wird der Verlust des wichtigsten Nahversorgungsangebotes in Strümp in naher Zukunft immer wahrscheinlicher. Vor dem Hintergrund soll am Schneiderspfad ein neues Nahversorgungsangebot zur dauerhaften und zukunftsfesten Deckung insbesondere der Nachfrage der in Strümp lebenden Einwohnerschaft geschaffen werden.

Am Schneiderspfad beabsichtigt LIDL als Vorhabenträger die Ansiedlung eines eigenen Marktes in Verbindung mit der Verlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes Müller von der Josef-Kothes-Straße hin zum Schneiderspfad. An diesem Standort soll ein zukunftsfähiges Nahversorgungsangebot auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden.

Ein besonderer Fokus bei der Entwicklung des neuen Standortes liegt auf der Berücksichtigung einer verträglichen Verkaufsfläche, die sich derzeit in gutachterlicher Abstimmung befindet, um dem städtischen Einzelhandelskonzept sowie weiteren geplanten Entwicklungsabsichten im Stadtgebiet (Stichwort Discounteransiedlung in Lank-Latum) nicht entgegenzustehen. Die geplante Ansiedlung der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches löst voraussichtlich die Notwendigkeit der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes aus, welche als eigenständige Beschlussvorlage zu einem späteren Zeitpunkt in die politischen Gremien eingebracht werden wird.

Ergänzend soll verbindliches Planungsrecht für vier an den geplanten Einzelhandel angrenzende Privatgrundstücke im Hinblick auf eine zukünftige städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauvorhaben entstehen.

Das für die Umsetzung erforderliche Planungsrecht soll im Normalverfahren (ohne beschleunigtes Verfahren) geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Dementsprechend wird die Fläche des geplanten Einzelhandels als Vorhaben- und Erschließungsplan ausgestaltet, zur Schaffung von Planungsrecht auf den südlichen Privatgrundstücken (Wohnnutzung) wird dieser Teil des Plangebiets als Angebotsplan entwickelt, der auch nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

Historie zum Vorhaben

- APL-Sitzung am 23.11.2023 (TOP Ö 4)
Zur Sitzung des APL wurde seitens der Verwaltung ein Sachstandsbericht vorgestellt. Darin wurden der Anlass und die Zielsetzung für eine mögliche Bebauungsaufstellung sowie ein denkbarer Geltungsbereich präsentiert.

1. Anlass der Bebauungsaufstellung

In Strümp wird seit vielen Jahren der EDEKA-Vollsortimenter Müller in integrierter Lage an der Josef-Kothes-Straße betrieben. An diesem Standort sichert der mit viel Herzblut geführte EDEKA-Markt trotz der vor Jahren entfallenen PKW-Zufahrt von Norden sowie zunehmender Konkurrenz und einem veränderten Einkaufsverhalten seit vielen Jahren die Nahversorgung im Ort. Unter Berücksichtigung der aktuellen Markterfordernisse an moderne Lebensmittelhändler wird der Markt gutachter-

lich als nicht mehr zukunftsfähig eingestuft. Bei einer ausbleibenden Entwicklungssteuerung muss in absehbarer Zeit mit dem Verlust des Nahversorgungsangebotes im Ortskern von Strümp gerechnet werden, da sonstige wesentliche Lebensmittelanbieter im Ortsteil nicht bestehen.

Innerhalb des Ortskerns in Strümp bestehen keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für eine Neuansiedlung von Nahversorgungsangeboten, die neben einer ausreichenden Fläche auch die notwendige Lagegunst hinsichtlich verkehrlicher Erreichbarkeit aufweisen. Diese Bewertung trägt dem Umstand Rechnung, dass für einen dauerhaft wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb die klassischen Nahversorgungsangebote auf eine gute PKW-Erreichbarkeit angewiesen sind. Dies begründet sich darin, dass die Hauptumsätze solcher Märkte durch die sogenannten „Kofferraumeinkäufe“ erzielt werden. Der geplante Standort am Schneiderspfad bietet trotz einer weniger zentralen Lage durch die gute PKW-Anbindung die Möglichkeit ein zukunftsfähiges Nahversorgungsangebot in Strümp zu sichern.

Bei den geplanten Lebensmittelbetrieben handelt es sich um die Neuansiedlung eines Discounters (LIDL) sowie um die Verlagerung des bestehenden EDEKA-Vollsortimenters Müller. Das geplante Vorhaben wird dabei gemeinschaftlich und im gegenseitigen Einvernehmen beider Kaufleute entwickelt (Anhang 3).

Die Umsetzbarkeit beider Märkte am Schneiderspfad ist gutachterlich grundsätzlich gegeben und mit der Zielsetzung des städtischen Einzelhandelskonzeptes vereinbar. Die seitens LIDL und EDEKA zunächst vorgesehenen Verkaufsflächen sind in den seitens des Vorhabenträgers gewünschten Größenordnungen jedoch nicht realisierbar, da die Funktionsfähigkeit der neuen Betriebe keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet haben darf. Das geplante Vorhaben muss zudem im Einklang mit der Entwicklungsabsicht der Stadt zur Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers (Discounters) im Ortsteil Lank-Latum stehen. Derzeit befinden sich die Verkaufsflächen beider geplanten Betriebe in gutachterlicher Abstimmung, um diese auf eine mit den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes vereinbare Größenordnung hin anzupassen. Zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses kann demnach keine abschließende Aussage zu den konkreten Verkaufsflächen getroffen werden.

Neben der geplanten Ansiedlung der beiden Lebensmittelmärkte wird zudem Wohnbaurecht für insgesamt vier Privatgrundstücke im südlichen Plangebiet in direkter Nähe zum Einzelhandel geschaffen. Dieser Teil des Plangebiets wird innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Angebotsplan ausgestaltet. Mit der Schaffung des verbindlichen Planungsrechts für die vier Privatgrundstücke wird sichergestellt, dass mögliche Nutzungskonflikte zwischen Handel und Wohnen bereits im laufenden Verfahren identifiziert werden können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet. Auf dem östlich gelegenen Lebensmittelmarkt sollen im ersten Obergeschoss zudem Wohnungen realisiert werden

Für das gesamte Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Angebotsplan) tritt LIDL als Vorhabenträger auf. Auf dessen Wunsch hin soll nun das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden, um in diesem Rahmen die Planung weiter voranzutreiben und die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu dessen Umsetzung zu schaffen.

2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Meerbusch-Strümp und wird durch die Straßen Schneiderspfad/Am Strümper Busch/Osterather Straße eingegrenzt. Unmittelbar westlich des Plangebiets grenzen die Ausläufer der Wohnbebauung „Am Buschend“ an.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 22.446 m² und umfasst in der Flur 9 der Gemarkung Strümp die Flurstücke 108, 247, 248, 249, 250, 278 und 402.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Osterather Straße“ (L 154)
- im Westen durch die Straße „Am Buschend“

- im Süden durch den „Schneiderspfad“
- im Osten durch die Straße „Am Strümper Busch“

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen und wird im Bebauungsplan durch das entsprechende Planzeichen eindeutig festgesetzt.

Dieser beinhaltet auch das Flurstück 108, für das der Erwerb durch die Stadt in Aussicht steht (siehe nichtöffentliche Beschlussvorlage FB6/0235/2025). Die weiteren Flurstücke innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bereits im Eigentum der Stadt Meerbusch (Flurstücke 278 und 402).

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die für ihr Vorhaben notwendigen Flurstücke von der Stadt Meerbusch zu erwerben. Die Bereitschaft der Stadt zur Veräußerung dieser Grundstücksteile ist somit Voraussetzung für die spätere Umsetzung des Bauvorhabens. Insofern wird die Verwaltung nach erfolgtem Einleitungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin in die Verkaufsverhandlungen einsteigen.

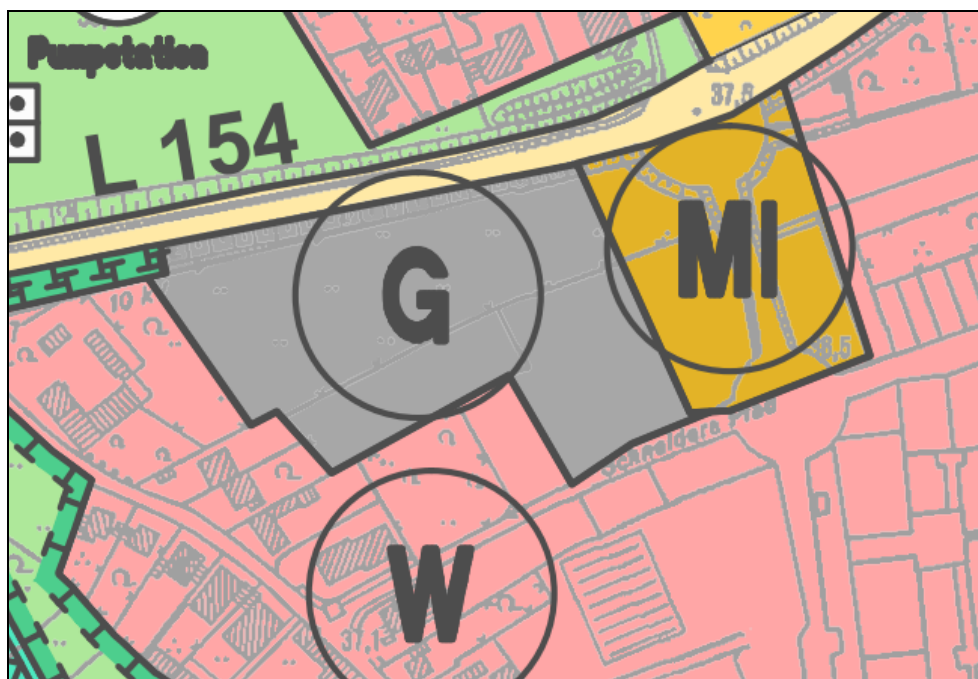
3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch (Rechtsstand 31.08.2017) stellt für den zur Ansiedlung von zwei großflächigen Lebensmitteleinzelhändlern angedachten Teil des Plangebietes im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen dar, der Bereich nahe der Straße „Am Strümper Busch“ ist als Mischgebiet vorgesehen. Die vier Privatgrundstücke im südlichen Bereich des Plangebiets (247, 248, 249 und 250) werden im FNP als Wohnbauflächen dargestellt.

Für die Realisierung des geplanten großflächigen Nahversorgungsangebots außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist der Vorhaben- und Entwicklungsplan als Sondergebiet „SO Einzelhandel“ im Bebauungsplan festzusetzen. Ob zudem die Notwendigkeit einer FNP-Änderung für den betroffenen Bereich besteht, wird im Verfahren mit der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen sein. Im Bedarfsfall wird hierzu eine separate Beschlussvorlage eingereicht.

Der angestrebte Angebotsplan für die vier südlichen Privatgrundstücke kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der derzeitigen Darstellung des FNP für die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für eine zukünftige Wohnbebauung entwickelt werden.



Quelle: <https://meerbusch.de/leben-in-meerbusch/planen-bauen-und-wohnen/flaechennutzungsplan>

4. Erfordernis, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Entwicklungsziele

Die allgemeinen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie der wohnortnahen Lebensmittelversorgung im Sinne der Daseinsvorsorge durch die Schaffung von Planungsrecht zur Ansiedlung zweier großflächiger Lebensmittelmärkte (ein Discounter und ein Vollsortimenter)
- Schaffung von Planungsrecht im südlichen Teil des Plangebiets für eine zukünftige Entwicklung von Wohnbauvorhaben

Städtebau

Die aktuelle Planung sieht die Ansiedlung zweier großflächiger Lebensmittelmärkte einschließlich der erforderlichen Parkmöglichkeiten und Zuwegungen vor. Der derzeitige städtebauliche Entwurf vorortet den LIDL-Markt sowie die Wohnnutzung im ersten Obergeschoss östlich entlang der Straßenkante „Am Strümper Busch“ und den EDEKA-Markt rückwärtig im Nordwesten parallel zur Osterather Straße innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die konkrete Positionierung der Baukörper sowie die Zuordnung der Märkte zu den Baukörpern wird unter Berücksichtigung der Belange der südlich anliegenden Eigentümer der Flurstücke 247, 248, 249 und 250, die den späteren Angebotsbebauungsplan bilden, stattfinden.

Das aktuelle städtebauliche Konzept (Anlage 2) sieht unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung der Umgebung beim geplanten LIDL-Markt im östlichen Bereich des Plangebietes einen Dachaufbau mit einer eingeschossigen Wohnbebauung vor. Somit wird im Stadtgebiet flächenschonender Wohnraum parallel zur Sicherung der Nahversorgung geschaffen. Zugleich markiert das zweigeschossige Gebäude im Zusammenspiel mit der bestehenden Wohnbebauung östlich der Straße „Am Buschend“ eine städtebaulich attraktive Eingangssituation. Der im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehene EDEKA-Markt in direkter Nähe zur bestehenden ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung „Am Buschend“ ist als ökologischer Markt mit Biodiversitätsdach vorgesehen, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zum Bestand sicherzustellen. Die exakten Höhen der geplanten Baukörper für den Einzelhandel (mit Dachaufbau) befinden sich derzeit in Abstimmung, werden sich aber im Rahmen plausibler Annahmen bewegen und sich an der Bestandsbebauung im Umfeld orientieren.

Bei der Schaffung des Wohnbaurechts für die vier Privatgrundstücke (247, 248, 249 und 250) im südlichen Plangebiet wird sich bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls an der umgebenden Bestandsbebauung am Schneiderspfad und „Am Buschend“ orientiert, um die vorhandene städtebauliche Ordnung zu wahren.

Nutzung

Das geplante Vorhaben beinhaltet die Ansiedlung zweier großflächiger Lebensmittelmärkte zur Sicherung der Lebensmittelversorgung im Ortsteil Strümp. Die konkreten verträglichen Verkaufsflächengrößen für den Standort am Schneiderspfad befinden sich derzeit in gutachterlicher Abstimmung und werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Der Fokus liegt dabei auf der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur sowie auf der Vereinbarkeit mit der Entwicklungsabsicht der Stadt zur Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers (Discounters) im Ortsteil Lank-Latum. Ein wesentlicher Teil der Flächen des geplanten Einzelhandels wird zudem die notwendigen Parkmöglichkeiten sowie Zuwegungen umfassen. Kombiniert wird die gewerbliche Nutzung durch die Schaffung von Wohnraum in Form eines Dachaufbaus auf dem östlichen Markt nahe der Straße „Am Strümper Busch“. Die Anzahl der Wohneinheiten steht derzeit noch nicht fest, sie wird jedoch maßgeblich durch die Größe des Marktes begrenzt, sodass aktuell von einer Größenordnung von 8 bis 10 Wohneinheiten ausgegangen werden kann.

Die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für die vier südlichen Privatgrundstücke beschränkt

sich auf eine zukünftige reine Wohnnutzung.

Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Die Erschließung des Einzelhandels für den Individualverkehr erfolgt über den Schneiderspfad, von welchem aus eine Zufahrt zu den geplanten Parkmöglichkeiten geschaffen wird. Der Schneiderspfad mündet westlich in die Straße „Am Buschend“ und östlich nahe der geplanten Zufahrt zu den Parkmöglichkeiten in den Kreisverkehr „Am Strümper Busch“. Mit der nördlich gelegenen Osterather Straße, die eine direkte Verbindung zum Kreisverkehr „Am Strümper Busch“ aufweist, besteht ein überörtlicher Verkehrsweg nach Osterath im Südwesten sowie in den Strümper Osten.

Das Gebiet verfügt über einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Meerbusch Strümp, Kirche“ (Buslinien 832 und SB52). Radfahrer und Fußgänger können das Plangebiet – wie auch der motorisierte Individualverkehr – grundsätzlich von der Zufahrt am Schneiderspfad erreichen. Zusätzlich dazu ist ein Zugang zum Einzelhandel in Form einer autoverkehrsfreien Passage vom Kreisverkehr „Osterather Straße“ aus geplant. Die Passage wird die Erreichbarkeit der Nahversorger für Fußgänger und Radfahrer aus dem Strümper Stadtgebiet dabei erheblich verbessern.

Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das vorhandene Straßennetz werden im Verfahren gutachterlich untersucht. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich einer Anbindung des motorisierten Individualverkehrs an die öffentliche Erschließung.

Lärmschutz

Aufgrund der geplanten Ansiedlung der beiden Lebensmitteleinzelhändler als Frequenzbringer ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Das zusätzliche kunden- und betriebsbedingte Verkehrsaufkommen wird dabei Lärmemissionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung bedingen. Die verstärkte Frequentierung der umliegenden Straßenabschnitte löst zudem zusätzliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet sowie die nähere Umgebung aus. Relevant ist die Betrachtung dieser erwarteten Emissionen und Immissionen insbesondere aufgrund des geplanten Wohnaufbaus auf dem Dach des östlichen Marktes nahe der Straße „Am Strümper Busch“ sowie für die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung.

Der potenziell zu erwartende Einfluss des Straßenverkehrs auf die bestehende und geplante Wohnbebauung wird im Verfahren gutachterlich untersucht.

Ökologie und Artenschutz

Die vier Flurstücke 108, 250, 278 und 402 werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme des Flurstücks 250 sollen diese Flächen vollständig der Ansiedlung der beiden Lebensmitteleinzelhändler dienen. Die Flurstücke 247, 248 und 249 werden aktuell gärtnerisch genutzt. Somit bleibt festzuhalten, dass mit Ausnahme einzelner Nebenanlagen in den gärtnerisch genutzten Flurstücken das gesamte Plangebiet derzeit unversiegelt ist.

Durch die Planung werden diejenigen Flurstücke, die der Ansiedlung des Einzelhandels dienen, nahezu vollständig durch die geplanten Baukörper, ihre zugehörigen Parkmöglichkeiten und Zuwegungen versiegelt. Aufgrund dieses zukünftig hohen Versiegelungsgrades soll der nördliche Einzelhändler nahe der Wohnbebauung „Am Buschend“ als klimaangepasster und ökologischer Markt, möglicherweise auch in Holzbauweise, errichtet werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob das Flachdach dieses Marktes als „Biodiversitätsdach“ mit einer Bepflanzung aus Büschen und Blühpflanzen ausgestaltet werden kann. Für die Parkmöglichkeiten und Abstandsflächen ist im aktuellen Konzept ebenfalls eine Begrünung vorgesehen. Die Möglichkeit zur Errichtung von PV-Anlagen wird im weiteren Verfahren geprüft und abgestimmt.

Der zukünftige maximal zulässige Versiegelungsgrad der südlichen Privatgrundstücke mit Haupt- und Nebenanlagen wird im Laufe des Verfahrens in einem verträglichen Rahmen festgesetzt, der sich an

der umliegenden Bestandsbebauung orientiert.

Im Zuge der bisherigen Planung wurde bereits eine Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1 durchgeführt, dessen Grundlage jedoch ein mittlerweile veralteter Geltungsbereich bildet. Dieser Geltungsbereich umfasste ein deutlich größeres Gebiet, als das aktuelle Plangebiet vorsieht. Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende ASP auf Aktualität geprüft und ggf. angepasst. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird zudem ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die verschiedenen Umweltbelange erfasst und deren Betroffenheit in Bezug auf die Planung bewertet wird. Hierzu gehört auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Entwässerung

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine sachgerechte Auseinandersetzung mit dem Thema Grundstücksentwässerung erfolgen. Diese umfasst den Umgang mit Schmutzwasser sowie den Umgang mit Starkregen. Im Rahmen der Regelentwässerung ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

5. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Entsprechend einer Beschlussfassung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 09.02.2022 sind in der Bauleitplanung Maßnahmen der Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung bestmöglich umzusetzen (Beschlussvorlage FB4/1459/2021). Die Checkliste liegt der Beschlussvorlage (Anlage 4) bei. Zu diesem frühen Zeitpunkt der Planung kann sie jedoch nicht vollständig ausgefüllt werden und wird daher im weiteren Verfahren konkretisiert.

6. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Normalverfahren. Demnach wird ein Umweltbericht erstellt und in dem Zuge auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden. Darüber hinaus handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Die Ansiedlungsfläche des geplanten Einzelhandels wird als Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt, die vier südlichen Privatgrundstücke werden als Angebotsplan ausgestaltet.

Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB

Die Stadt hat auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, ist die Stadt gesetzlich dazu angehalten, den Bebauungsplan aufzuheben. Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden.

7. Weiteres Verfahren

Nach Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird die Verwaltung die Abwägungsvorschläge, den Bebauungsplanentwurf sowie den Entwurf des Vorhaben- und Entwicklungsplans in den Ausschuss für Planung und Liegenschaften einbringen.

Zudem wird im weiteren Verfahren voraussichtlich das aktuell geltende städtische Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2021 fortzuschreiben sein, da die Ansiedlung großflächiger Lebensmitteleinzelhändler außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zwar grundsätzlich möglich, jedoch bisher nicht für den Stadtteil Strümp und nicht über 800 qm Verkaufsfläche vorgesehen ist. Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2021 heißt es auf S.92: „Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil zu empfehlen (z.B. am Ortsausgang Strümp im geplanten Baugebiet Am Schneiders Pfad“) Die Größenordnung der konkreten verträglichen Verkaufsflächen wird im weiteren Verfahren abgestimmt. Sollte sich der Bedarf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ergeben, wird die Verwaltung eine entsprechende Beschlussvorlage einbringen.

Die Verlagerung des EDEKA-Vollsortimenters Müller hin zum Schneiderspfad bedingt einen daraus resultierenden Leerstand der Einzelhandelsfläche an der Josef-Kothes-Straße. Prinzipiell ist die Nachnutzung - auch durch einen Lebensmittelhändler – möglich und im Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen. Zur Vermeidung eines langfristigen Leerstands werden im weiteren Verfahren mögliche Nachnutzungsoptionen durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Meerbusch geprüft. Da sich die Fläche im Privateigentum befindet, kann hier jedoch nur mittelbar Einfluss genommen werden.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

Mittelbar sind bei Verkauf der städtischen Flächen an den Vorhabenträger Einnahmen zu erwarten.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

2026_02_04_APL_Anlage 1_Geltungsbereich

2026_02_04_APL_Anlage 2_Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan

2026_02_04_APL_Anlage 3_Gesprächsvermerk Fam. Hoter zur Entwicklung am Schneiderspfad

2026_02_04_APL_Anlage 4_Checkliste Klimaanpassung und Klimaschutz