Satzung
zur Änderung der 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 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8) 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 Art. 8 Abs. 2 G v. 23.7.2026 (BGBl. I Nr. 226) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in ihrer Sitzung am 29.10.2026 folgende Satzung beschlossen:

Artikel I

Die Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe für den Teilbereich Bebauungsplan Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ - westlicher Teil – in der Fassung vom 23.05.2025 wird wie folgt geändert:

1. Der Name der Satzung wird wie folgt neu gefasst:

> Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe für den Bereich Gewerbegebiet Mitte – westlicher Teil -

2. § 1 wird wie folgt neu gefasst:

§ 1
Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich 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), Justus-von-Liebig-Straße sowie Ellen-Wille-Straße
   - im Westen durch die Bahntrasse und die nördliche Grenze des Grundstücks Werner-Reimers-Straße 4 (FA Lilly)

2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 10,7 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., 488/4, 488/5, 488/6, 490 tlw.,

3. Der als **Anlage 1** beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung und maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs.

3. § 2 wird wie folgt neu gefasst:

§ 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 als **Anlage 2** beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Artikel II

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

Bad Homburg v. d. Höhe, den 04.11.2026

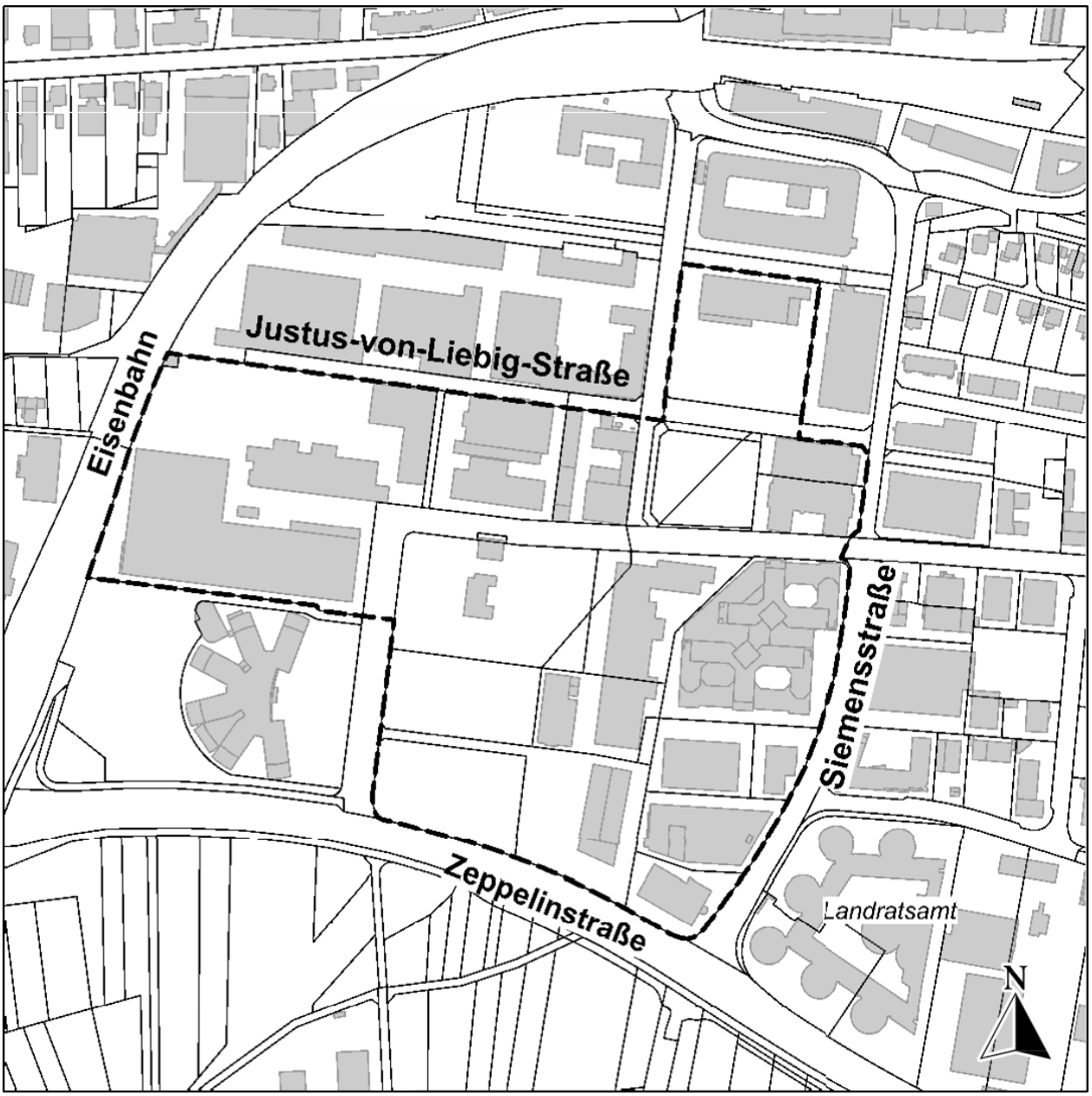
Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Alexander W. Hetjes, Oberbürgermeister

Anlage 1

zur Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
für den Bereich "Gewerbegebiet Mitte" - westlicher Teil -

Vorkaufsrechtssatzung

für den Bereich „Gewerbegebiet Mitte"
- westlicher Teil -



Geltungsbereich

Begründung

Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe für den Bereich Gewerbegebiet 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) im Gewerbegebiet Mitte mehrere grundstücksbezogene Flächenpotenziale identifiziert, welche städtebaulich aktiviert werden können und als Impulsgeber für die Weiterentwicklung und Aufwertung des nahen Umfelds genutzt werden können. Die Nachverdichtungsstudie empfiehlt daher einen aktiven Einstieg der Stadt in den Grundstückserwerb. Die Aktivierung der un- bzw. mindergenutzten Grundstücke und des aktuellen und perspektivischen Leerstands in Gebäuden soll durch eine Reihe von ineinandergreifenden städtebaulichen Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Standortes „Gewerbegebiet Mitte“ unterstützt werden. Dazu gehört vor allem die Erhöhung der Nutzungsvielfalt und der Nutzungsdichte, die Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen und Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, der Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Reduzierung der für das ebenerdige Parken benötigten Fläche. Mit der Schaffung einer entsprechenden Flächenbasis soll die Stadt in die Lage versetzt werden, die künftige Entwicklung aktiv zu steuern und die beschlossenen Entwicklungsziele umzusetzen.

Am 22.05.2025 wurde die Vorkaufsrechtssatzung für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ – westlicher Teil zwischen der Zeppelinstraße, Werner-Reimers-Straße, Justus-Von-Liebig-Straße sowie der Siemensstraße von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Zielsetzung der Vorkaufsrechtssatzung war es, die durch die Nachverdichtungsstudie „Gewerbegebiet Mitte“ ermittelten, unbebauten und/oder mindergenutzten Grundstücke so zu entwickeln, dass damit die darin formulierten Entwicklungsziele umgesetzt werden können.

Aufgrund materieller Fehler des Bebauungsplans Nr. 17 „Büro- und Gewerbepark Mitte“ westlicher Teil – befindet sich der Bebauungsplan gegenwärtig im Aufhebungsverfahren (vgl. Drucksachennummer 62/58; Vorlagennummer SV 26/241).

Da die rechtskräftige Vorkaufsrechtssatzung zum Erwerb gewerblicher Baurundstücke innerhalb der Entwicklungsachse Gewerbegebiet Mitte Bezug auf das sich gegenwärtig im Aufhebungsverfahren befindliche Bebauungsplanverfahren nimmt, bedarf es der Änderung der bisherigen Satzung.

Zum anderen soll der Geltungsbereich um weitere Grundstücke erweitert werden, um die Ziele der durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.10.2024 beschlossenen Nachverdichtungsstudie (DS SV Nr. 21/830-3) weiterhin zu ermöglichen.