

**Vorkaufsrechtssatzung
der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
für den Teilbereich Bebauungsplan Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“
- westlicher Teil -**

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.03.2025 (GVBl. 2025 Nr. 16) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in ihrer Sitzung am 22.05.2025 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Geltungsbereich**

1. Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil - liegt nördlich der Zeppelinstraße und wird wie folgt begrenzt:
 - im Süden durch die Zeppelinstraße
 - östlich durch die Siemensstraße
 - im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze Justus-von-Liebig-Straße 4 (Aldi-Markt) sowie Justus-von-Liebig-Straße
 - im Westen durch die Werner-Reimers-Straße und den Dieselweg

2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 8 ha und schließt die folgenden Flurstücke ein:

Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe:

Flur 21: Flurstücke

46/19, 46/20, 46/21, 46/22, 47/6, 298 tlw., 300, 301, 302, 303, 304/1, 304/2, 305/1, 305/2, 306, 307

Flur 20: Flurstücke

91/33, 91/35, 91/36, 91/37, 91/38, 95/13, 95/14, 111/8, 111/9, 111/10, 485 tlw., 487 tlw., 490 tlw.

3. Der als **Anlage 1** beigelegte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Städtebauliche Maßnahme und Begründung

1. Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe beabsichtigt, in den in § 1 genannten Flächen gewerbliche Flächen zu sichern. Ziel ist es, die für die Erweiterung von Bestandsunternehmen oder Neuansiedlungen benötigten Gewerbeflächen nachhaltig zu entwickeln oder am freien Markt bedarfsorientiert zu veräußern, um die Innenentwicklung von Gewerbeflächen im Sinne der Bedarfe und Zielsetzungen der Nachverdichtungsstudie „Gewerbegebiet Mitte“ zu forcieren und somit eine Attraktivierung des Standortes zu erreichen. Die von der Stadtverordnetenversammlung am 31.10.2024 beschlossene Nachverdichtungsstudie Gewerbegebiet Mitte (DS SV Nr. 21/830-3) benennt die Maßnahmen und Entwicklungsziele.
2. Die oben genannten Entwicklungsvorstellungen sind bereits im Wesentlichen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 "Büro- und Gewerbepark Mitte" – westlicher Teil planungsrechtlich verankert. Die Umsetzung der o.g. Entwicklungsziele und Maßnahmen kann u.U. das Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes begründen.
3. Die als **Anlage 2** beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

1. Der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe steht in dem in § 1 definierten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
2. Der Verkäufer hat der Stadt den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Die Regelungen des § 28 BauGB bleiben unberührt.

§ 4

Inkrafttreten

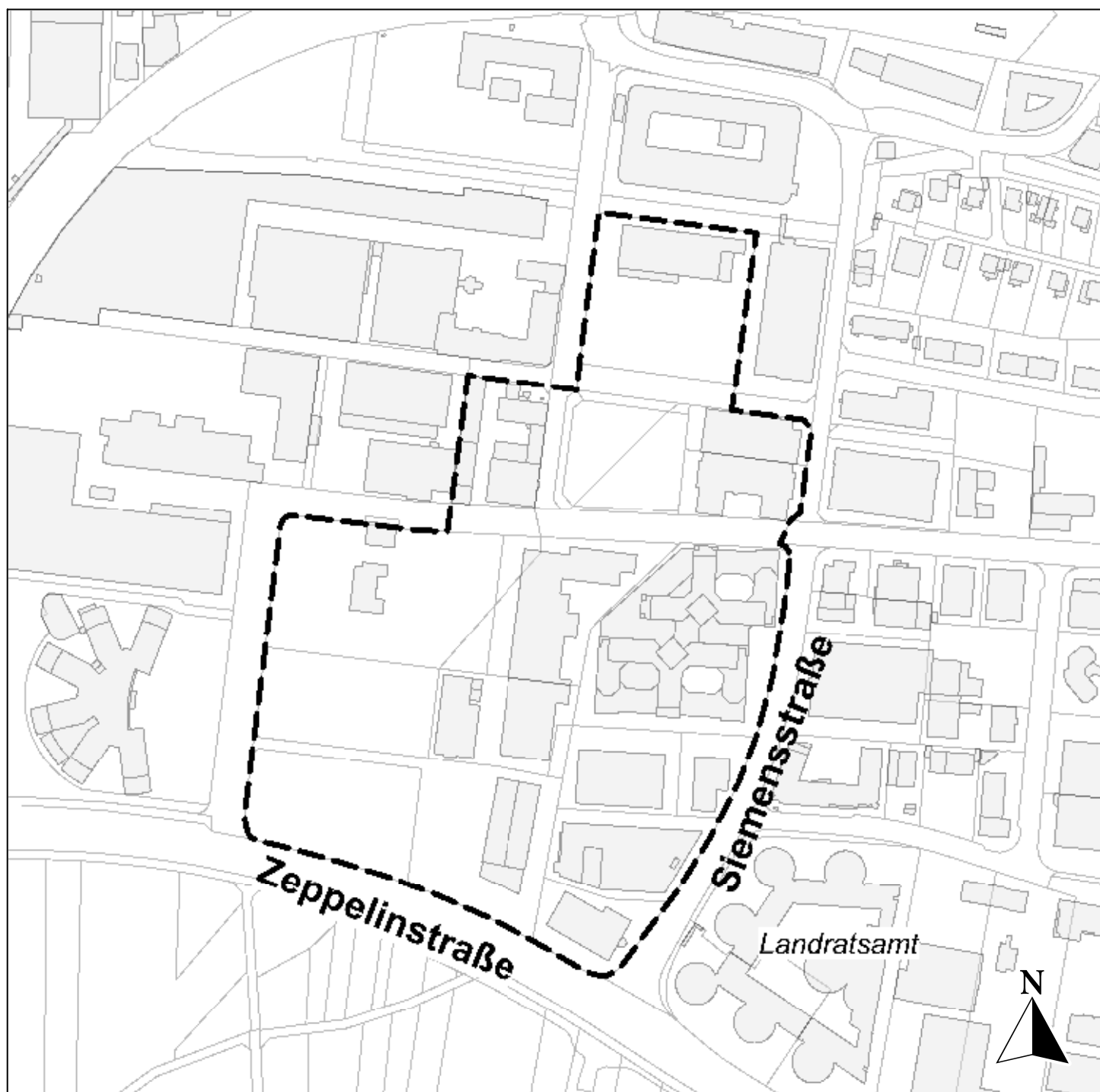
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Homburg v. d. Höhe, den 23.05.2025

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Dr. Oliver Jedynak, Bürgermeister

Vorkaufsrechtssatzung

für den Teilbereich B-Plan Nr. 17
„Büro- und Gewerbepark Mitte“
- westlicher Teil -



Geltungsbereich

Begründung

zur Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe für den Teilbereich Bebauungsplan Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil -

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Jahr 2019 den Beschluss (DS SV Nr. 16/806-3) zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Bad Homburg 2030 (ISEK) gefasst. Das ISEK 2030 formuliert darin auf übergeordneter Ebene und auf Grundlage eines breiten Beteiligungsprozesses ein Leitbild und Leitziele für die zukünftige Stadtentwicklung. Unter dem Leitziel „Flächenspielräume für die Wirtschaft sichern“ empfiehlt das ISEK zur Stärkung der Innenentwicklung eine Aktivierung von Flächen im Gewerbegebiet Mitte.

Darauf aufbauend hat die am 31.10.2024 beschlossene städtebauliche Studie „Nachverdichtungspotenziale im Gewerbegebiet Mitte“ (DS SV Nr. 21/830-3) für den westlichen Teil des Gewerbegebiets Mitte eine Konzentration an unbebauten oder mindergenutzten Grundstücken festgestellt sowie einen höheren Leerstand in Bürogebäuden. In den aktuellen Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung und den Gewerbeflächenbedarf zeichnet sich ab, dass der Markt alleine eine ordnungsgemäße Nutzung der Grundstücke auf absehbare Zeit nicht regeln kann. Die Studie empfiehlt daher einen aktiven Einstieg der Stadt in den Grundstückserwerb. Das Ziel ist es, eine Flächenbasis zu schaffen, auf der die Stadt eine Entwicklung aktiv steuern kann.

Die Aktivierung des Leerstands und der un-/bzw. mindergenutzten Grundstücke ist durch eine Reihe von ineinandergreifenden städtebaulichen Maßnahmen bzw. Impulsen zu erreichen:

1. Erhöhung der Nutzungsvielfalt und der Nutzungsdichte im Gebiet
(z.B. zeitgemäße Mixed-Use-Immobilie mit ergänzenden Nutzungen; Pop-Up-Nutzungen: positive Auswirkungen auf die Standortattraktivität und Nachfrage nach alternativen Mobilitätsangeboten)
2. Umsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Klimaanpassung
(z.B. Leitungs- und Versickerungsflächen: positive Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität und das lokale Mikroklima)
3. Reduzierung der Fläche für das ebenerdige Parken
(z.B. Multifunktionaler Parkhaus / Mobilitätshub: Stärkung der Innenentwicklung; Erhöhung der Nutzungsdichte)

Alle aufgelisteten Maßnahmen (vgl. Abbildung 1) können nachhaltig zur Attraktivitätssteigerung des Standortes „Gewerbegebiet Mitte“ beitragen. Für die zielgerichtete Steuerung dieser Prozesse und die Initiierung durch die Stadt Bad Homburg ist die Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung unabdingbar.

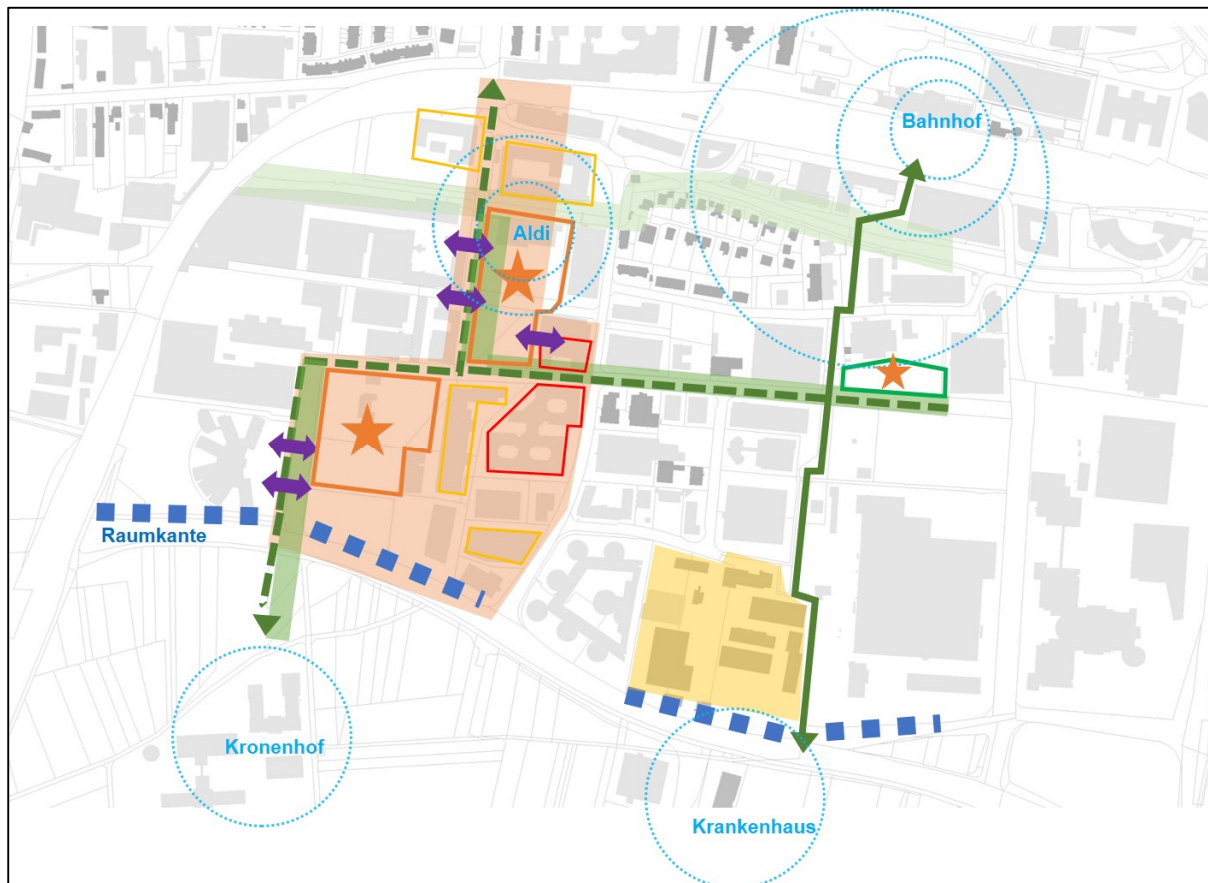


Abbildung 1 städtebauliche Entwicklungsachse Teilbereich B-Plan Nr. 17 Gewerbegebiet Mitte - westlicher Teil

-  Konzentration von Leerstand, mindergenutzten Flächen
-  Mögliche Synergien, funktionaler Zusammenhang
-  Impulsprojekte (Nutzungsvielfalt & Klima)
-  Leerstand Bestand und perspektivisch
-  Fehlende Siedlungskante ergänzen
-  Fuß- und Radwege durch das Gebiet fortführen
-  Mögliche Regenwasserrückhaltung (noch nicht geprüft)
-  Nachverdichtung Betriebshof