

Vorlagennummer
SV 26/

Drucksachennummer
SV 26/

KEHRTWENDE – Bad Homburg

Datum: 21.10.2026

Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Antrag gemäß § 8 Nr. 2

Steinmühlstraße Ober-Erlenbach – Neue Perspektiven für die Stadtentwicklung

Federführender Ausschuss: Bau- und Planungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird gebeten, die städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets Steinmühlstraße in Ober-Erlenbach zu untersuchen und dem Bau- und Planungsausschuss eine erste Potenzialanalyse vorzulegen.

Die Untersuchung soll in zwei aufeinander aufbauenden Entwicklungsbereichen erfolgen.

1. Städtebauliche Entwicklung östlich der Steinmühlstraße – Bad Homburger Gemarkung

Zunächst soll geprüft werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten auf den östlich des bestehenden Gewerbegebiets gelegenen, bislang überwiegend unbebauten Flächen bestehen.

Dabei sollen ausdrücklich unterschiedliche Nutzungsvarianten betrachtet werden:

- Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen für Handwerk, Dienstleistungen und mittelständische Unternehmen
- Entwicklung eines Mischgebiets beziehungsweise geeigneter gemischt genutzter Quartiersstrukturen

KEHRTWENDE – Bad Homburg
unabhängige Bürgerliste
Kirsten Baum
Stadtverordnete

Ferdinandstraße 3A
61348 Bad Homburg
www.b-o-ing.de
www.alt-gonzenheim.de

Telefon: 06172 – 8573255
Mobil: 0179 – 6352015
E-Mail: kiba-hg@gmx.de
Web: www.kehrtwende-bh.de

- Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen, soweit diese mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung und den örtlichen Umweltbedingungen vereinbar sind
- Kombination der Nutzungen im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts

Als mögliche verkehrliche Erschließung soll insbesondere die in der beigefügten Konzeptskizze **blau dargestellte Straßenführung** untersucht werden.

Diese verbindet den Bereich der Steinmühlstraße mit den östlich gelegenen Entwicklungsflächen und sieht eine Anbindung an die **Ober-Erlenbacher Straße** vor.

Ziel ist es, festzustellen, ob auf Bad Homburger Gemarkung ein eigenständiges, wirtschaftlich tragfähiges Entwicklungsgebiet entstehen könnte.



Konzeptskizze „Entwicklung Steinmühlstraße – Bad Homburg / Friedrichsdorf“, mit blauer Erschließungsvariante auf Bad Homburger und grüner Erschließungsvariante auf Friedrichsdorf / Seulberger Gemarkung und der Option eines direkten A5 Anschlusses bei Rastplatz „Schäferborn“.

2. Interkommunale Entwicklung entlang der A5 – Friedrichsdorfer Gemarkung

In einem zweiten Schritt soll untersucht werden, welche zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten sich durch eine Zusammenarbeit mit der Stadt Friedrichsdorf ergeben.

Das bestehende Gewerbegebiet **Steinmühlstraße** wird im **Westen** und **Norden** durch die Stadtgrenze zu **Friedrichsdorf** begrenzt. Unmittelbar westlich liegen Flächen der Gemarkung **Seulberg**, nördlich des Wendehammers schließen Flächen der Gemarkung **Burgholzhausen** an.

KEHRTWENDE – Bad Homburg
unabhängige Bürgerliste
Kirsten Baum
Stadtverordnete

Ferdinandstraße 3A
61348 Bad Homburg
www.b-o-ing.de
www.alt-gonzenheim.de

Telefon: 06172 – 8573255
Mobil: 0179 – 6352015
E-Mail: kiba-hg@gmx.de
Web: www.kehrtwende-bh.de

Die in der Konzeptskizze **grün dargestellte Straßenführung** zeigt eine mögliche neue Erschließungsachse auf **Friedrichsdorfer** Gebiet mit einer Fortsetzung nach Norden in Richtung **Schäferborn**.

Hierbei sollen insbesondere folgende Möglichkeiten betrachtet werden:

- Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen westlich und nördlich des bestehenden Gewerbegebiets
- Gemeinsame verkehrliche Erschließung der Bad Homburger und Friedrichsdorfer Entwicklungsbereiche
- Abstimmung der Flächennutzungen und Infrastrukturinvestitionen
- Möglichkeiten eines gemeinsamen Flächenmanagements einschließlich Grundstückserwerb, Grundstückstausch oder gemeinsamer Entwicklungsgesellschaften
- Wirtschaftliche Vorteile und eine angemessene Verteilung der Entwicklungs- und Erschließungskosten zwischen den Kommunen

3. Langfristige Perspektive – Direkte Anbindung an die A5

Im Rahmen der interkommunalen Entwicklung soll darüber hinaus die grundsätzliche Möglichkeit einer **direkten öffentlichen Anbindung an die A5 im Bereich der Rastanlage Schäferborn** geprüft werden.

Dabei ist insbesondere zu untersuchen, ob die **vorhandene** Autobahninfrastruktur auch als eine **Zu- und Abfahrt** in beiden Fahrtrichtungen genutzt beziehungsweise erweitert werden könnte.

Eine solche Verbindung könnte die verkehrliche **Insellage** des bestehenden Gewerbegebiets **Steinmühlstraße** aufheben und gleichzeitig die Standortqualität der neu erschlossenen Gewerbeflächen beider Städte erheblich verbessern.

Die technische, rechtliche, umweltbezogene und wirtschaftliche Machbarkeit wäre in Abstimmung mit der Autobahn GmbH des Bundes und den weiteren zuständigen Behörden zu klären.

4. Wirtschaftlichkeit und kommunaler Nutzen

Für beide Entwicklungsbereiche sollen erste Aussagen zum wirtschaftlichen Potenzial getroffen werden.

Hierzu gehören insbesondere die Größenordnung möglicher Bau- und Gewerbeflächen, die Kosten der Erschließung, die Nachfrage nach den jeweiligen Nutzungen sowie die möglichen langfristigen Einnahmen und finanziellen Belastungen der beteiligten Kommunen.

Es soll dargestellt werden, unter welchen Voraussetzungen eine gemeinsame Entwicklung wirtschaftliche Vorteile gegenüber einer getrennten Planung bieten könnte.

Begründung:

Aus einer begrenzten Gewerbe-Insellage könnte ein neuer Entwicklungsraum für Wohnen, Arbeiten und regionale Infrastruktur entstehen.

Das Gewerbegebiet Steinmühlstraße liegt wenige Meter östlich der A5 und wird über eine Stichstraße erschlossen, die im nördlichen Bereich an einem Wendehammer (Nr. 26) endet.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 20. Oktober 2026 wurde das Gebiet unter „Verschiedenes“ angesprochen und nach Wahrnehmung der Antragstellerin als sogenannte „**C-Lage**“ eingeordnet.

Diese Bewertung sollte Anlass sein, nicht nur die heutigen Standortbedingungen, sondern insbesondere die bislang ungenutzten Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Umfelds zu betrachten.

Eine Besonderheit ergibt sich aus den Gemarkungsgrenzen:

Während das bestehende Gewerbegebiet nach **Westen** unmittelbar an **Friedrichsdorf / Seulberg** und **Norden an Burgholzhausen** grenzt, liegen östlich davon weitere Flächen auf Bad Homburger Gebiet.

Damit bietet sich zunächst die Frage an, ob Bad Homburg seine eigenen Entwicklungsmöglichkeiten durch eine neue Erschließung der östlichen Flächen erweitern kann.

Die beigegefügte Konzeptskizze zeigt hierzu eine mögliche, **blau** gekennzeichnete Straßenführung. Diese könnte den Ausgangspunkt für die Untersuchung eines neuen **Gewerbe-, Misch- oder Wohngebiets** bilden.

Welche Nutzungen dort tatsächlich geeignet sind, hängt insbesondere von den Anforderungen des Immissionsschutzes, des Natur- und Wasserschutzes sowie der übergeordneten Bauleitplanung ab.

Eine weitergehende Entwicklungsperspektive entsteht durch die Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Friedrichsdorfer **Gemarkungen Seulberg und Burgholzhausen**.

Die **grün** dargestellte Erschließungsachse könnte **neue Gewerbeflächen** erschließen und gleichzeitig eine Verbindung in **Richtung A5 - Rastanlage Schäferborn** schaffen.

Dort besteht bereits Infrastruktur für die Zu- und Abfahrt von der A5. Ob sich daraus ein öffentlicher Autobahnanschluss entwickeln lässt, ist bislang offen und bedarf einer gesonderten Prüfung.

Sollte eine solche Verbindung realisierbar sein, könnte sich daraus ein **erheblicher** zusätzlicher Standortvorteil für beide Städte ergeben.

Die wirtschaftlichen Möglichkeiten würden dann nicht mehr allein aus der Entwicklung einzelner Bauflächen bestehen, sondern aus einer gemeinsamen Aufwertung eines größeren Standortbereichs.

Die zentrale Frage lautet deshalb nicht, ob die Steinmühlstraße heute eine C-Lage ist, sondern welche Standortqualität durch eine vorausschauende Flächen- und Verkehrsplanung künftig entstehen könnte.

Ziel des Antrags ist zunächst eine ergebnisoffene Potenzialuntersuchung, die Bad Homburgs eigene Entwicklungsmöglichkeiten in den Vordergrund stellt und zugleich die Perspektive einer interkommunalen Gesamtentwicklung eröffnet.