

**Vorkaufsrechtssatzung
der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe für den Bereich
"Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung"**

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in ihrer Sitzung am 15.07.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich liegt südlich der Innenstadt und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden entlang der südlichen Straßenparzellengrenze der Straße Hessenring
 - im Westen entlang der westlichen Straßenparzellengrenze der Straße Im Hasensprung
 - im Süden entlang der nördlichen Straßenparzellengrenze der Frölingstraße
 - im Osten angrenzend an die westliche Straßenparzellengrenze der Straße Marienbader Platz sowie die westliche Grenze des Flurstücks 170/2 (Flur 34, Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe).
2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha und schließt die folgenden Flurstücke der Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe ein:

Flur 19: Flurstücke 80/1, 285/82 (tlw.)

sowie

Flur 34: Flurstücke 145/1, 146/5, 146/6, 146/7, 149/1, 149/7, 149/8, 149/9, 149/10, 149/11, 149/12, 150/2, 150/3, 155/1, 156/1, 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6, 158/1, 158/2, 169/4, 169/7, 310/145, 311/177, 455/177

3. 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 einem innovativen Quartier mit einem überwiegenden Anteil nicht störenden Gewerbes sowie

einer Wohnnutzung zu entwickeln. Ziel ist es hierdurch, u.a. die perspektivisch dringend erforderlichen Flächenreserven für die Nutzungsart Gewerbe langfristig zu sichern. Durch die gestaffelte Anordnung von Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet soll ein verträglicher Übergang zu dem westlich an die Straße *Im Hasensprung* angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

2. Die obengenannten Entwicklungsvorstellungen sollen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 137 "Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung" planungsrechtlich gesichert 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 (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.

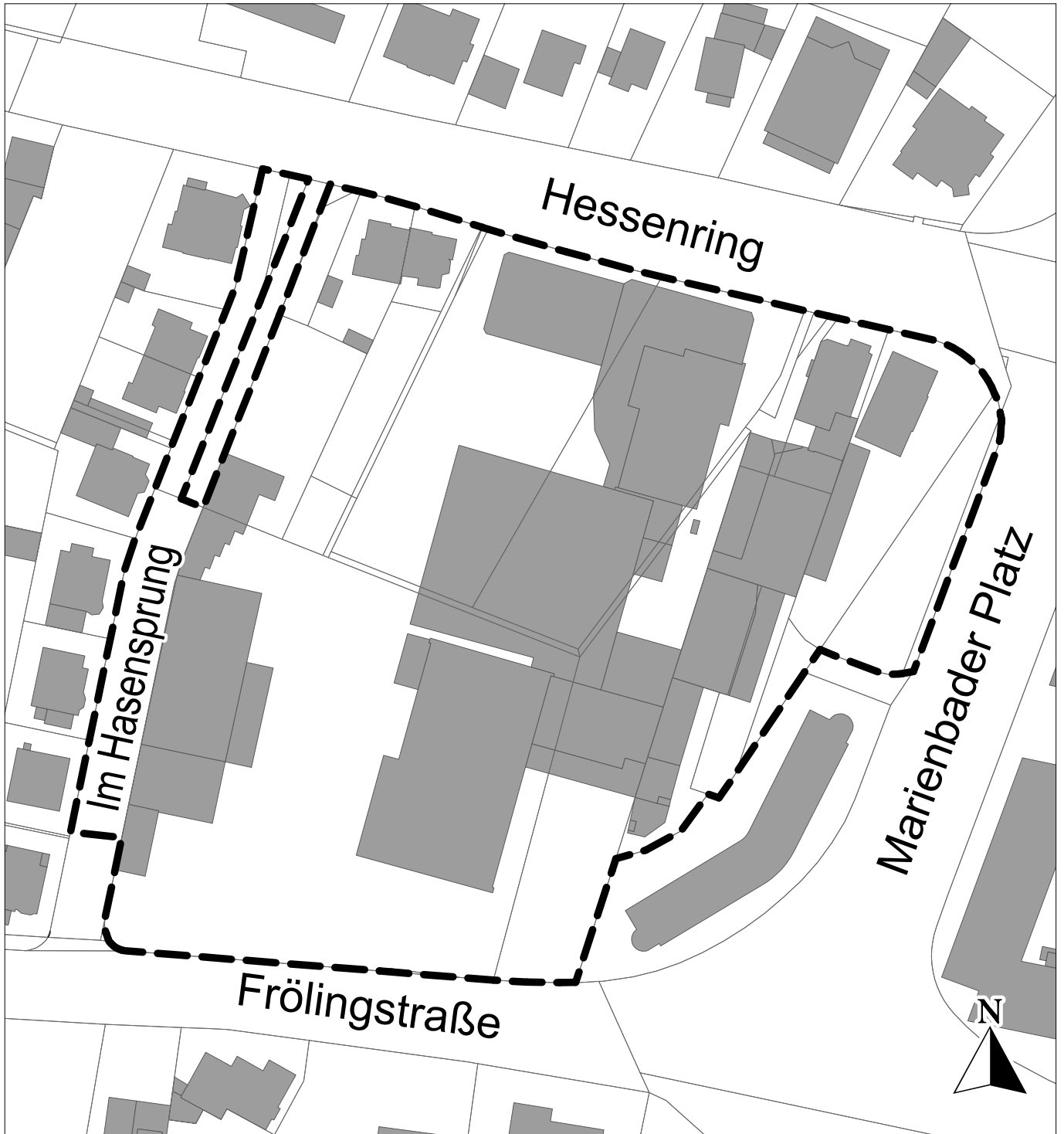
Bad Homburg v. d. Höhe, den 09.08.2021

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Alexander W. Hetjes
Oberbürgermeister

Vorkaufsrechtssatzung

für den Bereich
"Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße
Im Hasensprung"



----- Geltungsbereich

Anlage 2

**Begründung
zur Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich
"Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung"**

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 einen Bereich, der bisher überwiegend gewerblich genutzt wurde (Autohaus mit Ausstellung und Werkstätten sowie Holzhandel). Nach der zwischenzeitlich erfolgten Nutzungsaufgabe besteht nun das Erfordernis zur Neuordnung dieses Areals. Aufgrund der besonderen Lage im Stadtgefüge, soll das Quartier zukünftig eine Gelenkfunktion zwischen Innenstadt und Bahnhof (ÖPNV-Knotenpunkt) übernehmen. Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe beabsichtigt daher in diesem Bereich die Entwicklung eines innovativen Quartiers, das aus einem überwiegenden Anteil nicht störenden Gewerbes sowie Misch- und Wohngebietsnutzungen bestehen soll.

Die letzten bedeutenden, für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommenden Potentialflächen im Stadtgebiet wurden in den vergangenen Jahren nahezu vollständig ausgeschöpft, bzw. sind aus unterschiedlichen Gründen nur sehr schwer zu aktivieren (z.B. komplizierte Eigentumsverhältnisse). Vor diesem Hintergrund sieht das von der Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 beschlossene *Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bad Homburg 2030* (ISEK) es als eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung an, Flächenspielräume für die Wirtschaft in unterschiedlicher Qualität zu identifizieren und langfristig zu sichern (vgl. Kapitel 5.6 *Perspektiven für die Wirtschaft* eröffnen, Seite 98 ff.). Diese Potentialflächen sollen möglichst an die bestehenden gewerblichen Nutzungen anknüpfen, um die städtebauliche und funktionale Integration zu ermöglichen.

Der Bereich des Stadtrées, in dem sich das Satzungsgebiet befindet, wird insbesondere aufgrund seiner außerordentlichen Standortqualitäten als sehr gut geeignet für die Entwicklung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und insbesondere hochwertigen Büronutzungen angesehen. Durch die gestaffelte Anordnung von Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet soll ein verträglicher Übergang zu dem westlich an die Straße Im Hasensprung angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

Um Zugriff auf wesentliche Flächenanteile innerhalb des Satzungsgebiets zu gewinnen und so u.a. gezielt Einfluss auf den Unternehmensbesatz nehmen zu können, strebt die Stadt Bad

Anlage 2

Homburg v. d. Höhe deren Erwerb an. Eine Verschleppung der seitens der Stadt angestrebten Quartiersentwicklung mit den verschiedenen Nutzungen, beispielsweise durch eine verzögerte Weiterveräußerung von Grundstücken von den Neueigentümern an Dritte (Stichwort *Land Banking*), 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. Darüber hinaus ist es Ziel, die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Im Hasensprung auch eigentumsrechtlich in die öffentliche Hand zu bringen.

In Ergänzung dazu sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 „Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung“ gesichert werden.