

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	Bürgermeister
Antragssteller:	
Datum:	15.09.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Dorfentwicklung- Bau- und Umweltausschuss	22.09.2026	

Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandort an der Schücostraße in Groß-Rohrheim

Erläuterung:

Die Firma Netto betreibt derzeit einen Lebensmittelmarkt in Groß-Rohrheim mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m². Seitens des Betreibers wurde gegenüber der Gemeinde grundsätzliches Interesse signalisiert, den Standort in Groß-Rohrheim langfristig weiterzuentwickeln und die Verkaufsfläche zu vergrößern.

Eine entsprechende Erweiterung ist am bestehenden Standort aufgrund der dortigen räumlichen und grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen jedoch nicht in der erforderlichen Größenordnung möglich. Vor diesem Hintergrund wurden seitens der Gemeinde erste Überlegungen für eine mögliche Verlagerung und Neuordnung des Einzelhandelsstandortes aufgenommen.

Im Rahmen eines hierzu geführten Gesprächs mit dem Regierungspräsidium Darmstadt konnte grundsätzlich geklärt werden, dass für Groß-Rohrheim im Wege einer entsprechenden Ausnahme eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu ca. 1.200 m² in Betracht kommt. Damit besteht die Möglichkeit, einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt zu entwickeln und zugleich die örtliche Nahversorgung langfristig zu sichern. Allerdings sind auch Vorgaben zum Integrationsgebot bei der Entwicklung des Standorts zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Verlagerung soll darüber hinaus die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café beziehungsweise eines vergleichbaren ergänzenden Angebotes ermöglicht werden.

Als möglicher neuer Standort wird eine Fläche an der Schücostraße betrachtet. Das Planungsbüro Schweiger + Scholz hat hierzu erste konzeptionelle Überlegungen erarbeitet und wird diese in der Sitzung vorstellen.

Neben der Entwicklung des neuen Standortes ist zugleich die zukünftige Nutzung des bisherigen Netto-Standortes zu betrachten. Im Falle einer Verlagerung soll eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung erreicht werden. Auch hierzu wird das Planungsbüro erste Überlegungen vorstellen. Mit einer grundsätzlichen Zustimmung zur Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes an der Schücostraße sind in der weiteren Folge verschiedene planungs- und grundstücksbezogene Maßnahmen erforderlich.

Hierzu gehören insbesondere die Schaffung der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Sicherung der für die Entwicklung benötigten Grundstücksflächen.

Das Planungsbüro Schweiger + Scholz soll daher bei einer grundsätzlichen Zustimmung zum vorgestellten Konzept beauftragt werden, die notwendigen planerischen Vorarbeiten durchzuführen

und die Voraussetzungen für einen Aufstellungsbeschluss für das erforderliche Bebauungsplanverfahren im kommenden Jahr vorzubereiten.

Parallel hierzu sind die erforderlichen Grundstücksverhandlungen aufzunehmen. Dabei können sowohl Grundstücksankäufe als auch im weiteren Projektverlauf Grundstücksverkäufe beziehungsweise Grundstücksneuordnungen erforderlich werden.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die operative Grundstücksbewirtschaftung im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandortes über die Hessische Landgesellschaft (HLG) abzuwickeln. Dies soll insbesondere die erforderlichen Ankäufe, die Grundstückssicherung und gegebenenfalls spätere Verkäufe beziehungsweise weitere grundstücksbezogene Abwicklungen umfassen.

Hintergrund dieses Vorschlags ist, dass die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes möglichst zeitnah vorangebracht werden soll. Aufgrund der Vielzahl weiterer aktuell laufender und anstehender Projekte stehen innerhalb der Gemeindeverwaltung nicht die erforderlichen personellen Kapazitäten zur Verfügung, um die notwendigen Grundstücksverhandlungen und die damit verbundene Projektabwicklung in der erforderlichen Intensität selbst durchzuführen.

Durch die Einbindung der HLG soll daher eine professionelle und zeitnahe Grundstückssicherung und -bewirtschaftung gewährleistet und gleichzeitig die Gemeindeverwaltung bei der operativen Projektentwicklung entlastet werden.

Weitere Erläuterungen zum Konzept, zur vorgesehenen Flächenentwicklung, zur möglichen Nachnutzung des bisherigen Standortes sowie zum weiteren Verfahren erfolgen in der Sitzung.

Mit der Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandortes sollen insbesondere die langfristige Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung, die Schaffung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 1.200 m² sowie die ergänzende Ansiedlung einer Bäckerei beziehungsweise eines Cafés erreicht werden.

Gleichzeitig soll für den bisherigen Einzelhandelsstandort eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung entwickelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Dem durch das Planungsbüro Schweiger + Scholz vorgestellten Konzept zur Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes an der Schücostraße wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Das Planungsbüro Schweiger + Scholz wird beauftragt, auf Grundlage des vorgestellten Konzeptes die weiteren planerischen Vorbereitungen zu treffen, damit im kommenden Jahr ein Aufstellungsbeschluss für das erforderliche Bebauungsplanverfahren gefasst werden kann.
3. Die für die Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandortes erforderliche Grundstücksbewirtschaftung soll über die Hessische Landgesellschaft (HLG) erfolgen. Dies umfasst insbesondere die Vorbereitung und Durchführung erforderlicher Grundstücksankäufe sowie, soweit für die weitere Projektentwicklung erforderlich, die Vorbereitung und Abwicklung von Grundstücksverkäufen und weiteren Maßnahmen der Grundstücksneuordnung.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die hierzu erforderlichen weiteren Schritte mit der Hessischen Landgesellschaft abzustimmen und die notwendigen vertraglichen Grundlagen für eine Beauftragung vorzubereiten.