Stadt Rödermark
Beschlussvorlage
vom 12.10.2026
öffentlich

Drucksache Nr.: DS/286/26
Geschäftszeichen: I/6/1-Pap
Aktenzeichen: 610-25

Grundsatzbeschluss Baulandentwicklung

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Ö/N
Magistrat der Stadt Rödermark (Vorberatung)	19.10.2026	N
Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie (Vorberatung)	28.10.2026	Ö
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorberatung)	29.10.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark (Entscheidung)	10.11.2026	Ö

Beschlussvorschlag:

Mit der Darstellung des Sachverhalts bzw. der Begründung besteht Einverständnis.

Der Beschluss „Vorgehensweisen/ Vergaben bei Baugebietsentwicklungen“, VO/0055/23, vom 28.03.2023 wird aufgehoben.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets „Am Hainchesbuckel“ sowie weiterer gewerblicher Bauflächen nördlich der Ortslage des Stadtteils Ober-Roden werden fortgesetzt.

Der Magistrat wird beauftragt, eine neue Baulandentwicklungsstrategie zu entwickeln, mit dem Ziel, die Kosten für zukünftige Gebietsentwicklungen so umfassend wie möglich aus dem städtischen Haushalt auf einen externen Entwickler zu verlagern.

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Vorbereitung und Durchführung eines erneuten Vergabeverfahrens „Hainchesbuckel“ sind bereitzustellen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat am 23.08.2023 beschlossen, „dass Baugebietsentwicklungen – bis auf weiteres – durch den Magistrat durchgeführt werden sollen“. Der Grund für diese Entscheidung bestand darin, dass Baulandentwicklungen nicht mehr auf der 2013 geschlossenen „Grundsatzvereinbarung zur Bodenbevorratung“ der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) übertragen werden konnten, da diese Leistungen als dem Vergaberecht unterfallend eingestuft wurden.

Im Rahmen der geplanten Realisierung des Gewerbegebiets „Am Hainchesbuckel“ (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 18.07.2023) wurde diese Baulandentwicklungsstrategie einem ersten „Härtetest“ unterzogen. Seitens der Verwaltung wurde (mit externer Unterstützung) das Vergabeverfahren für die Leistungen einer externer Projektsteuerung durchgeführt. Die Beauftragung des Büros *Stadtbauplan* aus Darmstadt erfolgte am 01.09.2025. In der Folge wurden die Leistungen für die Bodenordnung sowie Bauleitplanung einschließlich erforderlicher Gutachten ausgeschrieben sowie ebenfalls

beauftragt. Das Vergabeverfahren für die erforderlichen Erschließungsleistungen wurde vorbereitet.

Als erstes Zwischenfazit muss konstatiert werden, dass trotz leistungsfähiger externer Projektsteuerung und externer Planer, die bei der Verwaltung verbleibenden Aufgaben, die zur Verfügung stehenden Ressourcen der involvierten Fachdienste ausreizen bzw. zum Teil übersteigen.

Zum anderen zeigte sich (überdeutlich), dass sich die Stadt Rödermark – in ihrer momentanen sowie absehbaren Haushaltssituation – die Finanzierung einer solchen Gesamtmaßnahme nicht „leisten“ kann. Konsequenterweise wurde daher die Entwicklung des Gewerbegebiets „Am Hainchesbuckel“ in der gemäß Beschluss vom 28.03.2023 vorgesehenen Art und Weise gestoppt, d.h., die erforderlichen Haushaltsmittel werden nicht bereitgestellt.

Ungeachtet dessen besteht der politische Wille unverändert fort, das Gewerbegebiet „Am Hainchesbuckel“ sowie weitere gewerbliche Bauflächen nördlich der Ortslage Ober-Rodens zu entwickeln. Es ist daher (abermals) eine alternative Baulandentwicklungsstrategie zu entwickeln. Ziel sollte bzw. muss dabei sein, die Kosten für die Gebietsentwicklung so umfassend wie möglich aus dem städtischen Haushalt auf einen externen Baugebietsentwickler zu verlagern, wobei ein einfaches Zurück zum alten „HLG-Modell“ nicht möglich ist.

Seitens der Verwaltung sowie der beauftragten externen Projektsteuerung werden bereits erste Überlegungen hinsichtlich einer alternativen Baulandentwicklungsstrategie angestellt. Diese Überlegungen beinhaltet insbesondere auch die Analyse, welche Leistungen aus den bestehenden Beauftragungen sinnvollerweise noch abgerufen werden sollten, um eine fundierte(re) Grundlage für eine neuerliche Ausschreibung der Leistungen einer Baugebietsentwicklung für das Gewebegebiet „Am Hainchesbuckel“ schaffen zu können. Hierbei sind insbesondere das erforderliche Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung sowie die Klärung eines möglichen Erfordernisses eines Umbaus des Kreuzungspunktes „Kapellenstraße/ Urberacher Straße“ zu benennen.

Für die „Abwicklung“ der bestehenden Beauftragungen sowie für die Vorbereitung und Durchführung eines erneuten Vergabeverfahrens „Hainchesbuckel“ sind – nach derzeitiger überschlägiger Schätzung – voraussichtlich städtische Haushaltsmittel in Höhe von ca. 125.000-150.000 Euro im Haushaltsjahr 2027 erforderlich bzw. bereitzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:
keine