

Vorkaufsrechtssatzung

der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe für den Bereich „Gartenfeldzentrum“

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in ihrer Sitzung am 11.07.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1778 m², er liegt zentral im Stadtteil Gartenfeld an der Gartenfeldstraße und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung: Bad Homburg v. d. Höhe

Flur: 30

Flurstücke: 107/8 und 107/9

2. Der als **Anlage 1** beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Städtebauliche Maßnahme

1. Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe beabsichtigt, die in § 1 genannten Fläche zu entwickeln. Ziel ist es, auf der Grundlage der Zielsetzungen des ISEK 2030 und des Zentrenkonzeptes 2012 den Standort des sog. Gartenfeldzentrums (Gartenfeldstraße 51/53) weiterhin im Sinne eines multifunktionalen Ortes mit zentraler Versorgungsfunktion für alle Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil Gartenfeld zu entwickeln. Hierbei soll der

Standort konzeptionell mit dem geplanten Neubau der benachbarten Kindertagesstätte (Gartenfeldstraße 55) verknüpft werden.

§ 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

Begründung der Satzung, Inkrafttreten

1. Die als **Anlage 2** beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Homburg v. d. Höhe, den 23.07.2024

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

i. V. Dr. Oliver Jedynek
Bürgermeister

Begründung

zur Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich "Gartenfeldzentrum"

Das Ziel dieser Vorkaufsrechtssatzung ist es, mittels gemeindlichen Grunderwerbs die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Maßnahme zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um den Bereich des sog. Gartenfeldzentrums in der Gartenfeldstraße in Bad Homburg v. d. Höhe. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Grundstücke: Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe, Flur 30, Flurstücke 107/8 und 107/9.

Entwicklungsziele für das Satzungsgebiet, Vorkaufsrechtssatzung nach dem BauGB

Die Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums zusammen mit der geplanten Neuerrichtung einer Kindertagesstätte und Neuordnung des gesamten Areals stellt eine große Chance dar, diesen Bereich nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten. Mit der Neuordnung des Areals wird es möglich u.a. Einzelhandelsflächen anzubieten, welche den heutigen Anforderungen gerecht werden. Weiterhin können die öffentlichen Freiflächen ansprechend und klimaresilient gestaltet, und der ruhende Verkehr angemessen untergebracht werden. Darüber hinaus kann dem benachbarten Familienzentrum eine attraktive Außenfläche zugeordnet werden.

Der Bereich ist daher weiterhin hervorragend geeignet, zentrale Versorgungsfunktionen in Verbindung mit dem geplanten Neubau der Kindertagesstätte zu übernehmen und zugleich auch hochwertige Qualitäten für gestaltete, öffentliche Freiflächen aufzuweisen. Alternative, gleichwertige Standorte stehen nicht zur Disposition.

Durch das Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe könnte die Stadt Zugriff auf die Grundstücke nehmen und Eigentum erwerben, um die Realisierung der konkreten städtebaulichen Entwicklungsziele zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Eine Verschleppung der seitens der Stadt vorgesehenen Entwicklung mit den angestrebten Nutzungen, beispielsweise durch eine verzögerte Weiterveräußerung von Grundstücken von den Neueigentümern an Dritte, ohne eine Zugriffsoption der Stadt über ein Vorkaufsrecht, würde das Erreichen der vorstehend formulierten Zielsetzungen behindern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse, in dem Satzungsgebiet Grundeigentum zu erwerben.