

Vorkaufsrechtssatzung

der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe für den Bereich „Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße“

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 zweiteilige räumliche Geltungsbereich liegt südlich des bestehenden „Büro- und Gewerbeparks Mitte“ südlich der Zeppelinstraße und wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich West:

- im Norden durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche Zeppelinstraße,
- im Osten entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Bestandsbebauung der Hochtaunus-Kliniken,
- im Süden entlang der südlichen Wegeparzellengrenze der Regionalparkroute sowie der Weiterführung dieses Weges bis zur Mündung in den westlich gelegenen Radschnellweg FRM 5
- im Westen durch die östliche Grenze der Bahntrasse

Teilbereich Ost:

- im Norden durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche Zeppelinstraße,
- im Osten entlang der westlichen Grenze der Wegeparzelle entlang der Pappelallee/ Autobahnzubringer und der westlichen Grenze des Fuß- und Radweges auf die Straße Pappelallee
- im Süden entlang der nördlichen Wegeparzellengrenze, die westlich auf die Hochtaunus-Klinik trifft.
- im Westen durch die östliche Grenze der Hochtaunus-Kliniken

2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 33,1 ha und schließt die folgenden Flurstücke ein:

Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe:

Flur 21: Flurstücke

95/5, 120/36, 94/5, 91/4, 91/5, 94/6, 95/6, 96/4, 101, 102, 103, 104, 105, 116/2, 119/1, 120/17 (tlw.), 120/18, 120/37, 120/38, 146, 131/1, 132/1, 134/1, 124/1, 125/1, 127/1, 128/1, 130, 134/2, 236/144, 237/145, 238/153, 239/154, 240/154, 135/11 (tlw.), 135/12, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 159/7, 206/115, 207/116, 209/117, 120/29, 120/28, 96/3, 120/23, 108/2, 161/2, 120/24, 120/27, 120/21, 110/2, 111/2, 120/20, 120/19, 113/2, 109/2, 120/22, 120/31, 114/2, 97/3, 120/26, 98/2, 100/2, 120/25, 120/30

Flur 40: Flurstücke

1/2, 1/1, 2, 3/6, 16/1, 3/8, 4, 5/1, 5/2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (tlw.), 17, 18, 19, 20, 21, 22

Flur 39: Flurstücke

1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14/1 (tlw.), 14/2, 15, 2 (tlw.)

sowie

Gemarkung Gonzenheim

Flur 16: Flurstücke

17/30, 24/1, 25/1, 26/1, 27/1, 21/4 (tlw.), 28/1 (tlw.),

Gemarkung Ober-Eschbach

Flur 8: Flurstücke

52/2, 52/3 (tlw.), 61, 62, 63, 64, 65/4

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 urbanen Gewerbegebiet zu entwickeln. Ziel ist es, die für die Erweiterung von Bestandsunternehmen sowie Neuansiedlungen innovativer Branchen und junger Start-Ups benötigten Gewerbeflächen zu entwickeln und anzubieten.

2. Die oben genannten Entwicklungsvorstellungen sollen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 143 "Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße" 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 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.

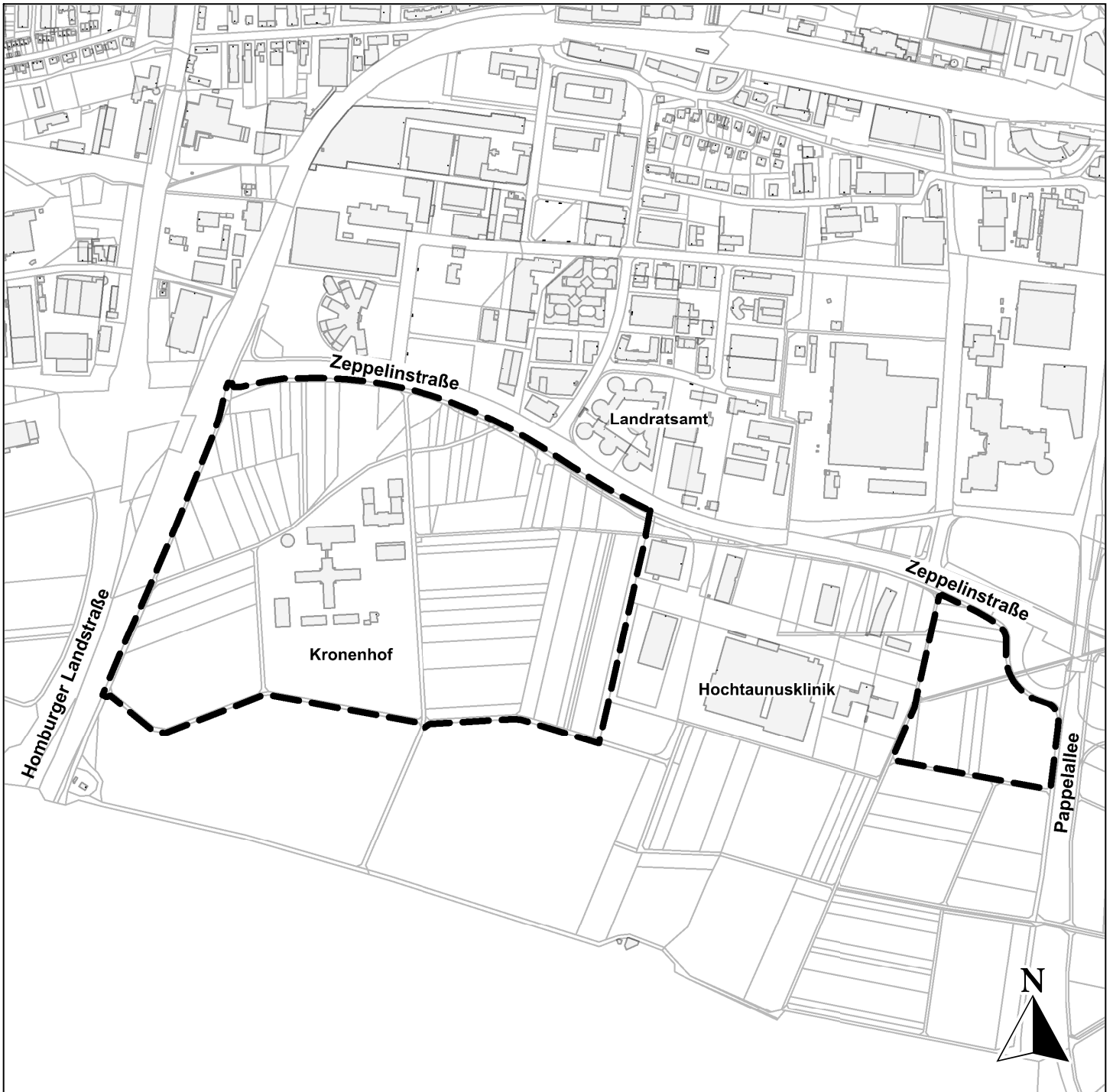
Bad Homburg v. d. Höhe, den 23.07.2024

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

i. V. Dr. Oliver Jedynek
Bürgermeister

Vorkaufsrechtssatzung

für den Bereich
„Gewerbegebiet südlich der
Zeppelinstraße“



Geltungsbereich

Begründung

zur Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich "Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße"

Für den Bereich südlich der Zeppelinstraße beabsichtigt die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, die dortigen Flächen als urbanes Gewerbegebiet zu entwickeln. Zielsetzung dieser Planung ist es, die für die Erweiterung von Bestandsunternehmen sowie die Neuansiedlungen innovativer Branchen und junger Start-Ups dringend benötigten Gewerbeflächen zu entwickeln und seitens der Stadt - wenn möglich - direkt an interessierte Unternehmungen vermarkten zu können. Die Gewerbegebietsentwicklung soll insgesamt möglichst nachhaltig und klimaneutral sein (u.a. durch eine Nahwärmeversorgung, ein nachhaltiges Wassermanagement sowie ein standortbezogenes Mobilitätskonzept). Die zur Erreichung dieser Ziele notwendigen Einzelmaßnahmen sind im Zuge des weiteren Planungsprozesses zu erarbeiten. Es sind zudem weitere innovative und soziale Infrastrukturen in die Planung zu integrieren. Es wird außerdem angestrebt, neben der gewerblichen Hauptnutzung, durch kombinierte Nutzungsmodelle, zusätzliche Angebote zu schaffen. Dies können beispielsweise gemeinsame Nutzung von Dienstleistungen bzw. Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte, Kantine, Parkplätze sowie Sport- und Freizeitznutzungen in den Randbereichen sein. Hierdurch kann die Adressbildung des Gewerbegebiets gestärkt werden. Als Firmenbesatz sollen für das Areal vorrangig etablierte Bad Homburger Unternehmen (Stichwort: Bestandserweiterungen) sowie Neuansiedlungen mit Fokussierung auf smarte Technologien und Dienstleistungen, berücksichtigt werden. Durch ein strategisches Flächenmanagement kann die Stadt Zugriff auf wesentliche Flächenanteile gewinnen und so gezielt Einfluss auf den Unternehmensbesatz nehmen.

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

Der Bereich südlich der Zeppelinstraße, in dem sich das Satzungsgebiet befindet, wird insbesondere aufgrund seiner außerordentlichen Standortqualitäten als sehr gut geeignet für die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes angesehen. Durch die sehr gute siedlungsstrukturelle Lage, der Topographie und Flächengröße sowie der außerordentlich guten Erreichbarkeit eignet sich das Gebiet besonders gut für eine urbane gewerbliche Gebietsentwicklung.

Eine erste Machbarkeitsstudie in Form eines städtebaulichen Strukturkonzepts der Flächen rund um die Zeppelinstraße wurde bereits erstellt. Die benötigten Entwicklungsflächen für ein entsprechendes urbanes Gewerbegebiet sind aus der vorliegenden Machbarkeitsstudie „Standortanalyse und Strukturkonzept für ein neues Gewerbegebiet“ vom April 2024 abgeleitet worden. Die Entwicklungsflächen umfassen sowohl den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 143 „südlich der Zeppelinstraße“ als auch weitere ergänzende Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Umgriff des Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung ist der Anlage 1 beigefügt.

Derzeit besteht für die o.g. Flächen kein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Dies kann dazu führen, dass durch Grundstücksveräußerungen an Dritte neue Eigentumsverhältnisse und/oder Grundstückszuschnitte entstehen, die der Realisierung der im Bebauungsplan definierten städtebaulichen Ziele langfristig entgegenstehen bzw. diese erschweren. Um Zugriff auf wesentliche Flächenanteile innerhalb des Satzungsgebiets zu gewinnen und so u.a. gezielt Einfluss auf den künftigen Unternehmensbesatz nehmen zu können, strebt die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe deren Erwerb an. Eine Verschleppung der seitens der Stadt angestrebten Gebietsentwicklung, beispielsweise durch eine 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.

Die Stadt beabsichtigt, in dem in der Satzung beschriebenen Geltungsbereich, die Flächen zur Ansiedelung von etablierten Bad Homburger Unternehmen sowie Neuansiedlungen neu zu ordnen, Flächen für Sport- und Freizeitnutzung zu schaffen sowie Flächen bereitzustellen, die für naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie dem nachhaltigen Regenwassermanagement und der Energieversorgung benötigt werden. Diese Absichten sind hinreichend konkret i.S.d. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB, da sich parallel ein Bebauungsplan, der diese Entwicklungsabsichten bauleitplanerisch absichern soll, in Aufstellung befindet. Die Realisierungsmöglichkeiten der vorgesehenen Entwicklungsabsichten sollen bereits frühzeitig sichergestellt werden. Hierzu soll die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in die Lage versetzt werden, die benötigten Grundstücksflächen (soweit sie an Dritte veräußert werden) im Wege des Vorkaufsrechtes zu erwerben, um Eigentumsverhältnisse und/oder Grundstückszuschnitte zu vermeiden, die der Realisierung der städtebaulichen Ziele langfristig entgegenstehen.

In Ergänzung dazu sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Gewerbegebiet südlich der Zeppelinstraße“ gesichert werden.