

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.