INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

„Alte Dorfmitte Steinbach“

IMPRESSUM

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Alte Dorfmitte Steinbach“

ERSTELLT VON
werkplan Michael Heger GmbH
Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. Michael Heger
Eisenbahnstraße 68
67655 Kaiserslautern

IM AUFTRAG DER

Stadt Steinbach (Taunus)
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)
Gartenstraße 20
61449 Steinbach (Taunus)

STEINBACH (TAUNUS)
...meine Stadt!

GEFÖRDERT DURCH
Städtebauförderung
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

BEARBEITUNGSSTAND
April 2022

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung 1
1 Einleitung 5
2 Analyse der Ausgangssituation Gesamtstadt 7
2.1 Regionale und verkehrliche Anbindung 7
2.2 Übergeordnete Planungen 8
2.3 Natur, Landschaft und Klimaschutz 10
2.3.1 Natur und Landschaft 10
2.3.2 Klimaschutz 10
2.4 Historische Stadtentwicklung 11
2.5 Demografische Entwicklung 12
2.6 Wohnungsmarkt 15
2.7 Wirtschaftsstruktur 15
2.8 Freizeit, Sport, Tourismus und Kultur 16
3 Analyse des Fördergebietes „Alte Dorfmitte“ 18
3.1 Städtebau und Denkmalschutz 18
3.1.1 Stadtbild und Gestaltung 18
3.1.2 Gebäudezustand 19
3.1.3 Zustand und Gestaltung der Straßenräume 21
3.1.4 Bürgermeinungen zu Städtebau und Denkmalschutz 21
3.2 Wirtschaft und Versorgung 22
3.2.1 Nutzungsstruktur 22
3.2.2 Leerstandssituation 23
3.2.3 Bürgermeinungen zu Wirtschaft und Versorgung 24
3.3 Verkehr und Mobilität 24
3.3.1 Motorisierter Individualverkehr 24
3.3.2 Ruhender Verkehr 26
3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr 26
3.3.4 Rad- und Fußverkehr 27
3.3.5 Bürgermeinungen zu Verkehr und Mobilität 29
3.4 Grün- und Freiflächen, Klimaschutz 29
3.4.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen 29
3.4.2 Private Grün- und Freiflächen 31
3.4.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 32
3.4.4 Bürgermeinungen zu Grün- und Freiflächen 32
3.5 Bildung, Kultur und Soziale Infrastruktur 33

3.5.1 Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und -angebote 33
3.5.2 Medizinische Versorgung und Angebote für Senioren 33
3.5.3 Kulturelle Einrichtungen und Angebote 34
3.5.4 Bürgermeinungen zu Bildung, Kultur und sozialer Infrastruktur 34
4 Beteiligung und Umsetzung 36
4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung 36
4.1.1 Bürgerveranstaltungen 36
4.1.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen 36
4.1.3 Lokale Partnerschaft als Lenkungsgruppe 38
4.2 Ergebnisse der Befragung der Eigentümer 38
4.3 Fortführung der Beteiligung am Umsetzungsprozess 45
4.4 Monitoring, Evaluation und Fortschreibung 45
5 Zusammenfassende SWOT-Analyse 47
6 Leitbildentwicklung 58
6.1 Leitlinien der zukünftigen Stadtentwicklung 58
6.2 Städtebauliches Rahmenkonzept mit Entwicklungszielen 59
7 Fördergebiet 62
7.1 Abgrenzung des Fördergebietes 62
7.2 Sanierungsverfahren und rechtliche Instrumente 63
8 Maßnahmenkonzept und Projektübersicht 66
8.1 Maßnahmenkatalog 67
9 Finanzierungsplanung 160
10 Anlagen 165
10.1 Eigentümerfragebogen 165
10.2 Pläne A3 168

0 Zusammenfassung

Einleitung

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitet. Der Prozess der Gesamtmaßnahme „Alte Dorfmitte Steinbach“ verläuft in vier Phasen, in denen verschiedene Möglichkeiten der Mitwirkungen bestanden und weiterhin bestehen.

Phase I – Vorbereitungsphase

Eingeleitet wurde der Prozess mit der Auftragsvergabe an die Bürogemeinschaft werkplan Michael Heger GmbH aus Kaiserslautern sowie das Kobra Beratungszentrum für kommunale Kinder-, Jugend-, Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung aus Landau.

In der Vorbereitungsphase wurde nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung über die einzelnen Prozessbausteine sowie den Zeitplan, eine themenbezogene Analyse wichtiger Strukturdaten hinsichtlich der Ausgangssituation der Gesamtstadt durchgeführt sowie seitens der Verwaltung anstehende Planungen und Maßnahmen abgefragt. Zu Beginn des Verfahrens existierten bereits Konzepte und Planungen für verschiedene Bereiche der Stadtentwicklung, deren Ergebnisse es zu berücksichtigen galt.

Analyse der Ausgangssituation für die Gesamtstadt

Die Stadt Steinbach (Taunus) liegt im hessischen Hochtaunuskreis angrenzend an das Oberzentrum Frankfurt am Main. Steinbach (Taunus) weist gemeinsam mit Frankfurt am Main und Offenbach eine der höchsten Einwohnerdichten in Hessen auf. Sie liegt somit in einer dicht besiedelten, großstädtisch geprägten Region und verfügt über einen hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsraum, was typisch ist für eine Stadt im Vordertaunus.

Durch die zentrale Lage im verdichteten Raum ist Steinbach (Taunus) sehr gut an das Straßennetz angebunden, auch das Schienennetz und der Frankfurter Flughafen liegen in unmittelbarer Nähe. Durch den Stadtkern verläuft die stark befahrene L 3006 mit dem damit verbundenen hohen innerstädtischen Verkehrslärm.

Die Stadt hat in ihrer jüngeren Geschichte ein starkes Bevölkerungswachstum erfahren. Bis ins Jahr 1960 war Steinbach noch ein Dorf mit etwa 1.700 Einwohnern, in Folge hoher Neubautätigkeit, bedingt durch das allgemeine Bevölkerungswachstum im Regionalverband Frankfurt am Main, stieg die Einwohnerzahl innerhalb von nur 10 Jahren auf über 10.000 Personen an.

Aus der guten Lage der Stadt und den Angeboten und Arbeitsplätzen im Umland ergeben sich auch Probleme für die Stadt, beispielsweise ein steigender Wohnraumbedarf bei gleichzeitigem Mangel an Flächen für Siedlungsentwicklungen und damit einhergehende steigenden Mieten sowie eine Überlastung der städtischen Infrastruktur.

Phase II – Analysephase

In einer städtebaulichen Analyse wurde das Fördergebiet hinsichtlich verschiedener Themenfelder untersucht, mit dem Ziel die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Fördergebiet „Alte Dorfmitte Steinbach“ herauszuarbeiten. Zusätzlich wurde eine schriftliche Befragung der Gebäudeeigentümer im Fördergebiet durchgeführt, um das Sanierungspotenzial des Gebäudebestandes sowie die Sanierungsbereitschaft der Betroffenen zu erfassen.

Analyse des Fördergebietes „Alte Dorfmitte“

Der ehemals mittelalterliche Ursprung der Stadt ist aufgrund zahlreicher Überformungen und Neubebauung kaum noch erkennbar. Im Kern der „Alten Dorfmitte“ befindet sich eine Denkmalzone nach HDSchG, hier und im Umkreis des Freien Platzes finden sich noch einige ältere und ortsbildprägende Gebäude und Ensembles, die teilweise als Einzeldenkmal geschützt sind.

Bei den Erhebungen wurde festgestellt, dass der Gebäudebestand überwiegend einen guten baulichen Zustand aufweist, nur bei 42 % der Gebäude wurden teilweise erhebliche Mängel festgestellt. Allerdings wirken sich diese Gebäude stark negativ auf das gesamte Stadtbild aus, sie sollten im Rahmen der Gesamtmaßnahme vorrangig für eine Modernisierung in Betracht gezogen werden. Außerdem gibt es im Fördergebiet nur wenige bebaubare Brachflächen, Potenzialflächen für Nachverdichtungen oder leerstehende Gebäude, die die Schaffung von erforderlichem Wohnraum ermöglichen würden.

Bei den Erhebungen wurde auch der bauliche und gestalterische Zustand der Straßen im Fördergebiet erfasst. Viele der Straßen und Gehwege um Untersuchungsbereich sind hierbei in einem guten bis sehr guten baulichen Zustand und haben nur teilweise Bedarf an einer gestalterischen Aufwertung, besonders hinsichtlich Begrünung des Straßenraums. Allerdings wurde bei sechs Straßen ein schlechter baulicher Zustand festgestellt, diese sollten im Rahmen der Gesamtmaßnahme dringend erneuert werden.

Das Gebiet ist durch die Hauptverkehrsstraßen Bahnstraße und Eschborner Straße geprägt, die zwar eine wichtige überregionale Verbindungsfunktion innehaben, aber auch eine starke Trennwirkung zwischen der Alten Dorfmitte und den übrigen Stadtbezirken (u.a. das Programmgebiet der Sozialen Stadt) ausübt. In den Wohnstraßen dominiert stark der ruhende Verkehr, obwohl fast alle Grundstücke über eigene Parkplätze und Abstellmöglichkeiten verfügen. Die Erschließungsqualität über den ÖPNV ist gut, alle Gebiete des Fördergebietes erreichen in einem Radius von 300 m eine Bushaltestelle, die Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr erfolgt über den Bahnhof Oberursel-Weißkirchen / Steinbach, etwa in 1,3 km Entfernung vom Freien Platz entfernt.

Die Radverkehrsführung in Steinbach (Taunus) ist nicht optimal gestaltet, an vielen Stellen im Straßenraum haben Radfahrer keine eigene Wegeführung, es fehlt an direkten Verbindungen in die nördlichen Stadtquartiere und es existieren keine Fahrradabstellanlagen im Fördergebiet. Positiv zu sehen ist das Vorhandensein von einigen straßenunabhängigen Fuß- und teilweise auch Radwegeverbindungen. Dieses Wegenetz sollte weiter ausgebaut und aufgewertet werden. Die Querungssituation der Hauptverkehrsstraßen ist als gut anzusehen.

Im Fördergebiet existieren zwei öffentliche Grünflächen, eine im Areal „Am alten See“ und eine im südlichen Bereich entlang des Verlaufs des Steinbachs (Steinbachaue). Beide Flächen sind umgeben/durchzogen von privaten Grünflächen, was die Gestaltungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand einschränkt. Die Flächen weisen derzeit keine Aufenthaltsqualität auf. Weitere größere, öffentliche Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden. Im historischen Stadtkern existiert somit besonders wenig Begrünung im öffentlichen Raum, lediglich teilweise vorhandenes Straßenbegleitgrün und wenige Einzelbäume (Freier Platz, Bornhohl) charakterisieren das Stadtbild. Im Fördergebiet gibt es auch keine ausgewiesenen Spielplätze, direkt angrenzend an den südlichen Rand des Geltungsbereiches finden sich mehrere Spielplätze im Bereich der Kindergärten.

Ein Großteil des Gebäudebestandes im Fördergebiet besteht aus Einfamilienhausbebauung, dadurch sind oftmals, teilweise sehr große, private Grünflächen vorhanden, die teilweise für eine Nachverdichtung in Frage kommen. In den meisten Bereichen des Untersuchungsraumes ist der Versiegelungsgrad somit gering. Im Gegensatz dazu sind die Grundstücke entlang der Bahnstraße und

der Eschborner Straße hoch versiegelt, private Freiflächen werden überwiegend als Park- und Abstellfläche genutzt. Hier besteht der Bedarf an wohnungsnahem Erholungsraum für die Bewohner.

Beteiligung und Umsetzung

Die Bürgerbeteiligung zum Stadtentwicklungsprozess startete mit einer als Bürgerworkshop gestalteten Auftaktveranstaltung am 17. September 2021. Die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger konnten in dieser Veranstaltung ihre Erfahrungen und Kenntnisse aus dem Fördergebiet direkt einbringen sowie Wünsche und Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung ihrer Stadt an die Planer kommunizieren.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Bürgerworkshops fanden am 01. Oktober 2021 und am 12. November 2021 Begehungen im Fördergebiet statt, bei denen die in der Auftaktveranstaltung genannten Problemlagen gezielt besichtigt und vor Ort besprochen wurden. Ein wichtiger Baustein bildete hier auch die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen.

Die Ergebnisse der einzelnen Veranstaltung wurden jeweils in das Integrierte Entwicklungskonzept eingearbeitet und bei der Entwicklung der Leitlinien des Gesamtprozesses und der Einzelmaßnahmen beachtet.

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde außerdem eine Lokale Partnerschaft als Steuerungsgruppe gegründet, bestehend aus Vertretern der Politik und zivilgesellschaftlichen Akteuren. Die Lokale Partnerschaft begleitet den Erstellungsprozess des ISEK und wird den Gesamtprozess der zukünftigen Stadtentwicklung weiter betreuen und sich regelmäßig zur Beratung von Einzelprojekten zusammenfinden.

Zusammenfassende SWOT-Analyse

Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess und der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse wurden in einer SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) gebündelt und tabellarisch und grafisch dargestellt.

Phase III – Konzeptphase

Leitbildentwicklung

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der städtebaulichen Analyse und der SWOT-Analyse sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das ISEK weiter konkretisiert. Zunächst wurden Leitlinien als Eckpfeiler des ISEK „Alte Dorfmitte Steinbach“ entwickelt, aus denen sich ein Gesamtleitbild für die Entwicklung der Stadt ableitet. Die Handlungsfelder mit den vorgeschlagenen Maßnahmen beruhen dementsprechend auf diesen Leitlinien:

Leitlinie 1		Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“.
Leitlinie 2		Verkehrsqualität verbessern und nachhaltige Mobilität gewährleisten.
Leitlinie 3		Die Umwelt schützen und zum Klimaschutz beitragen.

Für das Fördergebiet der „Alten Dorfmitte“ hat sich, aufbauend auf den einzelnen Leitlinien, das nachfolgende Leitbild als übergeordnete Zielvorstellung für den Gesamtprozess herauskristallisiert:

L(i)ebenswerte „Alte Dorfmitte Steinbach“

Steinbach findet seine historische Identität

Maßnahmenkonzept und Projektübersicht

Die Identifizierung von möglichen Handlungsfeldern und die damit verbundenen Zielrichtungen und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der „Alten Dorfmitte“, stellen einen notwendigen Baustein für die Erarbeitung des Konzepts dar. Die Entwicklungsziele für das Fördergebiet wurden in einem städtebaulichen Rahmenkonzept als Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung dargestellt und anschließend in fünf Handlungsfelder unterteilt:

Handlungsfeld A | Attraktiver öffentlicher Raum / Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der Alten Dorfmitte

Handlungsfeld B I Stadtverträgliche Mobilität

Handlungsfeld C I Lebenswerte historische Dorfmitte

Handlungsfeld D I Klimagerechte Erneuerung

Handlungsfeld E I Begleitende Maßnahmen der Ortsentwicklung.

Im zweiten Schritt wurden Einzelmaßnahmen nach den Handlungsfeldern festgelegt und in einem Maßnahmenkonzept zusammengefasst. In Ergänzung dazu wurden die einzelnen Maßnahmen pro Themenbereich in Kurzform erläutert und in einem Übersichtplan verortet.

In einer Projektübersicht wurden die geplanten Einzelmaßnahmen innerhalb der fünf Handlungsfelder in Steckbriefform festgehalten, sodass die Ausgangssituation, die Entwicklungsziele, die Inhalte der Maßnahmen sowie das weitere Vorgehen und auch die Kostenermittlung einheitlich dargestellt sind.

Die Handlungsschwerpunkte sowie die Maßnahmen und Projekte stehen im engen Bezug zueinander und können in ihrer Umsetzung und inhaltlichen Ausrichtung synergetisch ineinandergreifen. Die Einzelmaßnahmen sind nach Prioritäten festgelegt, um diese in einer kurz-, mittel- oder langfristigen Zeitperspektive planen und umsetzen zu können. Der Maßnahmenkatalog ist offen gestaltet, um auch auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Insgesamt belaufen sich die geschätzten Ausgaben für alle vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte auf ca. 13,4 Mio. Euro. Dies ist eine erste und noch grobe Kostenschätzung. Die im ISEK aufgelisteten Einzelmaßnahmen sind die Grundlage für die Förderung durch den Bund und das Land Hessen. Mit der Anerkennung des ISEKs durch das Ministerium kann mit der Umsetzung (**Phase IV – Umsetzungsphase**) begonnen werden.

Vor der Verabschiedung des ISEKs durch die Stadtverordnetenversammlung, ist eine Informationsveranstaltung geplant, bei der das endgültige Konzept der Bürgerschaft abschließend vorgestellt wird. Eine zukünftige Beteiligung ist bei der Konkretisierung von Maßnahmen im Rahmen des Fördergebietsmanagements bis zum Ende der Sanierungsmaßnahme vorgesehen.

1 Einleitung

Im Jahr 2020 wurde die Städtebauförderung von Bund und Land neu organisiert und die bisherigen Programme in drei Städtebauförderungsprogrammen gebündelt. Für das Land Hessen bedeutet dies unter anderem, dass die vorherigen Programme „Aktive Kernbereiche in Hessen“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in das Programm „Lebendige Zentren“ überführt wurden. Mit diesem neuen Programm soll die städtebauliche Entwicklung in kleinen Städten und Gemeinden mit 2.000 bis 20.000 Einwohnern unterstützt werden, der Förderzeitraum beträgt hierbei 10 Jahre. Im Zentrum des Programms stehen der Erhalt und die Entwicklung lebendiger und identitätsgebender Ortskerne und Innenstädte. Gefördert werden insbesondere bauliche Maßnahmen, die den innerörtlichen Strukturwandel begleiten, auch der Klimaschutz und Energieeffizienz spielen dabei eine wichtige Rolle.

Städte und Gemeinden unterliegen in ihren Lebens- und Arbeitsbereichen immer einem ständigen Wandel und Entwicklungen durch veränderte Rahmenbedingungen und überörtliche externe Einflüsse, so werden sie durch aktuelle gesellschaftliche, wirtschaftliche und infrastrukturelle Veränderungen vor neue Herausforderungen gestellt. Innenstädte und Ortskerne sind von Funktionsverlusten und Gebäudeleerständen betroffen, gleichzeitig ergeben sich aber auch neue Potenziale für die Weiterentwicklung.

Das Programm „Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen“ unterstützt dabei die Kommunen bei Umgestaltungsprozessen auf städtebaulicher Ebene und bietet den kleinen Städten und Gemeinden die Möglichkeit Zukunft aktiv zu gestalten. Die Stadt Steinbach (Taunus) wurde Ende des Jahres 2020 mit der Gebietsabgrenzung „Alte Dorfmitte Steinbach“ in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen.

Im Programm „Lebendige Zentren“ stehen bei der Förderung vier Programmschwerpunkte im Vordergrund:

1. Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge, Funktions- und Angebotsvielfalt
2. Erhalt bedeutender Gebäude bzw. Ensembles – Förderung von Wohnen im Innenbereich, Behebung von Leerständen
3. Klimaanpassung und Klimaschutz, Freiflächengestaltung
4. Barrierefreiheit und Infrastrukturen für moderne Mobilitätsformen

Im Programm „Lebendige Zentren“ können Fördermittel für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung eingesetzt werden, insbesondere können das sein:

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme inklusive Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge
- Maßnahmen, die den Klimaschutz und die Klimaanpassung betreffen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze einschließlich Anlagen für quartiersverträgliche Mobilität und blauer Infrastruktur)
- Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- Verbesserung der städtischen Mobilität, einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden Gebäuden
- Gestaltung von Grün- und Freiräumen sowie die Umsetzung von Maßnahmen der Barrierefreiheit

Zur Sicherung der nachhaltigen Entwicklung der Gemeinden und Städte müssen die Aspekte der oben genannten vier Programmschwerpunkte in einen umfassenden und integrierten Ansatz eingebettet sein. Bei diesem Ansatz müssen wichtige Problemlagen aus dem regionalen und örtlichen Kontext erfasst und bearbeitet werden.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) bildet hierbei als fachübergreifend angelegtes Konzept ein interdisziplinäres Planungsinstrument als Grundlage für das Entwicklungspotenzial und auch den Handlungsbedarf in den Gemeinden. Berücksichtigt werden dabei auch gesamtörtliche bzw. regionale Rahmenbedingungen. Das ISEK enthält Entwicklungsziele, vorgesehene Maßnahmen und integrierte Handlungsstrategien für das Fördergebiet und bildet somit die Grundlage zur Programmumsetzung. Das ISEK ist unter Beteiligung der Bürgerschaft zu erstellen und gegebenenfalls in bereits vorhandene gesamtörtliche Konzepte einzubetten. Bedeutsam ist außerdem die Einbindung aller relevanten Akteure als Ideengeber, Multiplikatoren und Träger eigener Initiativen.

Im vorliegenden Konzept werden neben städtebaulichen Fragestellungen auch die Themen Wohnen und Arbeiten, Handel und Versorgung, Umwelt und Klimaschutz sowie Mobilität und Freizeit behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive eingebunden. Ziel ist dabei die Schaffung einer Grundlage für die Fördermittelakquise, die Setzung von Schwerpunkten für die Innenentwicklung und die Entwicklung einer Grundlage für weitere Fachplanungen.

2 Analyse der Ausgangssituation Gesamtstadt

Die Situation in der Gesamtstadt sowie hier absehbare Entwicklungen und Indikatoren bilden den Hintergrund für aktuelle Planungen im Fördergebiet „Alte Dorfmitte Steinbach“.

2.1 Regionale und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Steinbach (Taunus) liegt im Vordertaunus im Bundesland Hessen. Vom nächstgelegen Oberzentrum Frankfurt am Main ist Steinbach (Taunus) nur durch die Autobahn 5 getrennt (etwa 12 km bis zur Stadtmitte), wobei es allerdings keine direkte Straßenverbindung nach Frankfurt gibt. Die Entfernung zur hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden beträgt rund 35 km. Die Gemarkung Steinbach umfasst eine Fläche von ca. 4,4 km², in der Stadt leben 10.678 Einwohner (Stand 31.12.2020). Damit weist Steinbach (Taunus) gemeinsam mit Frankfurt am Main und Offenbach eine der höchsten Einwohnerdichten in Hessen auf.

Steinbach (Taunus) liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Bad Homburg – Usingen. Über die L 3006 und L 3005 besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz über die Bundesautobahnen 5 und 66, die Entfernung zum Nordwestkreuz Frankfurt als Anschlusspunkt beträgt etwa 5 km. Die Entfernung zum Frankfurter Flughafen beträgt rund 18 km. Außerdem verläuft im Norden die A661, welche in ca. 10 km erreichbar ist.



Abb. 1: Regionale Einbindung der Stadt, Darstellung werkplan; September 2021

Durch den Steinbacher Ortskern verläuft die mit hohem Verkehrsaufkommen belastete Landesstraße 3006 (Eschborner Straße bzw. Bahnstraße). Seit über 40 Jahren gab es mehrfach Initiativen für eine Südumgehung zur Verkehrsentlastung des Stadtkerns. Zwar wurde die Südumgehung in den regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010, Planstand 30.12.2020) aufgenommen, die Pläne scheiterten jedoch an der Finanzierung. Durch die Planung eines neuen Stadtteils der Stadt Frankfurt westlich der A5 wurde die Südumgehung wieder thematisiert, da diese auch der Erschließung des neuen Stadtteils dienen würde. Allerdings gibt es parteiübergreifend in der Steinbacher Stadtgesellschaft große Vorbehalte und erheblichen Widerstand gegen einen neuen Frankfurter Stadtteil westlich der A5. Zudem hätte die Südumgehung zwar eine Reduzierung des Verkehrs in der Durchgangsstraße zur Folge, die zu erwartende Verkehrsentlastung würde aber nicht so deutlich

ausfallen wie ursprünglich erhofft. Insbesondere nach der erfolgten Sanierung und Umgestaltung der Ortsdurchfahrt der L 3006 und der Schaffung eines Kreisverkehrs am Gewerbegebiet ist in der Steinbacher Bevölkerung und Politik die Umgehungsstraße so gut wie kein Thema mehr, eher werden die negativen Auswirkungen einer Umgehungsstraße auf die Dienstleistungs- und Handelsbetriebe entlang der Ortsdurchfahrt thematisiert.

Steinbach (Taunus) ist über den Haltepunkt Oberursel-Weißkirchen/Steinbach an das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds angeschlossen (S 5 Frankfurt – Bad Homburg – Friedrichsdorf). Der Haltepunkt liegt am Rande der Stadt im Gewerbegebiet, knapp 1,3 km (ca. 15 Minuten fußläufig) vom Ortskern entfernt. Die Fahrtzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof beträgt rund 15 Minuten. Die S-Bahn-Station Oberursel-Weißkirchen/Steinbach ist Bestandteil der Regionaltangente West, eine geplante Regionalstadtlinie im Schnellbahnnetz des Rhein-Main-Gebietes.[1] Über mehrere Buslinien sind die S-Bahn-Station und die Nachbarstädte erreichbar. Der internationale Flughafen Frankfurt ist in ungefähr 20 Minuten Fahrtzeit erreichbar.

2.2 Übergeordnete Planungen

Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Für die Stadt Steinbach regelt der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen, es werden darin beispielsweise Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Verkehrsflächen dargestellt. Der RegFNP soll langfristig die weitere Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung in der Region steuern, seine Vorgaben sind verbindlich bei den Planungen der Stadt zu beachten. Der RegFNP bildet dabei zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein gemeinsames Planwerk (RPS/RegFNP).[2] Derzeit wird der RegFNP für das Zieljahr 2030 neu aufgestellt.

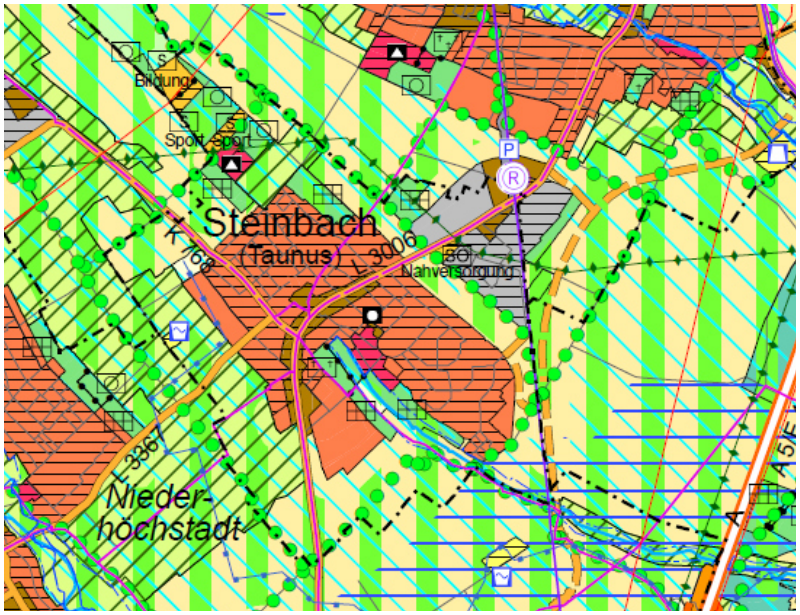


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Stand 30.12.2020

Die Stadt Steinbach (Taunus) ist im RegFNP als Kleinzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und übernimmt somit hauptsächlich die Funktion einer Wohngemeinde. Die Flächen entlang der

[1] *Webseite der RTW Planungsgesellschaft mbH, aufgerufen am 05.11.2021 unter: https://rtw-hessen.de*

[2] *Webseite des Regionalverbandes Region FrankfurtRheinMain, aufgerufen unter am 08.10.2021 unter: https://www.region-frankfurt.de/*

Eschborner Straße und der Bahnstraße sind überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, die übrigen Siedlungsflächen als Wohnbauflächen. Im Süden und Südwesten des jetzigen Stadtgebietes sind Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen, da in diesem Bereich eine in Hinblick auf die Verkehrsabwicklung verträglichere Siedlungserweiterung möglich ist. Für die gewerbliche Entwicklung von Steinbach (Taunus) sind Erweiterungsflächen nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes festgesetzt. Eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ist hierbei nicht vorgesehen, um die Versorgungsfunktion der Ortsmitte nicht zu schwächen. Am südwestlichen Stadtrand, im Bereich der Steinbachaue, sind Grünflächen zur Sicherung und Fortentwicklung vorgesehen.

Im RegFNP ist die o.g. Südumgehung im Zuge der L 3006 einschließlich einer südlichen Anbindung Steinbachs über die Industriestraße vorgesehen. Außerdem ist in der Beikarte 1 des RegFNP eine Verlängerung der U-Bahn-Linie 6 von der Heerstraße in Frankfurt-Praunheim vermerkt und soll vertiefend untersucht werden.

Stadtentwicklungsplan 2006

Im Jahr 2006 wurde für die Stadt Steinbach (Taunus) ein Stadtentwicklungsplan (STEP) beschlossen, der die künftige stadträumliche Entwicklung definiert. Im STEP wurden das Leitbild der Stadt als „Stadt im Grünen – Grün in der Stadt“ sowie die Leitlinien für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt über einen langfristigen Zeitraum festgelegt. Somit dient der STEP auch als Orientierungsrahmen für das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept. Themen, die im Stadtentwicklungsplan 2006 betrachtet wurden und den Untersuchungsbereich der „Alten Dorfmitte“ betreffen werden in die Betrachtung und Analyse der Bestandssituation mit aufgenommen.

Bebauungspläne

Im Bereich der „Alten Dorfmitte Steinbach“ existieren mehrere Bebauungspläne, deren Festsetzungen und Regelungen für die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beachtet werden.

- Bahnstraße (Satzungsbeschluss 2020)
- Pijnacker Platz (Satzungsbeschluss 2016)
- Stadtkern Teil C (Satzungsbeschluss 1987)

Weitere Planungen und Konzepte

Für die Stadt Steinbach und das Gebiet „Alte Dorfmitte“ existieren darüber hinaus noch weitere Konzepte und Untersuchungen, die bei Bedarf im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept genauer untersucht werden und in die Analyse zum Fördergebiet mit einfließen.

Diese sind unter anderem:

- Konzept für Hochwasserschutz (Stand 2021)
- Radverkehrskonzept des Hochtaunuskreises (Entwurf Stand September 2021)
- Maßnahmenliste KOMPASS-Kommune (in Bearbeitung)
- Verkehrsuntersuchung (Stand 2006)
- Potentialflächen: Analyse und Bewertung (Stand 2006)
- Fachbeitrag „Energieleitplanung“ (Stand 2006)
- Fachbeitrag „Siedlungsentwässerung“ (Stand 2006)
- Fachbeitrag „Kosten- und Finanzierungsaspekte zur Stadtentwicklungsplanung“ (Stand 2006)
- Konzept zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Pijnacker Platzes (jetzt „Freier Platz“, Stand 2008)

2.3 Natur, Landschaft und Klimaschutz

2.3.1 Natur und Landschaft

Steinbach liegt im Mittelgebirge Taunus und dort im sogenannten Vordertaunus, eine dicht besiedelte, großstädtisch geprägte Region, in der die bebauten Flächen nahtlos ineinander übergehen oder durch regionale Grünzüge voneinander getrennt sind. Die Stadt liegt im Naturpark Taunus, dem größten Naturpark Hessens. Charakteristisch hierfür sind die, vor allem im westlichen Gemarkungsteil verstreut liegenden, Streuobstwiesen und Feldhecken, die Teil eine großflächigen „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ (RegFNP) sind, die Flächen können und sollen weiter landwirtschaftlich genutzt werden. [3] Im Osten ist Steinbach durch das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzug in der Stadt Frankfurt am Main“ vom Siedlungsgebiet der Stadt Frankfurt getrennt.

Steinbach ist eine typische Stadt des Vordertaunus, mit einem hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsraum. Sie ist geprägt von knapp 42% Siedlungs- und Verkehrsfläche, 42% landwirtschaftlich genutzte Fläche und nur 16% Waldfläche.

Im Bereich der „Alten Dorfmitte Steinbach“ entspringt der namensgebende Steinbach, welcher ein Nebenfluss der Nidda ist. Da die Quellen im Ortskern größtenteils versiegelt sind, fällt der Bach im Sommer öfter trocken. Innerhalb der Ortslage ist der Bach verrohrt. Im Südosten der Stadt ist die Steinbachaue landschaftsprägend.

2.3.2 Klimaschutz

Der Klimawandel und seine Folgen sowie die damit verbundenen notwendigen Anpassungen sind wesentliche Herausforderungen der heutigen Zeit. Die Stadt Steinbach möchte diesen Herausforderungen aktiv begegnen und ist daher seit dem 07.05.2020 Mitglied der Klima Kommunen Hessen, einem Bündnis hessischer Städte, Gemeinden und Landkreise für den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Ziel ist es den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren und sich an verändernde klimatische Bedingungen anzupassen. Einige Maßnahmen im Zuge des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind derzeit in Vorbereitung bzw. Umsetzung:

- Einrichtung von Elektrotankstellen
- 100 Bäume für Steinbach
- Baumalleen für Steinbach
- Baumoffensive für Steinbach
- Renaturierung des Steinbachs
- Umrüstung auf LED-Straßenbeleuchtung
- Steinbach blüht
- Einrichtung eines Klimaschutzmanagements
- Erstellung eines Klimaschutzkonzepts

Zur Unterstützung der Steinbacher Bürger gibt es einmal im Monat im Backhaus eine Energie-Impulsberatung der Initiative „Fördermittel nutzen!“ zur Umsetzung der Ziele des Nationalen Aktionsplanes Energieeffizienz vom Bundeswirtschaftsministerium in Kooperation der LEA (LandesEnergieAgentur Hessen GmbH).

[3] *Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie*

2.4 Historische Stadtentwicklung

Die früheste Besiedlung des Vordertaunuslands erfolgte vermutlich in der Jungsteinzeit (6. – 5. Jahrtausend v. Chr.). Auch in der näheren Umgebung von Steinbach gab es Siedlungsfunde, die aus dieser Zeit stammen. Im 1. und 2. Jahrhundert n. Chr. war das Vordertaunusland ein Bestandteil des römischen Reiches und geprägt durch ein dichtes Wegenetz mit zahlreichen bäuerlichen Betrieben, was in erster Linie der Versorgung der römischen Truppen diente. Nach dem Zusammenbruch des römischen Reiches ab dem 5. Jahrhundert n. Chr. wurde die Region des Vordertaunus zunächst durch die Alemannen und anschließend durch die Franken besiedelt. Es wird daher angenommen, dass Steinbach schon lange vor der ersten urkundlichen Erwähnung besiedelt war. [4]

Die erstmalige urkundliche Erwähnung, am 14. September 789 wird dennoch als Geburtsstunde Steinbachs angesehen. Somit liegt der Grundstein der Gemeinde in der Epoche des Mittelalters. Baulicher Meilenstein in Steinbach bildet die Errichtung der Kirche St. Georg. Der Bau entstand zwischen 1701 und 1712 durch Erweiterung einer wohl in die 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts zu datierenden Kirche (erste urkundliche Erwähnung 1371 im Testament des Ritters Frank von Kronberg, in dem 40 Gulden für das „Machen“ der Kirche festgelegt werden). [5]

Im Jahre 1549 wurde das Gebäude im Bornhohl 7 urkundlich als Schultheißenamt (=Bürgermeisteramt) erwähnt. Das Gebäude in der Bornhohl 1, das heutige Gasthaus „Zum goldenen Stern“, wurde kurz darauf als „Billisches Haus“ ebenfalls urkundlich vermerkt und ist die älteste Dorfschänke Steinbachs.

Der Dreißigjährige Krieg ging nicht spurlos an Steinbach vorbei, das Dorf geriet mehrfach in die Fänge des Krieges, der Ort wurde fast entvölkert.

1837 wurde das Schulhaus in der Eschborner Straße 17 eröffnet, heutige Flüchtlingsunterkunft. In dem einst als Schultheißenamt errichtete Gebäude in der Bornhohl 7 wurde 1869 die Gaststätte „Zum Taunus“ eröffnet.

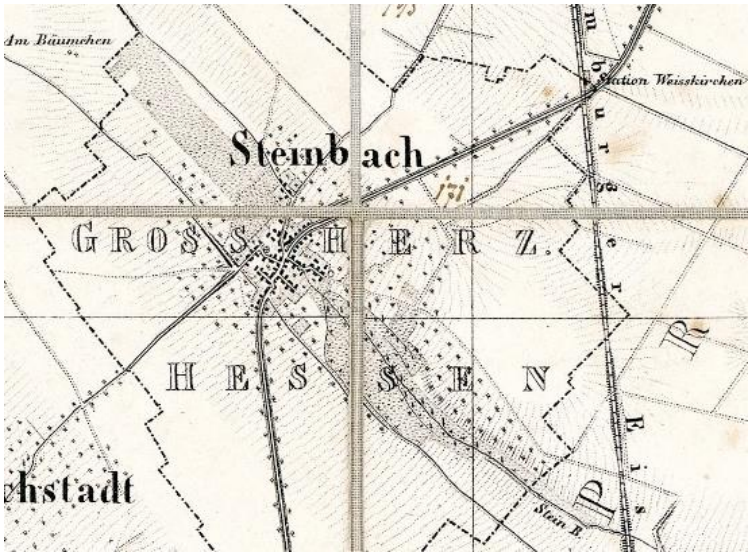


Abb. 3: Karte von der Umgegend von Frankfurt, 1865

[4] *„Steinbach in der Früh- und Vorzeit“, Anlage 1 des Stadtentwicklungsplanes 2006, Eichler + Schauss + Partner, Darmstadt, 2006*

[5] *https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/*

Mitte des 19. Jahrhunderts hatte sich Preußen zur vorherrschenden Macht in Deutschland entwickelt. Die Gebiete Kurhessen, Hessen-Nassau, die Freie Stadt Frankfurt und das Taunusgebiet wurden preußisch. Einzig Steinbach blieb hessisch und war ab 1866 eine von preußischen Territorien umgebene Exklave. Grund dafür war eine Unterschriftensammlung mehrerer Einwohner Steinbachs, mit der Bitte um Verbleib bei Hessen. Dieser Bitte kam Großherzog Ludwig III nach. 1873 wurde das Dorf durch neue Gebietseinteilungen dem Landkreis Offenbach zugeteilt. Knapp zehn Jahre später wurde im Gebäude Bornhohl 2 das neue Bürgermeisteramt errichtet, das bis 1966 in diesen Räumen verblieb und bis zum Jahr 1910 parallel auch als Schule genutzt wurde. In diesem Jahr wurde ein Schulgebäude in der Gartenstraße gebaut. Die Gemeinde zählte damals rund 670 Einwohner.

Erst nach dem zweiten Weltkrieg kam Steinbach vom Kreis Offenbach (zunächst kommissarisch, ab 1947 durch Gesetz) zum Obertaunuskreis, seit der Gebietsreform 1972 gehört Steinbach zum Hochtaunuskreis.

2.5 Demografische Entwicklung

Einwohnerzahl

Bis ins Jahr 1960 war Steinbach noch ein Dorf mit etwa 1.700 Einwohnern. Aufgrund einer großen Expansion durch Baugebiete mit Geschosswohnungsbauten und Hochhäusern v.a. im Süden und verdichteten Reihenhausquartieren im Norden stieg die Bevölkerungszahl auf über 10.000 Einwohner m Jahr 1972, dem Jahr der Verleihung der Stadtrechte. Dies entspricht etwa einer Versechsfachung der Einwohnerzahl in nur einer Dekade. Bis zum Jahr 1980 stieg die Bevölkerungszahl leicht auf etwa 10.550 Einwohner. Danach blieb die Einwohnerzahl weitgehend konstant Nach einem kurzen Rückgang auf knapp 10.000 Einwohner im Jahr 2009 gab es wieder einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahl. Aktuell leben etwa 10.800 Einwohner im Stadtgebiet. Insgesamt gibt es im gesamten Regionalverband Frankfurt am Main einen starken Bevölkerungszuwachs, besonders seit dem Jahr 2011. Dieser wirkt sich auch auf die Einwohnerzahl von Steinbach auf. Steinbach hat aktuell den höchsten Bevölkerungsstand seit der Stadtgründung.

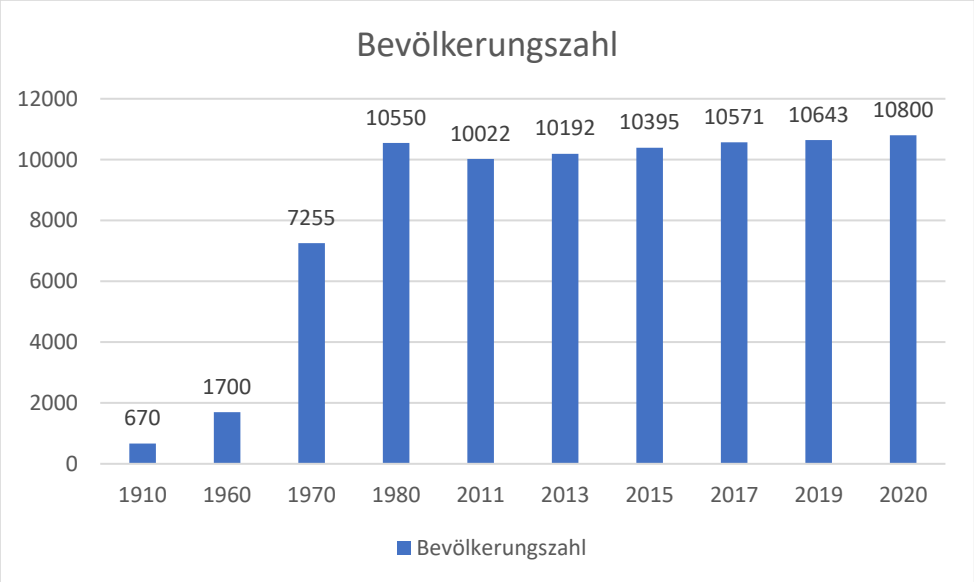


Abb. 4: Zeitreihe Bevölkerungsentwicklung in Steinbach, eigene Darstellung werkplan, September 2021

Durch den steten Zuwachs an Einwohnern hat auch die Bevölkerungsdichte zugenommen. Steinbach hat die dritthöchste Bevölkerungsdichte in Hessen, hier leben je km² 2.426 Einwohner, in Offenbach am Main sind es 2.916 und in Frankfurt am Main 3.077.

Altersstruktur

Die Bevölkerung Steinbachs weist im Vergleich zum Regionalverband einerseits eine leicht stärkere Überalterung auf (12,2 Prozent der Einwohner in Steinbach sind 65 Jahre oder älter, der Wert im Regionalverband liegt bei 9 Prozent), andererseits aber auch einen höheren Anteil an junger Bevölkerung auf. Derzeit sind 16,2 Prozent der Bewohner Steinbachs jünger als 15 Jahre, im Regionalverband nur 14,7 Prozent. Der Anteil der Bewohner im erwerbsfähigen Alter liegt mit 61,6 Prozent leicht unter dem Anteil von Personen dieser Altersgruppe im Regionalverband insgesamt.

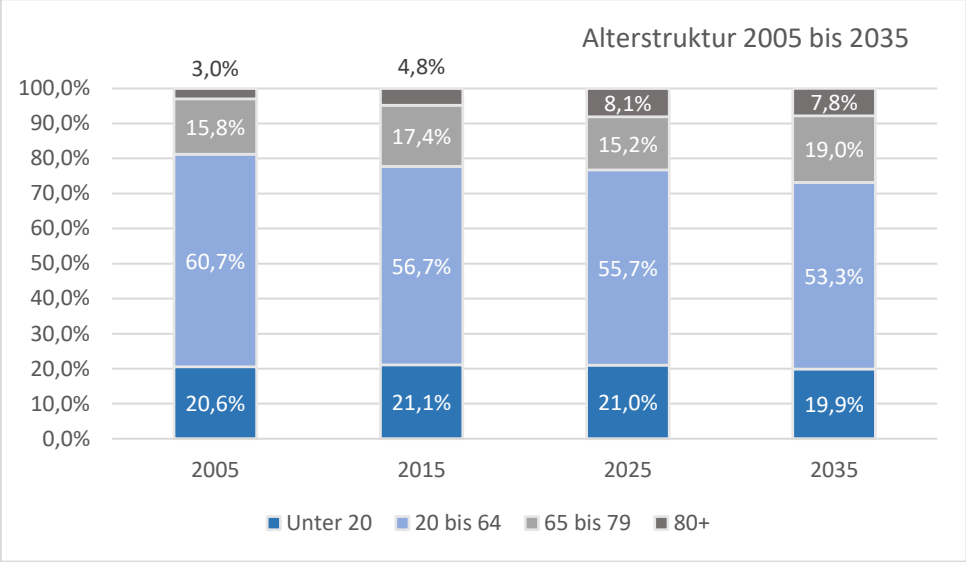


Abb. 5: Entwicklung der Altersstruktur in Steinbach, eigene Darstellung werkplan, September 2021

Eine Betrachtung der Einwohnerzahl ist für die Formulierung einer Entwicklungsstrategie allein nicht ausreichend. Ausschlaggebend für eine bedarfsgerechte Neuaufstellung und Planung der kommunalen Infrastrukturangebote ist die Veränderung der Zusammensetzung der Altersstruktur. Diese definiert im besonderen Maße die Herausforderung der zukünftigen Stadtentwicklung.

Entgegen dem aktuellen Trend in Deutschland einer rückläufigen Zahl der Kinder und Jugendlichen, sieht die Prognose für Steinbach bis ins Jahr 2025 eine positive Entwicklung der Altersgruppe der unter-20-jährigen voraus.

Derzeit ist die Altersstruktur in Steinbach noch von den Personen im Erwerbsalter zwischen 20 bis 64 Jahren geprägt. Durch den Rückgang der Geburtenzahlen und den in den kommenden zwei Jahrzehnten zu erwartetem Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in das Seniorenalter, ist eine Verschiebung der Altersstruktur zu prognostizieren. Der Anteil der älteren und hochbetagten Menschen (über 80 Jahren) wird sich voraussichtlich bis zum Jahr 2035 verdoppeln.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, also der Differenz zwischen Geburten- und Sterberate, und dem Wanderungssaldo, der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen.

Steinbach weist in den Jahren 2010 bis 2018 mit Ausnahme des Jahres 2013 einen positiven Wanderungssaldo auf, die Entwicklung ist allerdings nicht konstant, sondern schwankt stark. Im Jahre 2019 kamen 657 Menschen in die Stadt und 683 verließen die Stadt, was zu einem Bevölkerungsverlust von 26 Einwohnern führte.

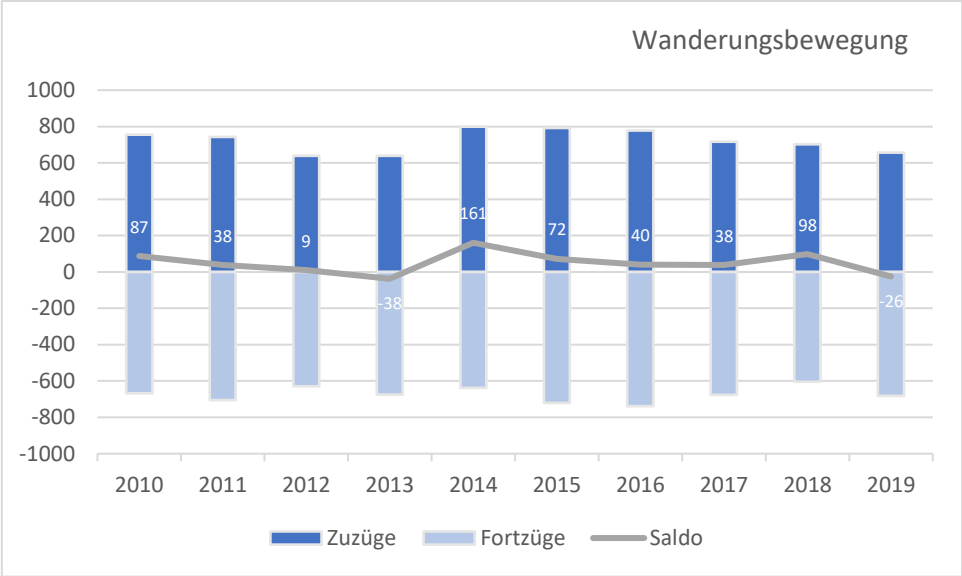


Abb. 6: Wanderungsbewegung 2010 bis 2019, eigene Darstellung werkplan, September 2021

Steinbach verzeichnet, mit Ausnahme des Jahres 2017, eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Das heißt jährlich gibt es mehr Geburten als Sterbefälle, womit sich auch ohne die Wanderungsbewegungen eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt geben würde. Dies geht gegen den allgemeinen Trend Deutschlands, in den meisten Städten und Gemeinden müssen wachsende Geburtendefizite auf lange Sicht durch Nettozuwanderungen kompensiert werden.

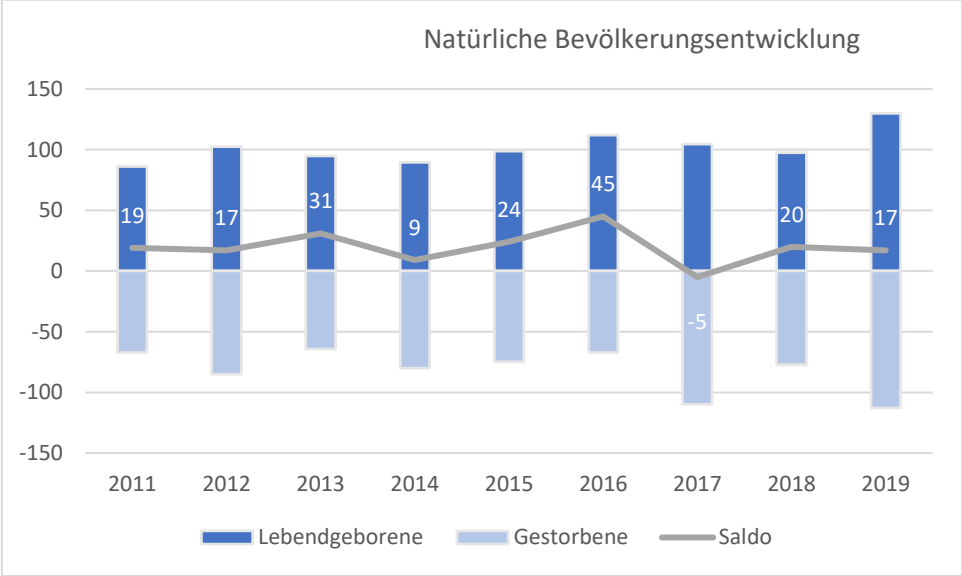


Abb. 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2019, eigene Darstellung werkplan, September 2021

Ausländeranteil

Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist in den letzten Jahren stetig leicht angestiegen bis auf 24,2% im Jahr 2020. Steinbach liegt damit deutlich über dem Anteil im Hochtaunuskreis (17,0%) und dem im Land Hessen (16,9%) aber unter dem Anteil Frankfurt am Mains (29,6%).

2.6 Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand

Im Jahr 2020 lag der Wohnungsbestand in der Stadt Steinbach (Taunus) bei 4.912 Wohnungen, verteilt auf 1.682 Wohnhäuser. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Anzahl von 2,92 Wohneinheiten pro Wohngebäude. Dieses Verhältnis liegt deutlich über dem Durchschnitt des Hochtaunuskreises (2,04 Wohnungen pro Wohngebäude) und des Landes Hessens (2,12 Wohnungen pro Wohngebäude).

Die Einfamilienbebauung nimmt hier mit 68,6 Prozent den größten Anteil an allen Wohngebäuden ein, gefolgt von Gebäudetypen mit mehr als zwei Wohneinheiten mit 20,6 Prozent. Den geringsten Anteil haben Zweifamilienhäusern mit 10,8 Prozent.

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen liegen in Steinbach zwischen 570 €/m² und 650 €/m². Die Wohnbauflächen entlang der Berliner Straße/ Hessenring werden mit 570 €/m² bewertet. Der Ortskern ist größtenteils mit 610 €/m² ausgewiesen. Wohnbauflächen mit einer Bewertung von 650 €/m² befinden sich im südwestlichen Ortsrand im Quartier um die Kastanienstraße. Die höchsten Bodenrichtwerte gelten für zwei Neubaugebiete am Taubenzehnten, ebenfalls am südwestlichen Ortsrand Steinbachs, mit einem Bodenrichtwert von über 750 €/m².

Die Bodenrichtwerte für die gewerblichen Baulandflächen im Nordosten Steinbachs variieren zwischen 200 und 300 €/m². Der vorwiegende Bodenrichtwert der Gewerbeflächen liegt bei 230 €/m².

Diese Bodenrichtwerte liegen noch unter den Durchschnittswerten der umliegenden Städte, hier gehen die Bodenrichtwerte teilweise bis über 1.000 €/m², in Frankfurt übersteigen die Bodenrichtwerte in Teilbereichen die Werte für Wohnbauflächen in Steinbach um das zehn- bis zwanzigfache. Durch die Nachbarschaft zu Frankfurt und den teilweise im Vergleich noch deutlich günstigeren Miet- und Baulandpreisen kann angenommen werden, dass die Stadt Steinbach (Taunus) auch weiterhin an Attraktivität für Wohnungssuchende zunehmen wird.

2.7 Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Steinbach liegt im Zentrum des Ballungsraumes Rhein-Main und grenzt unmittelbar an das Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum Frankfurt.

Gewerbeflächen und Einzelhandelsstandorte

Im nordöstlichen Bereich der Stadt befinden sich Gewerbeflächen mit rund 28 ha Flächengröße. Ca. 4 ha stehen der Stadt als Flächenreserve zukünftig zur Verfügung. In diesem Gewerbegebiet sind ein Supermarkt und ein Discounter angesiedelt, welche die Nahversorgung Steinbachs abdecken. Ergänzt wird das Angebot durch einen weiteren Supermarkt und Drogerie am südwestlichen Ortsrand. Zweimal in der Woche, dienstags und samstags, findet ein Wochenmarkt statt.

Beschäftigungsstruktur

Die Arbeitslosenquote fällt in Steinbach mit 3,4 Prozent sehr niedrig aus und liegt deutlich unter dem deutschen Bundesschnitt von 5,4 Prozent (Stand 2020). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort belief sich im Jahr 2019 auf 1.565 Personen. Darunter sind 390 Personen im produzierenden Gewerbe, 645 Personen im Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 298 in der Erbringung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen tätig. Im Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und dem Bereich der Erbringung von Unternehmensdienstleistungen liegt die Anzahl der Beschäftigten unter der statistischen Darstellungsgrenze.

Das Pendlerverhalten zeigt in der Stadt Steinbach bei rund 1.300 Einpendler und 3.500 Auspendlern einen negativen Pendlersaldo von -2.287 Personen auf. [67]

2.8 Freizeit, Sport, Tourismus und Kultur

In der Stadt Steinbach (Taunus) gibt es ein umfassendes Angebot im Bereich Freizeit, Sport, Tourismus und Kultur, sowohl Einwohnern als auch Gästen werden eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten geboten.

Zum einen gibt es im Bereich naturnahe Erholung viele Möglichkeiten in der Umgebung von Steinbach. Die Landschaft des Vordertaunus ist geprägt von Grünzügen und durchzogen von Rad- und Wanderwegen. Im Nordwesten grenzen die zur Naherholung geeigneten Wälder des Taunus an das Stadtgebiet. Durch Steinbach verläuft beispielsweise die Hessische-Apfelwein und Obstwiesenroute, ein Rad- und Fußwegenetz mit über 1.000 km Strecken verteilt auf sechs Regionalschleifen, die über naturbelassene Streuobstwiesen, Lehrgärten und Lehrpfaden, zu Keltereien und Gaststätten, Direktvermarktern, interessanten Handwerksbetrieben, Sehenswürdigkeiten und Museen führen.[8]

Weitere Ausflugsziele zur Naherholung sind unter anderem der Altkönig (dritthöchster Berg im Taunus), der Feldberg (höchster Berg im Taunus), diverse Wanderwege im Regionalpark RheinMain (Netz aus attraktiven Fuß- und Radwegen, 550km Regionalparkrouten, 300 Ausflugsziele), und natürlich zahlreiche Sehenswürdigkeiten in der Region, wie die Saalburg, der Hessenpark, der Opel-Zoo und Frankfurt am Main.

In Steinbach (Taunus) kann man ein umfangreiches und vielfältiges Angebot an Sport- und Spielplätzen sowie Sporthallen vorfinden. Durch das vielfältige Vereinsleben besteht eine große Angebotsvielfalt für die Einwohner. Die über 40 in Steinbach (Taunus) engagierten Vereine bieten ein breites Angebot für alle Alters- und Interessensgruppen.

Tourismus

Zur Frankfurter Messezeit sind die Steinbacher Hotels und Pensionen bei Geschäftsleuten sehr beliebt. Außerdem besteht mit dem großen Tagungs- und Bildungszentrum Steinbach/Taunus an der Waldstraße ein Ort für Unternehmen, um Veranstaltungen durchzuführen.

Während des gesamten Jahres kann man in Steinbach zahlreiche unterschiedliche Veranstaltungen erleben. In jeder Jahreszeit findet ein größeres Fest statt. Im Frühjahr der Bürgerschoppen. Das Stadtfest und das Rathauskonzert mit Flohmarkt im Sommer. Als Highlight im Oktober die Steinbacher Kerb. Und während der Adventszeit der Weihnachtsmarkt mit einem umfangreichen weihnachtlichen Angebot. Durch den Kultur- und Partnerschaftsverein Steinbach (Taunus) 2000 e.V. werden zudem noch verschiedene kulturelle Angebote wie eine Theaterreihe organisiert. Erstmals fand 2021 noch die Veranstaltungsreihe „Steinbach OPEN AIR“ statt, welche nun jährlich fortgesetzt werden soll.

Stadtbücherei

Die Stadtbücherei ist eine öffentliche Einrichtung der Stadt Steinbach (Taunus) und befindet sich am Freien Platz in der Ortsmitte. In der Bücherei können viele kulturelle Angebote genutzt werden. Die Zielgruppe reicht dabei von Jung bis Alt. Mit einem personalisierten Leseausweis kann jeder Zugriff auf die Medien der Bücherei erhalten. Zusätzlich bietet die Bücherei einen Online-Service an, eine Vorlesestunde für Kinder ab 4 Jahren, Führungen für Kindergarten- und Schulgruppen, einen zweimal

---

[6] Website des Regionalverbandes, aufgerufen unter: www.region-frankfurt.de, am 23.11.2021

[7] Website der Hessischen Gemeindestatistik, aufgerufen unter: www.statistik.hessen.de, am 23.11.2021

[8] Webseite der Hessischen Apfelwein und Obstwiesenroute, aufgerufen unter: apfelweinroute.de, am 11.10.2021

im Jahr stattfindenden Bücherflohmarkt und zwei Bücherschränke, die sich auf dem Freien Platz und auf dem St.-Avertin-Platz befinden.



Abb. 8: Stadtbücherei am Freien Platz / Bornhohl, eigene Aufnahme werkplan, August 2021

3 Analyse des Fördergebietes „Alte Dorfmitte“

Die thematische Betrachtung des Fördergebiets „Alte Dorfmitte Steinbach“ besteht aus einer Analyse auf Grundlage bestehender Planungen und Konzepte aus Kapitel 2 sowie eigener Erhebungen und Anschauungen. Dabei werden wesentliche Fakten der bisherigen Entwicklung und des Status Quo ausgewertet und zentrale Themen zur vertiefenden Betrachtung benannt.

3.1 Städtebau und Denkmalschutz

3.1.1 Stadtbild und Gestaltung

Stadtstruktur[9]

Auf das mittelalterliche Ortsbild lassen sich aufgrund weitreichender Überbauungen und Veränderungen der Stadtstruktur kaum noch Rückschlüsse ziehen.

Die denkmalgeschützte Gesamtanlage Alt-Steinbach umfasst den historischen Dorfkern im Bereich der evangelischen Kirche mit der Bebauung am Freien Platz. Die Bebauung in diesem Bereich stammt hauptsächlich aus dem frühen 18. Jahrhundert, als sich im Zuge der Zwangsrekatholisierung über 100 Religionsflüchtlinge aus Kronberg in Steinbach niederließen (1704 Inbesitznahme der Kronberger Herrschaft durch den Mainzer Kirchenstaat). Aus dieser Zeit stammen mehrere Hofreiten in der Kirchgasse, von denen größtenteils nur noch die giebelständigen Wohnhäuser erhalten sind und die Hofanlagen Kirchgasse 9 und 11, die hinter einem überdachten Torbau liegen.



Abb. 9: Parzellenkarte aus dem Jahr 1907 für den Bereich der Kirchgasse, Stadt Steinbach

Ab der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts entstanden die Gebäude entlang der damaligen Dorfstraße, der heutigen Bahnstraße/Eschborner Straße. Hier finden sich hauptsächlich traufständige Wohnhäuser. Der historische Ortskern wurde allerdings im Jahr 1942 durch Auswirkungen des II. Weltkrieges stark beschädigt und anschließend baulich überformt. Durch den starken Bevölkerungszuwachs ab den 1960er Jahren und die damit verbundenen schnelle Bautätigkeit erfuhr die „Alte Dorfmitte“ maßgebliche Umgestaltungen.

[9] *Landesamt für Denkmalpflege, aufgerufen unter: https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/, am 04.08.2021*

Eingänge zur „Dorfmitte“



Abb. 10: Einfahrt in die „Alte Dorfmitte“ in der Bornhohl, eigene Aufnahme werkplan August 2021

3.1.2 Gebäudezustand

Ab August 2021 erfolgten Ortsbegehungen, bei denen alle einsehbaren Hauptgebäude im Fördergebiet auf den Zustand ihrer Bausubstanz hin bewertet und in vier Kategorien eingeteilt wurden. Die Beurteilung erfolgte dabei rein über das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, eine Begehung der einzelnen Gebäude fand nicht statt. Als zusätzliche Datengrundlage wurden die Angaben der Eigentümer aus der durchgeführten Befragung mit Fragebogen herangezogen. Hinsichtlich der Bausubstanz ist es daher möglich, dass Gebäude beispielweise wegen schlecht erhaltener Fassaden o. ä. als modernisierungsbedürftig eingestuft wurden, diese allerdings im Inneren erst kürzlich renoviert worden sind. Umgekehrt ist es aber auch denkbar, dass Häuser wegen einer erneuerten Fassade gut bewertet wurden, im Inneren aber einen deutlichen Modernisierungsbedarf aufweisen.

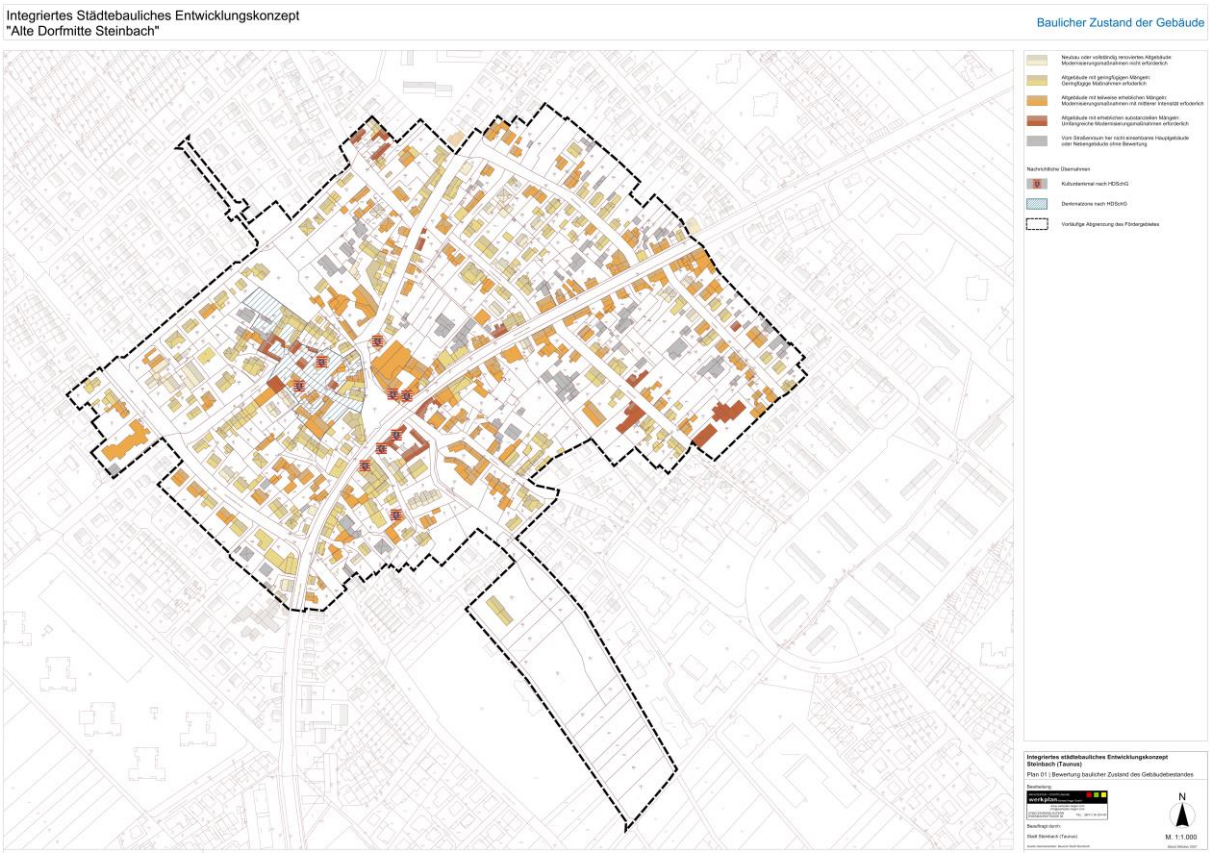


Abb. 11: Plan 1, Gebäudezustand, werkplan September 2021

Kategorie I: Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude. Es werden äußerlich keine Schäden festgestellt, die Anbauten und Dachaufbauten lassen auf einen aktuellen technischen Standard schließen. Hier sind keine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Kategorie II: Altgebäude mit geringfügigen Mängeln. Leichte Fugenschäden oder Putzschäden werden festgestellt, Gebrauchsspuren an Fenstern oder leicht verwitterte Dacheindeckung. Hier sind eventuell geringfügige Maßnahmen im Zusammenhang mit einer Instandhaltung erforderlich.

Kategorie III: Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln. Ältere Fenster, geringe Schäden im Fassadenbereich und Mauerwerk, in Anstrich und Dachhaut. Hier sind Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität in Verbindung mit einer Instandsetzung erforderlich.

Kategorie IV: Altbau mit erheblichen Mängeln wie Einfachverglasung, erhebliche Schäden an Fassade, Dachhaut, Dachrinne und Kamin, erkennbare Schäden an Mauerwerk oder Fachwerk. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich.

KATEGORIE	GEBÄUDEANZAHL	RELATIV
I	22	**7,6 %**
II	145	**50,3 %**
III	108	**37,6 %**
IV	13	**4,5 %**
BEWERTETE HAUPTGEBÄUDE IM FÖRDERGEBIET INSGESAMT	**288**	**100,0 %**

Abb. 12: Einstufung der Hauptgebäude im Fördergebiet in vier Bewertungskategorien, werk-plan Juli 2021

Bei der Auswertung der Ergebnisse der Gebäudebewertung zeigte sich, dass der Großteil der Gebäude im Untersuchungsbereich in einem guten Zustand ist. Deutlich über die Hälfte der erfassten Gebäude wurde in Kategorie I oder II eingestuft und weist somit nur geringfügige, von außen erkennbare Mängel auf (57,9 Prozent des Gesamtgebäudebestandes).



Abb. 13: Beispiele für Gebäude mit erheblichem Modernisierungsbedarf, eigene Aufnahme werkplan, August 2021

Etwa 37,6 Prozent der erfassten Gebäude wurden als Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln bewertet und kommen somit für eine Modernisierung im Rahmen des Förderprogramms in Frage. Nur 4,5 Prozent aller Gebäude weist erhebliche Mängel im baulichen Zustand auf. Diese Gebäude wirken sich allerdings stark negativ auf das gesamte Erscheinungsbild der Stadt aus, sie sollten im Rahmen der Gesamtmaßnahme vorrangig für eine Modernisierung in den Fokus gerückt werden. Zu beachten ist, dass einige Gebäude aufgrund ihrer Lage nicht beurteilt werden konnten, gegebenenfalls gibt es bei diesen Gebäuden auch Bedarf nach einer Modernisierung und Instandsetzung.

3.1.3 Zustand und Gestaltung der Straßenräume

Bei den Begehungen wurde darüber hinaus auch der bauliche und gestalterische Zustand der Straßen in der „Alten Dorfmitte“ erfasst.

Die meisten Straßen und Gehwege im Untersuchungsbereich waren dabei in einem guten baulichen Zustand, die Gartenstraße, die Bahnstraße und die Eschborner Straße sowie die straßenbegleitenden Gehwege weisen sogar einen sehr guten Zustand auf. Die Untergasse wurde im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Soziale Stadt“ ausgebaut, hier besteht daher keinerlei Bedarf.



Abb. 14: Beispiele für Straßen in schlechtem baulichen Zustand, eigene Aufnahme werkplan, August 2021

Dahingegen wurden bei den Fahrbahnen und Gehwegen der Bornhohl, der Hohemarkstraße, der Straße Am Alten See und der Altkönigstraße teilweise schwerwiegendere bauliche Mängel festgestellt. Die Oberhöchstädter Straße, die Fuchstanzstraße, die Schwanengasse und die Kirchgasse weisen ebenfalls Mängel auf.

Eine Begrünung lässt sich nur bei wenigen Straßen im Fördergebiet feststellen. Die Gartenstraße ist mit alternierenden Baumstandorten gestaltet, die den Verkehr bremsen. Entlang der Bahnstraße wurde eine Baumreihe angelegt. Der Freie Platz weist Baumbestand auf, der aber Schäden aufweist. Bei allen anderen Straßen finden sich kein oder nur vereinzeltes Straßenbegleitgrün.

3.1.4 Bürgermeinungen zu Städtebau und Denkmalschutz

Bei der Auftaktveranstaltung Bürgerworkshop am 17. September 2021 wurden zum Themenfeld Städtebau und Denkmalschutz folgende Anmerkungen gemacht:

Von einigen unmittelbar betroffenen Eigentümern wurde kritisiert, dass die Stadt für Teile des alten Ortskerns eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen hat und befürchten eine Minderungen der Grundstückswerte. Zudem existiere kein Bebauungsplan für die Grundstücke der Alten Dorfmitte.

Ferner wurde das Thema Nachverdichtung kontrovers diskutiert, auf einigen Grundstücken sei Nachverdichtung seitens der Eigentümer gewünscht, seitens der Stadt aber unerwünscht. Insgesamt wurde Nachverdichtung überwiegend kritisch gesehen. Eine Nachverdichtung wurde nur in manchen Bereichen für akzeptabel erachtet und nur, sofern diese behutsam erfolgt und keine zu großen Häuser entstehen.

Durch die Beteiligung der Eigentümer anhand von Fragebögen kamen weitere Ergebnisse. Die Beleuchtung sei verbesserungswürdig, z.B. durch zusätzliche Straßenlaternen. Das könne auch zu einer besseren Aufenthaltsqualität in der Stadt führen. Die Platzgestaltung, Wegegestaltung und die Sanierung/ Modernisierung konkreter Gebäude wurde angemerkt. Seitens der Eigentümer besteht der Wunsch nach einer besseren Pflege der Straßen durch die Stadt.

Am 12. November 2021 fand eine Beteiligung mit Kindern und Jugendlichen statt. Ergänzend zu den Bürgermeinungen der vorherigen Bürgerveranstaltungen ist festzuhalten, dass sich auch seitens der Kinder mehr Sauberkeit in der Stadt gewünscht wird. Dabei seien es vor allem die Graffitis auf Bänken, Schildern und Plätzen, die die Kinder stören würden. Besonders positiv wurde der Nicolaiweg hervorgehoben, welcher als optimale Verbindung in den Wald angesehen wird und gerne als Route für das Ausführen der Hunde genutzt werde.

3.2 Wirtschaft und Versorgung

3.2.1 Nutzungsstruktur

Gastronomie und Tourismus

Das gastronomische Angebot in Steinbach zählt 3 Cafés und 10 Gaststätten bzw. Restaurants, einen Imbiss und einen Lieferdienst. Diese Angebote sind größtenteils entlang der Eschborner Straße/ Bahnstraße angesiedelt[10]. Fast das gesamte gastronomische Angebot Steinbachs liegt somit im Fördergebiet in unmittelbarer Nähe zur Eschborner Straße/ Bahnstraße.



Abb. 15: Beispiele für Gastronomiebetriebe im Fördergebiet, eigene Aufnahme werkplan, August 2021

Einzelhandel und Nahversorgung

Im Fördergebiet selbst befindet sich kein Einzelhandelsunternehmen. Ein Supermarkt und Discounter (REWE und ALDI) bzw. ein Supermarkt und Drogerie (Edeka und Rossmann) sind südwestlich und nordöstlich des Ortskerns angesiedelt, reichen dennoch zur Versorgung Gebietes aus. Die fußläufige Entfernung vom nördlichen Rand des Gebiets zu REWE beträgt ca. 500 m, zu Edeka vom südlichen Rand des Gebietes ca. 250 m. Beide Versorgungszentren sind direkt mit dem Bus erreichbar. Innerhalb des

[10] *Webseite der Stadt Steinbach, aufgerufen unter: https://www.stadt-steinbach.de/kultur-erleben/gastronomie-unterkuenfte/gastronomie/, am 10.08.2021*

Gebiets befinden sich eine Bäckerei und eine Metzgerei. Zusätzlich zu diesen Angeboten findet an zwei Tagen in der Woche ein Wochenmarkt statt, dienstags auf dem Freien Platz im Zentrum des Fördergebietes und samstags auf dem St. Avertin-Platz. Der Wochenmarkt auf dem Freien Platz ist allerdings rückläufig und wird meistens nur noch von 1 -2 Standbetreibern beschickt. Anliegend an den Freien Platz (Bornhohl 3-5) befindet sich das ehemalige Gebäude der Drogerie Tengelmann, in dem sich nun eine Apotheke befindet. Allerdings ist das Gebäude somit stark untergenutzt.

Nutzungsstruktur im Fördergebiet

Bei der Betrachtung des Fördergebiets fällt auf, dass die prägende Nutzung die Wohnnutzung darstellt. Die Gebäude entlang der Eschborner Straße/ Bahnstraße weisen meist eine andere Nutzung in den Erdgeschosszonen auf, jedoch werden die meisten oberen Stockwerke ebenfalls zu privaten Wohnzwecken verwendet. In diesen Bereichen existieren auch Bebauungspläne, die eine Nutzung der Erdgeschosszonen zu Wohnzwecken untersagen. Der folgenden Abbildung ist zu entnehmen, wie die Nutzungen entlang der Hauptstraße verteilt sind. Es ergeben sich auch einige Flächen innerhalb des Fördergebiets, die sich als Potenzialflächen zur Nachverdichtung eignen.

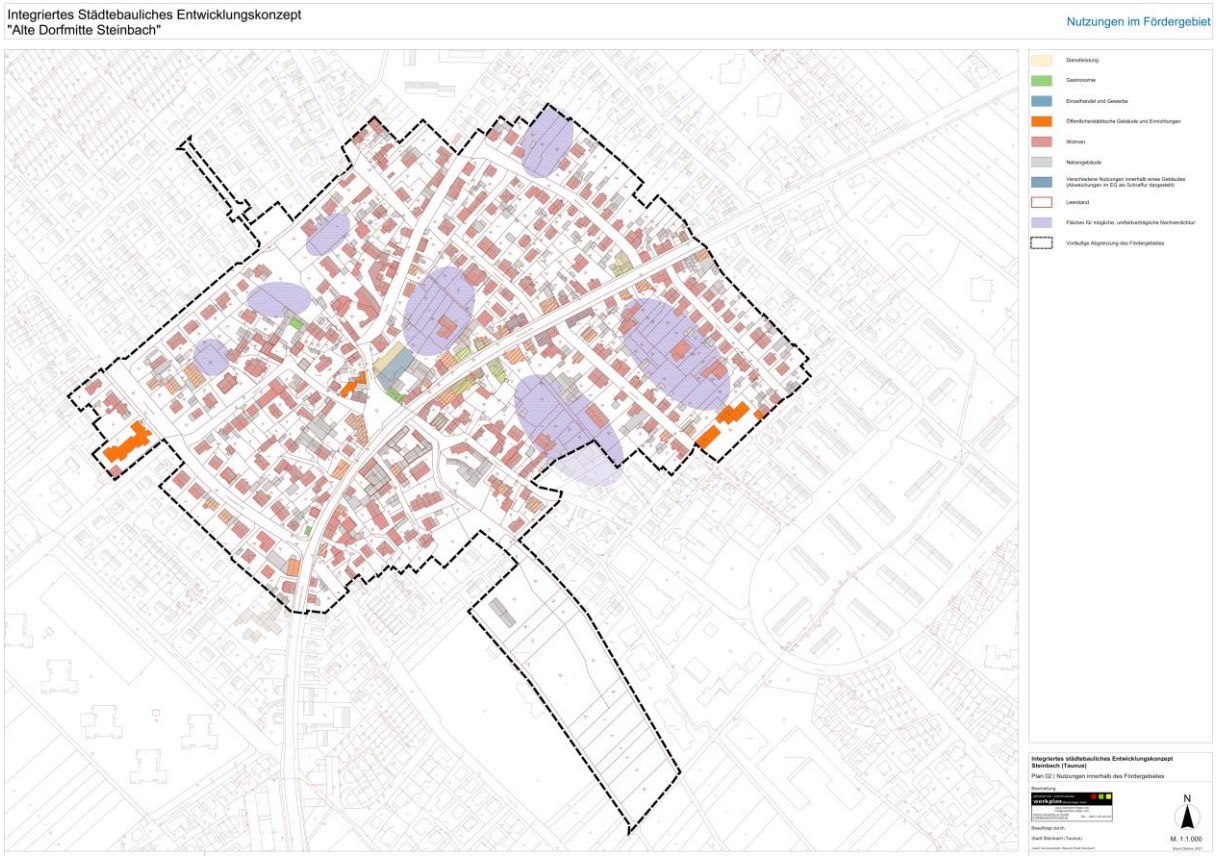


Abb. 16: Plan 2, Nutzungsstruktur, werkplan September 2021

3.2.2 Leerstandssituation

Neben dem Zustand und der Wirkung auf das Stadtbild der einzelnen Gebäude, wurde bei den Begehungen auch erfasst, welche Gebäude mutmaßlich leer stehen. Indizien hierfür waren unter anderem fehlende Klingelschilder, verschlossene Fensterläden, ein ungepflegtes und vernachlässigtes Erscheinungsbild des Grundstückes und des Gebäudes. Weitere Hinweise dafür lieferten die Fragebögen, die an die Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet verschickt wurden.

Es zeigte sich, dass es im Förderbereich „Alte Dorfmitte“ nur sehr wenige bebaubare Brachflächen und leerstehende Gebäude gibt. Dabei ließ sich auch keine auffällige Häufung von Leerständen feststellen.

3.2.3 Bürgermeinungen zu Wirtschaft und Versorgung

Bei den Bürgerbeteiligungen kam zum Themenfeld Wirtschaft und Versorgung als Kritik auf, dass es dem Stadtkern an einem Einzelhandelsstandort mangele. Dadurch werde das Einkaufen für die ältere und immobile Bewohnerschaft erschwert.

Außerdem besteht der Wunsch nach einem sozialen Treffpunkt. Es sei kein schöner Platz zur Verfügung, der genutzt werden könne, um sich dort in einem schönen Ambiente zu treffen. Ebenfalls fehle gastronomische Angebote wie z.B. ein Restaurant am Freien Platz mit Außenbestuhlung oder ein Café.

Bei den Fragebögen der Eigentümer wurde die Wohnqualität in Steinbach zu 53 Prozent als „gut“ bewertet. Außerdem wurde gebeten, verschiedenen Bereichen zur Wohn- und Lebensqualität Schulnoten zu vergeben. Der Gesundheitsversorgung wurde dabei die Note 2,1 gegeben. Dem gastronomischen Angebot eine 2,9. Wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten eine 2,5. Somit ergänzen die Fragebögen die Bürgermeinungen, die im Workshop genannt wurden.

3.3 Verkehr und Mobilität

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die höchste Verkehrsbelastung in der Stadt Steinbach weist die Eschborner Straße/ Bahnstraße (L3006) auf. Auf der Hauptstraße entsteht durch den Durchgangsverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen. Bei der Straßenverkehrszählung 2015 wurden in der Eschborner Straße eine tägliche Verkehrsstärke von 11.548 KFZ (DTV gesamt), darunter 199 KFZ mit mehr als 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht (DTV Schwerlastverkehr, inkl. Busse) und 13 Radfahrer gemessen. Im Vergleich zu den Werten der vorherigen Zählungen im Jahr 2010, 2005 und 2000 ist die tägliche Verkehrsstärke rückläufig. Auf der Bahnstraße wurden 2015 12.312 KFZ (DTV gesamt) gemessen. Davon 313 KFZ des Schwerlastverkehrs und 120 Radfahrer. Analog zur Zählstelle in der Eschborner Straße liegen die Messwerte minimal unter den vorherigen Messungen.



Abb. 17: Beispiele Verkehr entlang der Durchfahrtsstraße, eigene Aufnahme werkplan, August 2021

Weitere wichtige Verkehrsbindungen stellen die Oberhöchstädter Straße, die Kronberger Straße und die Sodener Straße dar. Diese verknüpfen Steinbach mit den umliegenden Nachbargemeinden Oberhöchstadt und Niederhöchstadt. Entlang der Zählstelle Oberhöchstädter Straße wurde ein Verkehrsaufkommen von 5.436 KFZ (DTV gesamt), darunter 181 KFZ (DTV Schwerlastverkehr) und 83 Radfahrer gemessen. Diese Zählung spiegelt ebenfalls die Werte der Vorjahre wider. In der Sodener Straße wurden 5.228 KFZ (DTV gesamt) gemessen. Kraftfahrzeuge des Schwerlastverkehrs wurden dabei 91 gezählt und 30 Radfahrer. Die Messung der täglichen Verkehrsstärke in der Kronberger Straße

ergab 6.015 KFZ (DTV gesamt), 150 KFZ (DTV SV) und 60 Radfahrer. Diese Messungen zeigen keine relevanten Abweichungen zu den vorherigen Messungen.[11]

Überregional ist Steinbach ebenfalls gut angebunden. In 6 Kilometern Entfernung ist der Anschluss zur Autobahn A5, A66 und A61 und innerhalb von 20 Pkw-Minuten der internationale Flughafen Frankfurt am Main erreichbar.

Entlang der Eschborner Straße und der Bahnstraße (L 3006) gilt im Untersuchungsgebiet größtenteils eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, besonders im Bereich des Freien Platzes. Im übrigen Abschnitt der Bahnstraße ist die Geschwindigkeitsbeschränkung aus Lärmschutzgründen nur in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr gültig. Die Nebenstraßen im Fördergebiet sind überwiegend als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Ausnahmen bilden die Kirchgasse, die Borngasse, die Bornhohl im Bereich des Platzes, die jeweils als Verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen sind, ebenso die Untergasse im ersten Abschnitt (anschließend Tempo-20-Zone). Lediglich die L 3367/K 768 (Oberhöchstädter Straße/ Kronberger Straße) sind mit Tempo 50 befahrbar.

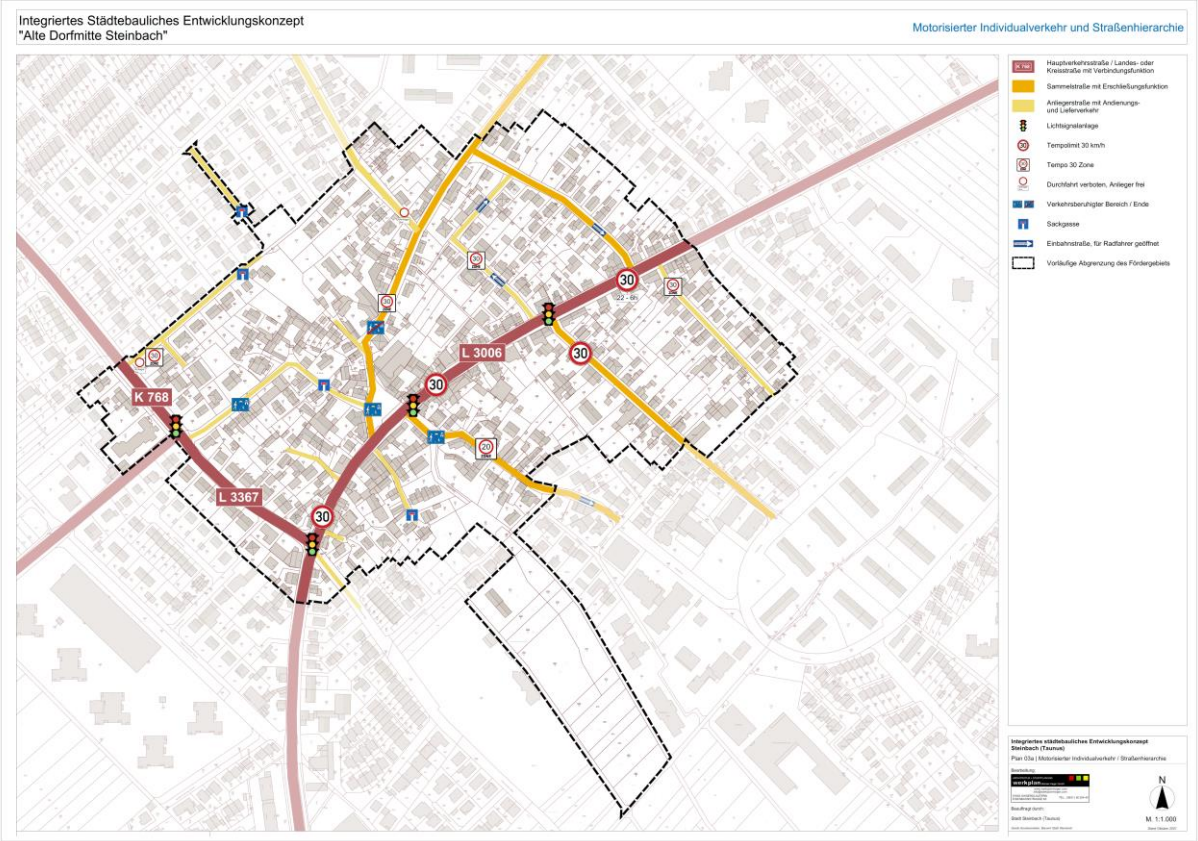


Abb. 18: Plan 3a, Motorisierter Individualverkehr und Straßenhierarchie, werkplan September 2021

Einige der Straßen im Fördergebiet sind als Sackgassen ausgebildet (Am Alten See, Hohemarkstraße, Schwanengasse, Kirchgasse, Borngasse), demensprechend findet sich hier fast ausschließlich Anwohnerverkehr, die Verkehrsbelastung in diesen Bereichen ist sehr gering. Allerdings ist besonders im Bereich der Kirchgasse die Sackgassensituation für Ortsfremde nur schwer erkennbar.

Entlang der Eschborner Straße / Bahnstraße befinden sich an den Hauptkreuzungen im Gebiet jeweils Ampelanlagen zur Regelung des Verkehrsflusses.

[11] *Website Hessen Mobil, aufgerufen unter: www.mobil.hessen.de/interaktive-verkehrsmengenkarte 24.11.2021*

3.3.2 Ruhender Verkehr

Das Fördergebiet verfügt über zwei größere öffentliche Parkplätze. Ein Parkhaus mit 24 Stellplätzen befindet sich direkt im Zentrum an der Bahnstraße. Der Parkplatz im Bereich des Rathauses bietet ca. 15 Stellplätze. In zu Fuß erreichbarer Nähe des Fördergebiets liegen zwei weitere größere Parkplätze: ca. 56 Parkplätze am Friedhof und ca. 70 Parkplätze beim Bürgerhaus am St. Avertin-Platz.

In der Bahnstraße als Hauptgeschäftsstraße ist das Parken tagsüber auf eine Stunde begrenzt, ebenso seitlich am Freien Platz. In den angrenzenden Seitenstraßen, Bornhohl und Gartenstraße besteht tagsüber eine Begrenzung der Parkdauer auf zwei Stunden. Darüber bestehen nahezu im gesamten Gebiet Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand.

Die Begehung und die Eigentümerbefragung ergaben, dass zwar nahezu jedes Grundstück über mindestens einen privaten Stellplatz verfügt, jedoch wird zum Parken vorherrschend scheinbar der öffentliche Straßenraum genutzt. Insgesamt wird seitens der Bürger der hohe Parkdruck als eines der Hauptprobleme genannt.

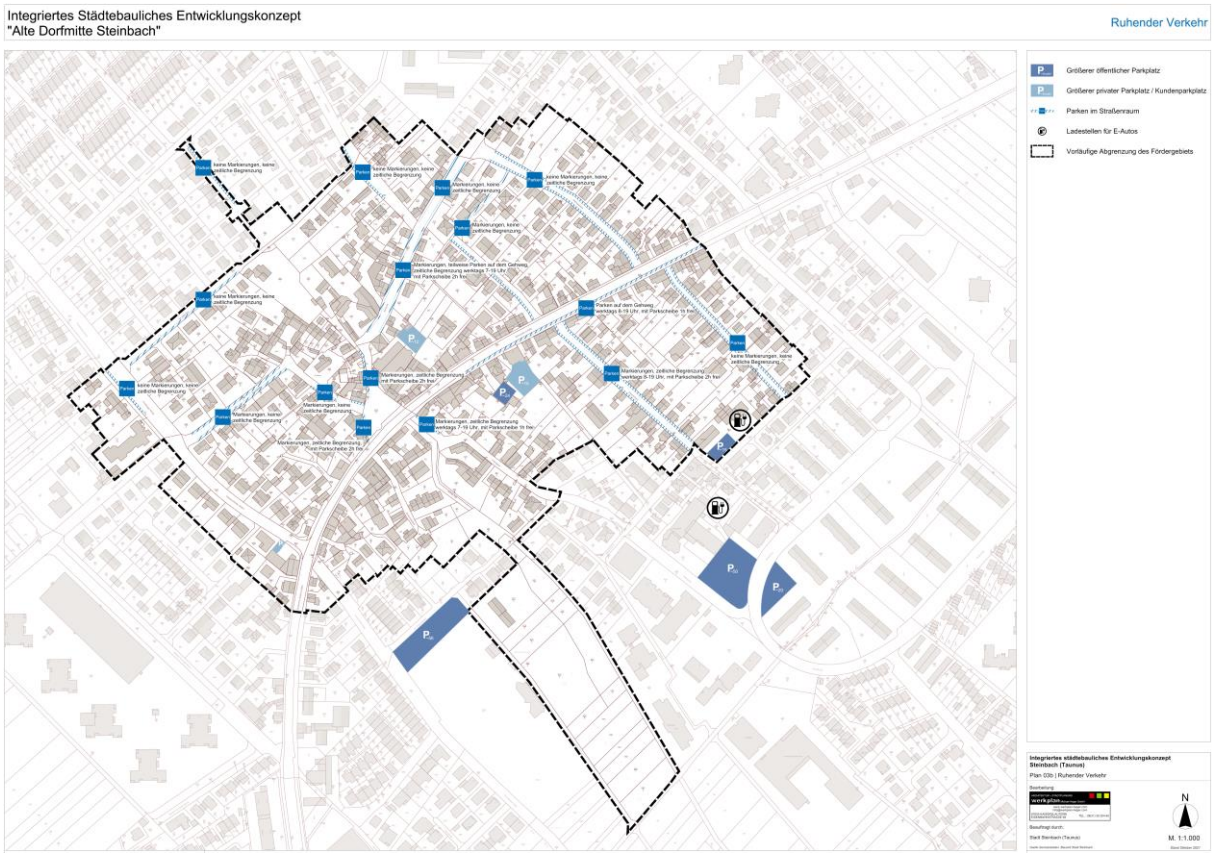


Abb. 19: Plan 3b, Ruhender Verkehr, werkplan September 2021

Im überwiegenden Teil der Stadt kann in den Straßen komplett ohne Einschränkungen geparkt werden. In vereinzelten Straßenzügen werden durch Markierungen räumliche Vorgaben getroffen. Die oben dargestellte Abbildung veranschaulicht die einzelnen Regelungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs.

Eine Elektroladestation befindet sich auf dem Parkplatz am Rathaus, eine weitere bei den Verwaltungsgebäuden gegenüber des Rathauses.

3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließungsqualität Steinbachs hinsichtlich des Öffentlichen Personennahverkehrs ist gut, fast von allen Bereichen der Stadt aus ist eine Bushaltestelle in einem Radius von 300 Meter erreichbar. Im

Untersuchungsgebiet „Alte Dorfmitte Steinbach“ befindet sich dabei aber nur eine Bushaltestelle (Freier Platz), diese ist barrierefrei ausgebaut. Durch Steinbach verkehrt die Buslinie 251 Frankfurt NWZ – Steinbach- Kronberg, dieser fährt täglich jeweils stündlich. Außerdem verläuft die Buslinie 252 (Oberursel – Stierstadt) – Weißkirchen – Steinbach – Eschborn durch Steinbach. Beide Buslinien halten an der Haltestelle „Freier Platz“ im Untersuchungsgebiet und fahren weiter bis zum Bahnhof Oberursel-Weißkirchen / Steinbach, wo Anschluss an die S-Bahn-Linie S5 (Friedrichshof – Bad Homburg – Frankfurt Messe – Frankfurt HBF – Frankfurt Süd) besteht. Die kleinteilige Erschließung der Stadt erfolgt somit nicht über die S-Bahn, sondern über die Regionalbuslinien.

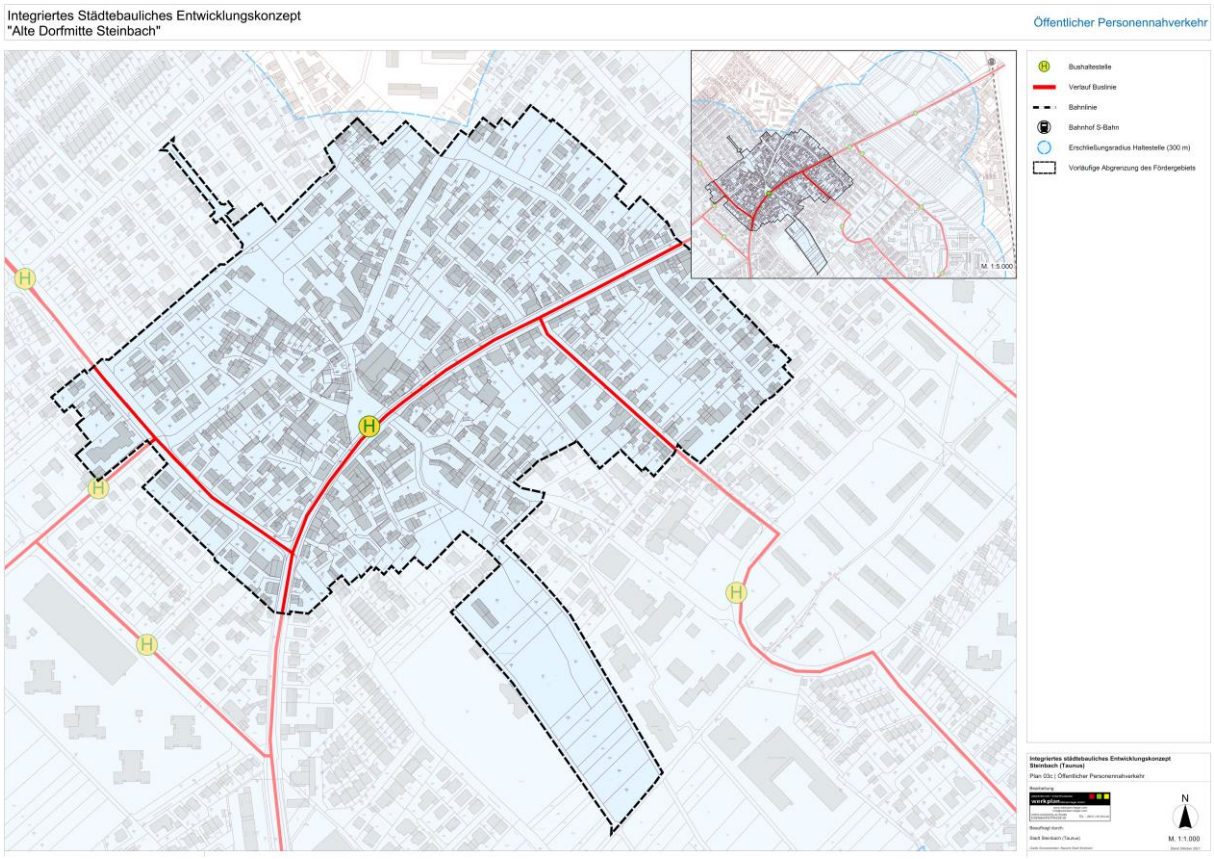


Abb. 20: Plan 3c, Öffentlicher Personen Nahverkehr, werkplan September 2021

3.3.4 Rad- und Fußverkehr

Radverkehr

Die Radverkehrsführung in Steinbach ist nicht optimal gestaltet. An vielen Stellen im Straßenraum wird dem Radfahrer kein eigener Raum gegeben. Es bestehen gut ausgebaute Radwege- bzw. Radrouten nach Eschborn (entlang der L 3006), nach Stierstadt (über die Bornhohl) und nach Frankfurt am Main (zur Heerstraße). Der Radweg nach Niederhöchstadt (entlang der L 3367) ist in konkreter Bauvorbereitung. Ein Radweg in Richtung Oberhöchstadt (entlang der K 768) in Planung, ebenso eine Verbindung nach Weißkirchen (entlang der L 3006). Die Machbarkeitsstudie für den Radschnellweg (RSW) Vordertaunus – Frankfurt sieht eine Führung des RSW über Steinbach vor. Innerörtlich ist der Freie Platz über die Untergasse gut an die südöstlichen Stadtquartiere angebunden. Eine direkte Verbindung zu den nördlich angrenzenden Quartieren fehlt hingegen.

Fußverkehr

Die Gehwege entlang den Straßen sind unterschiedlich ausgeprägt und ebenfalls in einem unterschiedlichen Zustand ausgebaut. (s. Kapitel 3.1.3 Zustand der Straßen). Besonders in den

Bereichen, in denen ein Gehwegparken zulässig ist (z.B. Altkönigstraße) ist der vorhandene Gehweg oftmals zu schmal für ein Passieren mit Rollstuhl / Rollator / Kinderwagen.

Entlang der Eschborner Straße/ Bahnstraße sind die Gehwege durchgehend barrierefrei ausgebaut. Es bestehen sichere lichtsignalgeregelte Querungen. Die Fußgängerampel Am Freien Platz in der Hauptwegeachse vom Norden in den Süden der Stadt hat eine Sofortanforderung und bevorrechtigt damit den Fußgängerverkehr. In der Kronberger Straße befindet sich ebenfalls eine Fußgängerampel.

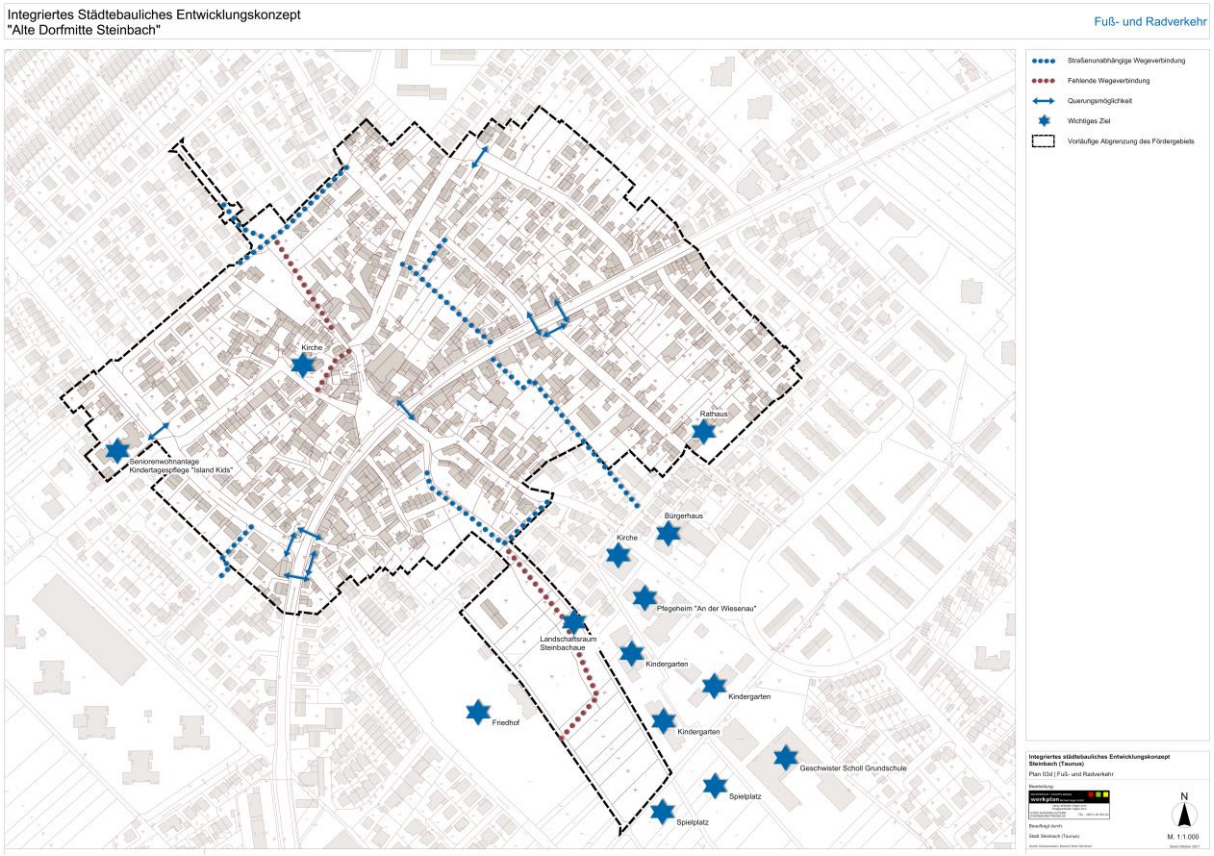


Abb. 21: Plan 3d, Fuß- und Radwegeverbindungen, werkplan September 2021

Im alten Ortskern gibt es einige schmale, teils versteckte Gänge und Wege als Querverbindungen zwischen den Straßen, wie den Schreiber (zwischen Bornhohl, Fuchstanzstraße und Bahnstraße), den Zwingerweg (zwischen Bahnstraße und Wiesenstraße) und die Gemaa Gass als Verbindung zum Gassengarten. Diese Wege gehören zum Charakter der Alten Dorfmitte.



Abb. 22: Beispiele straßenunabhängige Fußwegeverbindungen, eigene Aufnahme werkplan, August 2021

Hier gilt es, die Verbindungen aufzuwerten und zu ergänzen, ohne den „Charme“ der historischen Wegeverbindungen zu zerstören. In den südlichen Stadtquartieren existiert ein gut ausgebautes, weitgehend sogar straßenunabhängiges Hauptfußwegenetz. Auffallend ist, dass vergleichbare direkte Fußwegbindungen zu den nördlich der Alten Dorfmitte gelegenen Wohnquartieren fehlen. Der Freie Platz ist von dort aus zu Fuß nur umwegig und teilweise entlang vielbefahrender Straßen zu erreichen.

3.3.5 Bürgermeinungen zu Verkehr und Mobilität

Während der Auftaktveranstaltung wurde zum Themenfeld Verkehr und Mobilität unter anderem angemerkt, dass ein positives Beispiel die Sackgassenregelung in der Kirchgasse darstellt, weil somit kein Durchgangsverkehr entsteht. Zusätzlich wäre es denkbar, in der Bornhohl und entlang des Freien Platzes eine Einbahnstraßenregelung einzuführen, ähnlich der neuen Straßenführung Altkönigstraße.

Teilweise negativ wurde die geplante Verbindung zwischen der Grünfläche des Bereichs am Alten See und dem Freien Platz angesehen, da in der Vergangenheit an dieser Stelle Probleme mit erhöhter Drogenkriminalität und Einbrüchen aufkamen. Andere Meinungen zu diesem Thema sind allerdings, dass eine solche Wegeführung eine Aufwertung für die historische Stadtmitte darstellen würde und gerade eine erhöhte Frequentierung dieses Bereiches die soziale Kontrolle erhöhen würde.

Aufgezählt wurden außerdem Defizite im Bereich Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit für Radfahrer, Fußgänger z.B. für Personen mit Rollatoren oder Kinderwägen, die Parksituation, ÖPNV-Tarifpreise und zu hohe Verkehrsbelastung der Straßen in der Stadt.

Gesammelt wurden Ideen und Wünsche wie z.B. verschiedene Car-sharing Modelle, ein Rufbus, Halteverbote an Müllabfuhrtagen sowie Geschwindigkeitsreduzierungen für einzelne Straßen.

Die Ergebnisse der Fragebögen umfassen auch den Wunsch nach einer Umgehungsstraße für Steinbach, um das hohe Verkehrsaufkommen um den Stadtkern herum zu leiten und somit auch der Lärmbelastung entgegenzuwirken. Um die Geschwindigkeiten der Kraftfahrzeuge innerhalb des Ortes reduzieren zu können, sollen Anzeigetafeln errichtet werden, die die Fahrer visuell vor zu hohen Geschwindigkeiten warnen.

Seitens der Kinder und Jugendlichen wurde angemerkt, dass an vielen Stellen der Straßen und Gehwege Asphalt aufgeplatzt und kaputt ist und somit nicht mehr zum Inlineskaten oder zum Skateboard fahren genutzt werden kann.

3.4 Grün- und Freiflächen, Klimaschutz

Für die Umwelt und den Klimaschutz spielt auch innerörtliches Grün in Form von privaten und öffentlichen Grünflächen, begrünten Plätzen und Straßenbegleitgrün eine große Rolle. Aber auch Wasserflächen übernehmen wichtige Aufgaben für die Biodiversität und den Umweltschutz. Nicht zuletzt beeinflussen die Qualität und Quantität solcher Flächen in einer Stadt auch die Wohnumfeldqualität und das Image des Ortes. Je mehr Grün in der Stadt vorhanden ist und je intensiver die verschiedenen Grünflächen miteinander vernetzt sind, umso besser sind die Umweltwirkungen und somit auch die Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

3.4.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Die größte Grün- und Freifläche im Fördergebiet befindet sich im Süden, angrenzend an den Friedhof. Hierbei handelt es sich aber größtenteils um private Grünflächen, die teilweise auch als Freizeitgärten genutzt werden. Entlang dieser Fläche verläuft der Steinbach, der Geländestreifen entlang des Baches befindet sich teilweise in städtischem Eigentum. Hier gibt es erheblichen Handlungsbedarf, zum einen in Form einer Freilegung/Renaturierung des Baches, zum anderen in der Aufwertung und Erlebbarkeit der Steinbachaue als Landschaftspark entsprechend den Zielen des Stadtentwicklungsplans. Damit

verbunden ist auch die Verbesserung der Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Areals für Fußgänger und Radfahrer.



Abb. 23: Die Steinbachaue (zu einem großen Teil in Privatbesitz), eigene Aufnahme werkplan, August 2021

Die zweite öffentliche Grünfläche liegt im Norden des Fördergebiets im Bereich „Am Alten See“. Durch die Fläche verläuft eine Fußwegeverbindung zwischen der Kronberger Straße und der Obergasse. Die Fläche ist gestalterisch „unberührt“ und zeichnet sich durch einen attraktiven Baumbestand aus. Es fehlen allerdings Sitzmöglichkeiten für ein spontanes Verweilen. Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde mitgeteilt, dass die Sitzbänke hier auf Wunsch von Anliegern entfernt wurden, da es vermehrt zu Ruhestörungen und (auch gewalttätigen) Belästigungen der Anwohner bis hin zu Einbrüchen kam. Bei den direkten Anwohnern bestehen somit starke Bedenken gegen eine Aufwertung und intensivere Nutzung des Bereichs.



Abb. 24: Öffentliche Grünfläche am Alten See, eigene Aufnahme werkplan, August 2021

Eine weitere öffentlich nutzbare Grünfläche befindet sich in der Kirchgasse rund um die evangelische St. Georgskirche. Diese Fläche ist neu und ansprechend gestaltet, allerdings ist die Zugangssituation nicht ansprechend gestaltet. Vor der Kirche befindet sich eine große, alte Linde, die prägend auf den Straßenraum und das Stadtbild wirkt. Bei Umgestaltungen dieses Bereiches ist daher zwingend darauf zu achten, diesen wertvollen Einzelbaum zu erhalten.

Die Freifläche „Freier Platz“ mit dem Brunnen („Bütt“) und dem verrohrt laufenden Steinbach hat großes Potenzial für eine qualitätvolle Gestaltung, wird diesem Anspruch derzeit aber nicht gerecht. Besonders auch die Lage an der Bahnstraße als stark belastete Ortsdurchfahrt wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität des Platzes aus. Maßgeblich für die mangelnde Aufenthaltsqualität ist außerdem der Durchgangsverkehr von der Bahnstraße zur Bornhohl.



Abb. 25: Bereich vor der St. Georgskirche und Freier Platz, eigene Aufnahme werkplan, August 2021

Weitere größere, öffentliche Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden. Im historischen Stadtkern existiert somit besonders wenig Begrünung im öffentlichen Raum, lediglich teilweise vorhandenes Straßenbegleitgrün und wenige Einzelbäume (Freier Platz, Bornhohl) charakterisieren das Stadtbild.



Abb. 26: Plan 4, Grünstruktur, werkplan September 2021

Dementsprechend gibt es im Fördergebiet auch keine ausgewiesenen Spielplätze. Südlich angrenzend an das Fördergebiet befinden sich Spielplätze im Bereich des Weihers (hinter den Kindergärten), nördlich des Fördergebietes in der Königsteiner Straße und in der Obergasse.

3.4.2 Private Grün- und Freiflächen

Ein Großteil des Gebäudebestandes im Fördergebiet besteht aus Einfamilienhausbebauung, dadurch sind oftmals private Grünflächen vorhanden. In einigen Bereichen des Gebietes gibt es sogar, trotz des hohen Siedlungsdrucks im Großraum von Frankfurt, große private Flächen, die gegebenenfalls für eine Nachverdichtung, teilweise in Form einer Zweite-Reihe-Bebauung, in Frage kommen. Der

Versiegelungsgrad der Grundstücke ist somit in den meisten Bereichen vergleichsweise gering und die Grundstücke bieten für die Bewohner einen privaten Erholungsraum.

Entlang der Eschborner Straße und der Bahnstraße stellt sich die Situation anders dar. Hier finden sich oftmals Grundstücke, die zu einem hohen Anteil versiegelt sind. Da es sich hier hauptsächlich um Gebäude mit mehreren Wohnungen und einer abweichenden Nutzung im Erdgeschoss handelt, werden die vorhandenen Grundstücksflächen fast ausschließlich als Parkraum und Nutzfläche genutzt. Dadurch ergibt sich für die Bewohner dieser Bereiche verstärkt der Bedarf nach wohnungsnahen Erholungsflächen, beispielsweise in der südlich gelegenen Steinbachaue.

3.4.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Allgemeine Temperaturerhöhungen und die Zunahme von extremen Wetterereignissen bedingt durch den Klimawandel wirken sich in Form von Naturkatastrophen (Stürme, Überschwemmungen, Hitzewellen etc.), Gesundheitsproblemen und Veränderungen von Standortbedingungen von Tier- und Pflanzenarten aus. Als Ziel gilt es daher Anpassungsstrategien zu finden und in die Stadtentwicklung zu integrieren und zusätzlich Maßnahmen zum Klimaschutz zu treffen, z.B. durch Reduzierungen des Energiebedarfs, Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase, die Förderung erneuerbarer Energien und die Reduzierung des Versiegelungsgrades.

Die eben beschriebenen Grün- und Freiflächen im Fördergebiet tragen wesentlich zum Klimaschutz und -anpassung bei. Durch die geringe Versiegelung der privaten Flächen und das Vorhandensein öffentlicher Grün- und Freiflächen kann Kalt- und Frischluft entstehen und ausgetauscht werden. Der Steinbach als Gewässer kann das Stadtklima ebenfalls positiv beeinflussen, daher wäre eine naturnahe Gestaltung dem Klimaschutz zuträglich. Zusätzliche Grünräume und Verbindungen zwischen Grün- und Freiflächen würden sich ebenso positiv auf das Stadtklima auswirken.

Anlagen erneuerbarer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen sind nur sehr vereinzelt im Fördergebiet vorzufinden, auch die Anzahl der Gebäude mit einer Dachbegrünung ist sehr gering. Im Fokus der Stadtentwicklung (vgl. Kapitel 2.3.2) stehen bereits Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen. Dazu zählt ebenso die Mitgliedschaft Steinbachs als Klima Kommune Hessen und die monatlichen Impulsberatungen der Initiative „Fördermittel nutzen!“. Weitere Maßnahmen können bereits auf Planungsebene integriert und beachtet werden: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung, Pflanzbindung, Erhalt von Freiflächen mit besonderen Boden-/ Klimafunktionen, verkehrsreduzierende Bauleitplanung.

3.4.4 Bürgermeinungen zu Grün- und Freiflächen

Beim Bürgerworkshop kam zum Themenfeld Grün- und Freiflächen und Klimaschutz die Meinung auf, dass es ein einheitliches Gestaltungskonzept der Straßen- und Platzräume geben und diese barrierefrei ausgebaut werden sollten. Zudem fehle es an öffentlichen Plätzen mit Aufenthaltsqualität. Es wurde vor allem der Wunsch nach mehr Grün im Straßenraum geäußert, teilweise auch nach einer Aufwertung und besseren Zugänglichkeit der Steinbachaue als Naherholungsbereich.

Als Anregung zum Bereich Klimaschutz wurde der Verzicht auf Streusalz für den Erhalt der Bäume im Straßenraum, die durch das Salz beschädigt werden, genannt. Ferner solle dem Thema Überschwemmungsgebiete und der Hochwasserthematik mehr Beachtung geschenkt werden, sowie private Steingärten zu verbieten und den Einsatz wasserdurchlässiger Pflasterbeläge zu fördern.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen ergab vor allem viele positive Eindrücke der Grün- und Freiflächen. Die Flächen werden gerne und häufig genutzt, sei es zum Spazieren, zum Fußballspielen oder einfach so als Treffpunkt. Daher sollten diese Flächen auch weiterhin erhalten werden. Zusätzlich wurden seitens der Kinder mehr Obstbäume gewünscht, um die Früchte Naschen zu können und so

die Natur zu erleben. Die Spielplätze, der Skatepark und der Fun Court werden ebenfalls gut angenommen, gegebenenfalls könnte der Grünbereich an der Kirche freigeschnitten werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Flächen, die im Rahmen der Kinder- und Jugendbeteiligung genannt wurden, zu einem großen Teil nicht im Fördergebiet der „Alten Dorfmitte“ liegen.

Als Anregung für zukünftige Projekte wurden sich von den Jugendlichen ein neuer Sport-/ Bolzplatz mit Kunstrasen und ein Schwimmbad in Steinbach in zentral gelegener Lage gewünscht. Ebenso mangele es an einem Treffpunkt wie bspw. einem Jugendraum.

3.5 Bildung, Kultur und Soziale Infrastruktur

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird sich zukünftig auch Angebot und Nachfrage an sozialen Leistungen und Infrastrukturen verändern. Davon betroffen sind nicht nur Einrichtungen sowie Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche sondern in besonderem Maße auch Senioreneinrichtungen und Unterstützungsangebote für die ältere Bevölkerung. Ebenso sind Auswirkungen im Sport- und Freizeitbereich, im Vereinsleben und im kulturellen Bereich zu erwarten.

3.5.1 Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und -angebote

In Steinbach gibt es sechs Kindertagesstätten, eine öffentliche Grundschule und eine private bilinguale Schule, die sich allesamt außerhalb des Fördergebiets befinden. Die KiTas und die Grundschule im Bereich Hessenring/Wiesenau sind vom Fördergebiet fußläufig auf kurzem Weg erreichbar und decken auch den Bedarf aus dem Fördergebiet ab. Im Fördergebiet hat lediglich eine Tagesmutter ihren Sitz sowie die „Island Kids“, ein privates Betreuungsangebot der Kindertagespflege für 10 Kinder im Alter bis zu 3 Jahren (im Gebäude der städtischen Seniorenwohnanlage in der Kronberger Straße).

Im Fördergebiet befinden sich die städtische Bücherei in der Bornhohl sowie das Backhaus in der Kirchgasse mit Bürgertreff, einem kleinen Versammlungsraum, der regelmäßig für Kurse der VHS genutzt wird. Kurse mit höheren Teilnehmerzahl oder größerem Platzbedarf werden in der Geschwister-Scholl-Schule oder im Bürgerhaus abgehalten, also außerhalb des Fördergebiets.

3.5.2 Medizinische Versorgung und Angebote für Senioren

Mit zwei Apotheken, mehreren Zahn-, Allgemeinärzten, einem Tierarzt, Physiotherapeuten und einer Frauenärztin ist das medizinische Angebot in Steinbach qualitativ und quantitativ ausreichend breit gefächert. Im Fördergebiet befinden sich eine Apotheke und ein Teil der Arztpraxen. Auch die Praxen, die außerhalb des Fördergebiets liegen, sind fußläufig vom Gebiet erreichbar.

Für Betreuung und Versorgung im Alter sorgen die Pflegeeinrichtung Avendi mit 58 Pflegeplätzen und angeschlossenem Service-Wohnen, der ambulante Pflegedienst Ute Sam sowie der Pflegedienst DOMICURA Hochtaunus sowie Caritas und Diakonie. Der Neubau der Diakoniestation befindet sich in Planung, eine Tagespflegeeinrichtung der Caritas im Bau. Lediglich der ambulante Pflegedient DOMICUR hat seinen Sitz im Fördergebiet.

Angesichts der demographischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass weitere Einrichtungen zur bedarfsgerechten Versorgung notwendig werden. Im Fördergebiet befinden sich Flächenpotentiale für eine zentral gelegene zusätzliche Pflegeeinrichtung.

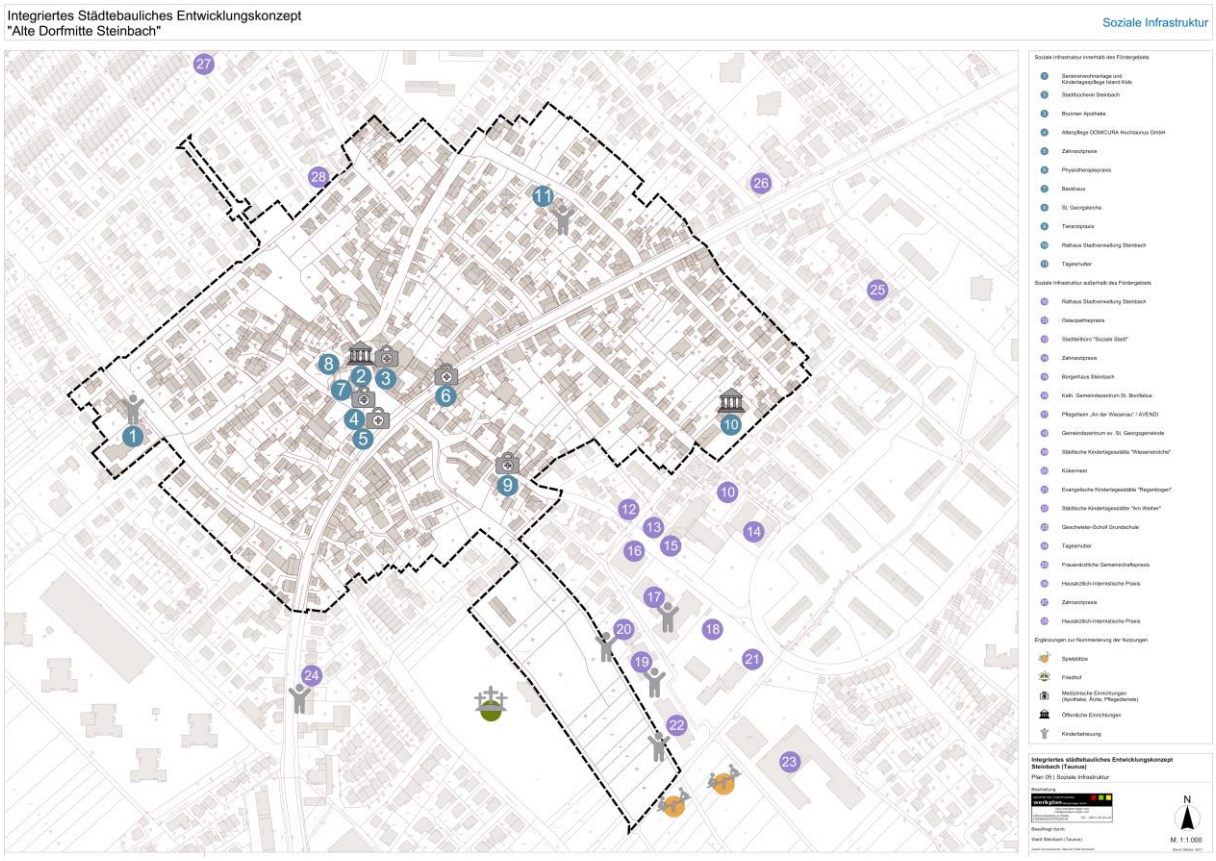


Abb. 27: Plan 5, Soziale Infrastruktur, werkplan September 2021

3.5.3 Kulturelle Einrichtungen und Angebote

Steinbach hat ein reges Vereinsleben mit fast 40 Vereinen. Der Schwerpunkt des Vereinslebens und der Vereinsveranstaltungen liegt aber eher außerhalb des Fördergebiets im Bürgerhaus in der „Neuen Stadtmitte“ bzw. im Sportzentrum an der Waldstraße. Veranstaltungen mit einem kleinen Teilnehmerkreis finden hin und wieder im Backhaus/Bürgertreff statt. Der Geschichtsverein hat im Keller des Backhauses ein kleines Heimatmuseum und sein Archiv eingerichtet.

Es gibt in Steinbach zwei christliche Kirchengemeinden sowie die muslimische Ahmadiyya Gemeinde. Die evangelische St. Georgskirche befindet sich in der Alten Dorfmitte, das evangelische Gemeindezentrum hingegen außerhalb des Fördergebiets in der „Neuen Stadtmitte“. Dort befindet sich auch Kirche und Gemeindezentrum der katholische Kirchengemeinde St. Bonifatius.

Insgesamt konzentriert sich das kulturelle Leben der Stadt eher auf das Bürgerhaus und die „Neue Stadtmitte“. Die „Alte Dorfmitte“ fällt, was das kulturelle Angebot betrifft, deutlich gegenüber der „Neuen Stadtmitte“ ab.

3.5.4 Bürgermeinungen zu Bildung, Kultur und sozialer Infrastruktur

Der Bürgerworkshop kam im Themenfeld Bildung, Kultur und sozialer Infrastruktur zu dem Ergebnis, dass Steinbach mehr Veranstaltungen braucht. Gewünscht wurden unter anderem ein regelmäßiger Flohmarkt, mehr Feste, ein Heimatmuseum und ähnliche Projekte, wie z.B. der Bücherschrank auf dem Freien Platz.

Kritisch wurde außerdem angemerkt, dass es an der Integration von Neubürgern mangele, dass die Klientel in den Abendstunden auf dem Spielplatz „Grüner Weg“ und am Weiher sehr zwielichtig sei und die Theaterkarten in Steinbach ohne Abonnement nur schwer zugänglich sind.

Es wird angeregt „Kleinkultur“ in Steinbach zu etablieren z.B. in kleinen Höfen wie dem Linkhof oder dem Quellenhof als Kulturstätte, evtl. auch für den Bereich Musik.

Die Ergebnisse aus den Fragebögen ergänzen den Bedarf an Angebote für Senioren. Darunter fallen neue Wohnkonzepte, Mehrgenerationenwohnen, Einkaufen und Veranstaltungen und Barrierefreiheit.

Kinder und Jugendliche wünschen sich für Steinbach analog zu Abschnitt 3.4.4 den Erhalt der Grün- und Freiflächen als möglichen Treffpunkt. Deshalb besteht der Wunsch nach einem Jugendraum, damit die Jugendlichen sich außerhalb der Schulzeiten, wochenends und bei kälteren Jahreszeiten treffen können.

4 Beteiligung und Umsetzung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die „Alte Dorfmitte“ wurde der Beteiligung der Öffentlichkeit ein großer Stellenwert beigemessen. Ziel war es, den Dialog mit zentralen Akteuren der Stadtentwicklung sowie der Bürgerschaft zu fördern. Hierzu wurden von der Stadt Steinbach sowie dem KOBRA Beratungszentrum in Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro werkplan verschiedene Veranstaltungen organisiert, um die Ideen, das Fachwissen, die Lebenserfahrung und auch den kritischen Blick der Steinbacher Bürgerinnen und Bürger mit in die Planung einzubeziehen.

Die Ergebnisse der einzelnen Veranstaltung wurden jeweils in das Integrierte Entwicklungskonzept eingearbeitet und bei der Entwicklung der Leitlinien des Gesamtprozesses und der Einzelmaßnahmen beachtet.

4.1.1 Bürgerveranstaltungen

Auftaktveranstaltung 17. September 2021

Die Bürgerbeteiligung zum Stadtentwicklungsprozess startete mit einer als Bürgerworkshop gestalteten Auftaktveranstaltung am 17. September 2021. Die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger konnten in dieser Veranstaltung ihre Erfahrungen und Kenntnisse aus dem Fördergebiet direkt einbringen sowie Wünsche und Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung ihrer Stadt an die Planer kommunizieren.

Folgende Handlungsfelder bilden hierbei den Schwerpunkt:

1. Öffentliche Daseinsvorsorge

2. Wohnen

3. Klimaschutz und Klimaanpassung

4. Öffentliche Räume und Fuß- und Radwege, Barrierefreiheit

5. Sicherung und Erhalt historischer Bausubstanz

Stadtspaziergang am 01. Oktober 2021

Aufbauend auf den Ergebnissen des Bürgerworkshops am 17. September fanden daher am 01. Oktober Begehungen im Fördergebiet statt. Hierbei wurden gezielt die in der Auftaktveranstaltung genannten Problemlagen besichtigt und die vorgetragenen Kritikpunkte vor Ort besprochen.

4.1.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der Alten Dorfmitte ist die Einbeziehung der Belange und Wünsche von Kindern und Jugendlichen aus dem Stadtgebiet in den Stadtentwicklungsprozess. Um auch die Anliegen, Wünsche und Kritikpunkte von den jüngeren Bewohnern von Steinbach mit in die Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes einfließen lassen zu können, wurde am 12. November 2021 ein Stadtspaziergang mit 16 Kindern und 6 Jugendlichen der Phorms-Schule durchgeführt.

Bei dem Streifzug ging es in erster Linie darum, dass die Kinder und Jugendliche ihre Lebenswelt im öffentlichen Raum aufzeigen. An welchen Plätzen halten sie sich auf und welche Wege (Straßen, Überquerungen, Abkürzungen) nutzen oder vermissen sie? Dabei wurde nicht nur das Fördergebiet der „Alten Dorfmitte“ betrachtet, sondern alle Flächen in Steinbach, die die Kinder und Jugendlichen

nutzen. Sie zeigten dabei Missstände auf, machten aber auch Verbesserungsvorschläge. Nachfolgend werden die Punkte aufgeführt, die für die Entwicklung der „Alten Dorfmitte“ Steinbach relevant sind

Ergebnisse Kinder

Sauberkeit in der Stadt:

- Vor allem die vielen Graffitis auf Bänken, Schildern und Plätzen in der Stadt stören die Kinder.

Grün- und Naturbereiche:

- Vorhandene Grünbereiche in der Gemarkung sollen erhalten bleiben, ebenso die Kleingärten. Die Kinder spielen Verstecken, Fangen, Radfahren, Fußball spielen u.a.
- Die Auenlandschaft um den Steinbach sollte aufgewertet werden. Spielen in der Natur ist attraktiv.
- Ein eigener Stadtpark ist aus Sicht der Kinder nicht notwendig.
- Naschhecken und Obstbäume sollen gepflanzt werden.
- Grünbereich beim Backhaus, dieser verwilderte Grünbereich sollte etwas freigeschnitten werden.

Straßen und Wege:

- Inliner, Roller, Skater: Die Wege / Bürgersteige in Steinbach sollen über Bodenbeläge verfügen, die dies zulassen (Problem: aufgebrochener Asphalt).
- Die Kronberger Straße ist schwer zu überqueren. Viele Kinder gehen über diese Straße zur Schule.
- Bürgersteige sollen ausgebessert werden.
- Gefällte bzw. eingegangene Bäume müssen neu gepflanzt werden.

Ergebnisse Jugendliche

Bolzplatz / Sportplatz:

- Es gibt in Steinbach den Sportplatz des FSV. Diesen kann man allerdings nicht nutzen, da er nur zu Trainingszwecken geöffnet ist. Es gibt zwar zwei öffentliche Bolzplätze, diese sind aber nicht zentral gelegen. Daher wird ein zusätzlicher Bolzplatz angeregt, am besten mit einem Kunstrasenplatz.

Grünflächen:

- Treffpunkte für Jugendliche müssen nicht immer ausgestattet sein. Es reichen auch Orte / Plätze wie Wiesen, auf denen man sich treffen kann, Fußball spielen u.a.
- Es gibt Plätze in Steinbach wie der Rathausplatz, die stark versiegelt sind. Mehr Grün sollte in diesen Bereichen gepflanzt werden.
- Der Steinbach sollte mehr erlebbar werden, entweder durch das Anlegen von Wegen oder durch Freilegung.

Jugendraum:

- Früher gab es einmal ein Jugendzentrum. Die Jugendlichen wünschen sich einen festen Raum als Rückzugsort, der am besten an den Wochenenden geöffnet ist. Alternativ hierzu direkt nach der Schule. Attraktiv wäre ein solcher Raum vor allem während der schlechten Jahreszeit.

4.1.3 Lokale Partnerschaft als Lenkungsgruppe

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde außerdem eine Lokale Partnerschaft als Steuerungsgruppe gegründet. Die Lokale Partnerschaft ist das zentrale Element der Beteiligung im Stadterneuerungsprozess, sie soll die Stadtentwicklung inhaltlich begleiten und beratend tätig werden. Sie soll eine intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure bewirken, unterschiedliche Interessen koordinieren und lokale Ressourcen bündeln und so die Konkretisierung von Planungen und die Umsetzung von Maßnahmen dauerhaft begleiten.

Die Lokale Partnerschaft besteht aus 14 Akteuren der nachfolgenden politischen, wirtschaftlichen, kirchlichen, zivilgesellschaftlichen und private Interessensgruppen, die durch ihre Vertreter in der Lokalen Partnerschaft mit in die Stadtentwicklung eingebunden werden sollen.

Vertreter aus der Politik: (5 Mitglieder)

Bürgermeister , 1. Stadtrat, Stadtverordnetenvorsteher, 2 Mitarbeiter Amt 3 – Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr.

Zivilgesellschaftliche Akteure (9 Mitglieder)

Je ein Vertreter aus Gewerbeverein, Vereinsring, Geschichtsverein, Kultur- und Partnerschaftsverein, Bürgerstiftung „Bürger helfen Bürgern“, Evangelische St. Georgsgemeinde, Katholische Kirchengemeinde St. Bonifatius, Vertreter der Bewohner des Fördergebietes, Vertreter der Eigentümer im Fördergebiet.

Die Lokale Partnerschaft begleitet den Erstellungsprozess des ISEK und wird den Gesamtprozess der zukünftigen Stadtentwicklung weiter betreuen und sich regelmäßig (halbjährlicher Sitzungsturnus) zur Beratung von Einzelprojekten zusammenfinden. Die erste Sitzung dieser Lokalen Partnerschaft fand am 17. November 2021 statt, hier wurden unter anderem die Leitlinien und das Leitbild für die Stadtentwicklung der „Alten Dorfmitte Steinbach“ diskutiert.

4.2 Ergebnisse der Befragung der Eigentümer

Die frühzeitige Einbeziehung von Personen, die von der Sanierung betroffen sind bzw. an der Sanierung positiv mitwirken können, ist für eine erfolgreiche Durchführung eines Sanierungsverfahrens von zentraler Bedeutung. Kenntnisse von Eigentümern über die aktuelle Bestandssituation, Probleme oder künftige Entwicklungsvorstellungen von Gebäuden und Grundstücken sind für die Ableitung des Sanierungsbedarfs (Quantität) und von Sanierungszielen (Qualität) unerlässlich. Ziele dieser aktiven Mitwirkung sind die Gewährleistung einer breiten, gegenseitigen Informations- und Wissensgrundlage, die Schaffung von Akzeptanz und der Aufbau von Vertrauen zwischen allen an der Sanierung Beteiligten. Letztendlich dient diese Art der Kooperation auch dazu, möglichst viele Personen zur Durchführung von erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen anzuregen.

Zur Abfrage der Bürgermeinungen wurde ein Fragebogen erstellt, in dem um Auskunft zum Zustand ihrer Gebäude beziehungsweise Wohnungen gebeten wurde. Darüber hinaus wurden die Eigentümer auch um ihre Bewertung der Situation im geplanten Fördergebiet gebeten, dabei handelt es sich um eine jeweils subjektive Einschätzung zum eigenen räumlichen und auch sozialen Umfeld.

Insgesamt wurden im August 2021 für die Eigentümerbefragung durch die Stadt Steinbach über 300 Fragebögen an Eigentümer/Eigentümergemeinschaften von Gebäuden im Fördergebiet verschickt. Die Beteiligung wurde auf freiwilliger Basis durchgeführt. Die Rücklaufquote betrug rund 27%. Der Rücklauf verteilt sich dabei gleichmäßig auf das Untersuchungsgebiet und ermöglicht somit Schlussfolgerungen für den gesamten Bereich. Beim Versand der Fragebögen fällt auf, dass nur knapp zwei Drittel der Eigentümer im vorgesehenen Fördergebiet leben, weitere 8 Prozent leben zwar in

Steinbach, aber nicht innerhalb des Fördergebietes. Die restlichen 25 Prozent der angeschriebenen Eigentümer leben nicht in der Stadt Steinbach. Dieser vergleichsweise hohe Anteil an Eigentümern, die nicht im Sanierungsgebiet leben, kann sich unter Umständen negativ auf die Sanierung auswirken. Erfahrungsgemäß ist das Interesse der Bevölkerung an der Sanierungsmaßnahme höher, wenn sie selbst im Gebiet leben und von der Aufwertung profitieren.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurden nur Daten erhoben, die dem Zwecke der Sanierung dienen. Dies sind ausschließlich Daten, die der Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets und der Einschätzung des Maßnahmenumfangs, insbesondere bei der Durchführung der Sanierung notwendig sind.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Befragung dargestellt.

Frage 1: In welchem Jahr wurde das Gebäude fertig gestellt?

Die Befragten wurden gebeten, das Gebäudealter ihrer Immobilie zu benennen, ggf. zu schätzen. Um daraus ein aussagekräftiges Ergebnis ableiten zu können, wurden die Zeitspannen (< 1919; 1919 – 1989; 1990 – 2006; > 2006) erstellt. Der Großteil des Gebäudebestandes im Fördergebiet ist zwischen 1919 -1989 errichtet worden (55 Prozent). Rund 28 Prozent der Gebäude wurden vor dem Jahr 1919 gebaut. Die Zeitspanne der Gebäude, die zwischen 1990 – 2006 und > 2006 errichtet wurden, beträgt jeweils 8 Prozent.

Frage 2: Das Gebäude ist ein?

Bei dieser Frage wurden die Eigentümer gebeten, Aussagen zur allgemeinen Gebäudenutzung zu treffen. Dabei wurden Antwortmöglichkeiten vorgegeben. 57 Prozent der Eigentümer gaben an, ihre Immobilie als reines Wohngebäude/ Einfamilienhaus zu nutzen. Die zweithäufigste Gebäudenutzung im Fördergebiet ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude (20 Prozent). Mit 18 Prozent ist die Nutzungsform eines reinen Wohngebäudes/ Mehrfamilienhaus ähnlich stark ausgeprägt. Der Rest setzt sich zusammen aus 5 Prozent Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude, 1 Prozent Reines Betriebs-/ Geschäftsgebäude, 1 Prozent Sonstiges und 1 Prozent Nebengebäude.

So lässt sich festhalten, dass die dominierende Gebäudenutzung die eines reinen Wohngebäudes/ EFH darstellt und ein reines Wohngebäude/ Mehrfamilienhaus und die Mischung zwischen Wohn- und Geschäftsgebäude die restliche Gebäudenutzung darstellen.

Anschließend an Frage 2 wurde abgefragt, ob das Gebäude selbstgenutzt, ganz/ teilweise vermietet oder ganz/ teilweise leerstehend ist. Hauptsächlich werden alle Immobilien im Fördergebiet selbstgenutzt (61 Prozent), 30 Prozent werden ganz/ teilweise vermietet und 3 Prozent sind ganz/ teilweise leerstehend.

Frage 3: Gebäudenutzung gesamt:

Die Befragten wurden aufgefordert, die Anzahl an Wohnungen, Anzahl der Betriebsstätten und die davon leerstehenden Einheiten zu benennen, um die Informationen zur Gebäudenutzung zu ergänzen. Die meistgenannte Wohnungsgröße war „1“ mit 54 Prozent. 18 Prozent der Befragten gaben an in Ihrem Gebäude über eine Betriebstätte zu verfügen, wobei 16 Prozent davon Betriebsstätten mit der Größe „1“ darstellen. Somit kann das Ergebnis aus Frage 2 bestätigt werden, dass der Großteil der Gebäudenutzung ein reines Wohnhaus/ Einfamilienhaus darstellt

Frage 4: Gebäudenutzung im Erdgeschoss

In der 4. Frage sollte die Gebäudenutzung im Erdgeschoss betrachtet werden. Hierzu konnten drei Kategorien angekreuzt werden: Wohnnutzung, Gewerbliche Nutzung oder Nebennutzung. Mit 88

Prozent ist der Hauptteil der Gebäudenutzung im Erdgeschoss der Nutzung Wohnen zuzurechnen. Eine gewerbliche Nutzung und eine Nebennutzung bestehen jeweils zu 18 Prozent. Demnach ist im Erdgeschoss die häufigste Nutzung zum Zweck einer privaten Wohnnutzung, womit die Nutzung Wohnen ergänzend zu Frage 2/3 im Fördergebiet in Steinbach am stärksten vertreten ist.

Frage 5: Bei gewerblicher Nutzung des Gebäudes: Gewerbeart

Bei dieser Frage konnten die Eigentümer, deren Immobilie gewerblich genutzt wird, Angaben zur Gewerbeart treffen und bei vermieteten Gewerbeeinheiten die Laufzeit der Mietverträge angeben. Die häufigste Gewerbeart stellt das Handwerk mit 36 Prozent dar. 29 Prozent gaben an, dass die Räume durch Sonstiges genutzt werden. Als dritthäufigste Nutzung im Fördergebiet (21 Prozent) stellt sich die Nutzung Dienstleistung heraus. Die Gewerbeart Handel und Freiberufliches wurde jeweils mit 14 Prozent angegeben. Schlusslicht stellt die Nutzungsart Gastronomie dar (7 Prozent).

Bei den Angaben zur Laufzeit der Mietverträge konnten Antworten in den Kategorien <5; 5- 10; >10; k. A. gegeben werden. Die Hälfte der Befragten trafen dazu keine Angabe (50 Prozent). Die Kategorie der Laufzeitlänge der Mietverträge über 10 Jahre wurde mit 43 Prozent sehr häufig genannt. Mietverhältnisse mit einer Laufzeit unter 5 Jahren wurden mit 14 Prozent angegeben, ebenso Mietverhältnisse mit einer Laufzeit zwischen 5 -10 Jahren.

Somit werden die gewerblichen Gebäude hauptsächlich durch Handwerksbetriebe genutzt. Die am häufigsten genannte Laufzeit der Mietverträge liegt bei über 10 Jahren. Auffällig ist, dass die seltenste gewerbliche Nutzung die Gastronomie darstellt. Das bedeutet Steinbach weist in diesem Bereich ein Defizit auf.

Frage 6: Wie viele PKW-Stellplätze (auch Garagen) sind insgesamt auf dem Grundstück vorhanden?

Um erfassen zu können, wie sich die Parksituation im Fördergebiet darstellt, wurden die Eigentümer nach der Anzahl der PKW-Stellplätze befragt. Fast jeder zweite Befragte verfügt über 2 Stellplätze auf seinem Grundstück (46 Prozent). Nur 11 Prozent der Befragten gaben an, dass es auf den Grundstücken keinen eigenen Stellplätz gibt, weitere 8 Prozent der Grundstücke verfügen über nur einen Stellplatz. Die übrigen 35 Prozent der Grundstücke verfügen sogar über mindestens 3 private Stellplätze.

Umso überraschender ist daher der hohe Parkdruck, der im Rahmen der Bestandsaufnahme im Ortskern festgestellt wurde. Offensichtlich sind viele der privaten Stellplätze und Garagen fremd/falsch belegt und werden nicht als Parkraum genutzt, bzw. es sind deutlich mehr PKW pro Grundstück vorhanden, als private Stellflächen auf dem Grundstück sind.

Frage 7: Wie schätzen Sie selbst derzeit den baulichen Zustand des Gebäudes ein?

Bei dieser Frage wurden die Eigentümer gebeten, den baulichen Zustand ihrer Immobilie selbst einzuschätzen. Dazu konnten die Antworten keine Mängel; geringe Mängel; deutliche Mängel; schwerwiegende Mängel und ruinöser Zustand angekreuzt werden. Über die Hälfte der Eigentümer gaben an, geringe Mängel an ihrem Gebäude zu sehen. 41 Prozent gaben an keinerlei Mängel am Gebäude festzustellen. Die Antworten deutliche und schwerwiegende Mängel wurden nur sehr selten (jeweils 3 Prozent) gegeben. Keiner der Befragten gab an, seine Immobilien in einem ruinösen Zustand zu sehen.

Aus der Befragung ergibt sich, dass von einer hohen Anzahl der Befragten in den letzten Jahren bereits Maßnahmen durchgeführt worden sind. Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen älteren Bausubstanz ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Eigentümer je nach verfügbaren Mitteln und damit sukzessive Erneuerungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen vornehmen. Jedoch gerade

Eigentümer im höheren Rentenalter verfügen häufig nicht über die notwendigen finanziellen Mittel, trotz einer Bezuschussung.

Frage 8: Wann wurde(n) das Gebäude/ Ihre Wohnung(en) zuletzt umfassend renoviert oder modernisiert?

Um einen genaueren Eindruck des jeweiligen Gebäudezustandes zu erhalten, wurde hier nach der letzten umfassenden Renovierung bzw. Modernisierung gefragt. Die Eigentümer konnten wiederum verschiedene Antwortmöglichkeiten ankreuzen. Aufgeteilt wurde die Frage in die Bereiche Bad/ Bäder, Fassade, Elektroinstallation, Dach/ Dacheindeckung, Austausch Fenster und Heizung.

In folgender Tabelle sind die gegeben Antworten kurz zusammengefasst:

Durchgeführte Maßnahmen	<10 Jahre	10-20 Jahre	>20 Jahre	Nicht renoviert	Keine Angabe
Bad/ Bäder	38%	30%	17%	17%	3%
Fassade	29%	22%	25%	22%	3%
Elektroinstallation	22%	29%	17%	28%	4%
Dach/ Dacheindeckung	17%	16%	34%	28%	5%
Austausch Fenster	29%	29%	22%	21%	3%
Heizung	32%	33%	17%	12%	7%

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass vor allem im Bereich Bad/ Bäder innerhalb der letzten 10 Jahre einige Renovierung- und Modernisierungsmaßnahmen getroffen wurden. Ebenso wurden im Bereich Heizung in den letzten 20 Jahre viele Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Im Bereich Dach/ Dacheindeckungen ist auffällig, dass die meisten Maßnahmen bereits vor über 20 Jahren getroffen wurden oder gar nicht renoviert wurde. In den Bereichen der Fassade, Elektroinstallation und dem Austausch der Fenster ist kein Trend auszumachen. Die Angaben der Renovierung bzw. Modernisierungszeiten gleichen sich hierbei größtenteils aus.

Frage 9: Welche Probleme/ Defizite gibt es aktuell bei der Nutzung Ihres Gebäudes/ Grundstückes?

Bei dieser Frage wurden mögliche Antwortmöglichkeiten vorgegeben. Zufahrt/ Erschließung, Garage/ Stellplätze, Freifläche, Bauzustand, Barrierefreiheit, Ausstattung Heizung/Elektro/Sanitär und sonstige Probleme. Am häufigsten wurde die Antwort keine Angabe angegeben. Sonstiges wurde mit 29 Prozent am zweithäufigsten genannt. Barrierefreiheit wurde mit 16 Prozent als häufigstes Problem benannt. Die Antworten Ausstattung Heizung/ Sanitär/ Elektro, Bauzustand und Garagen/ Stellplätze wurden jeweils mit 13 Prozent angegeben. Defizite im Bereich der Zufahrt/ Erschließung wurden mit 11 Prozent benannt. Am seltensten genannt wurden Defizite der Freiflächen (4 Prozent).
Aussagekräftig sind diese Antworten allerdings nicht, denn zusammen haben 67 Prozent der Eigentümer keine Angaben oder Sonstiges als aktuelles Defizit gegeben. Durch die Kommentare der Befragten kann jedoch ein Stimmungsbild abgeleitet werden, das einige Probleme zu den Themenbereichen auflistet.

Nennungen:	
Zufahrt/ Erschließung	Zufahrt eng Einfahrt muss erneuert werden Zufahrt eng Einfahrt eng Enge Sackgasse Kein Zugang zum Garten von außen Zufahrt beengt durch gegenüberliegend Parken Teerdecke gerissen (Einfahrt) Enge Einfahrt
Garage/ Stellplätze/ Parken	Parken Schwanengasse Falschparker Parken Parkende Autos Parksituation Kirchgasse Anwohner parken nicht auf ihrem Grundstück Garage nicht möglich Parksituation Zu wenig Stellplätze
Bauzustand	Dachstuhl Isolierung Fassade schlechter Zustand Fassade Terrassenbelag Undichte Garage Dichtigkeit Terrasse/ Keller Fenster Fassade Überprüfung der Nachbarsmauer Schimmelbildung Garage/ Wasser staut sich Feuchtigkeit in der Garage
Barrierefreiheit	Viele Stufen/ Treppen Keine Barrierefreiheit Keine Barrierefreiheit Keine Barrierefreiheit Barrierefreiheit
Ausstattung: Heizung/ Elektro/ Sanitär	Heizung/ Elektro mobilisieren Defekte Wärmepumpe Alte Heizung Bad Sanierungsbedürftig Öl Badsanierung Überprüfung der Heizung
Sonstige Probleme	Ungünstige Besitzverhältnisse Lärm Bahnstraße Vandalismus/ Einbruchgefahr Überflutungsgefahr Geruchsbelästigung (Restaurant) Geplanter Neubau (Altkönigstraße (17/19) Lärm Hohes Verkehrsaufkommen Überhöhte Geschwindigkeit Fehlende Geschwindigkeitsmessung

	Halteverbot (Oberhöchstädter Straße) Starke Rauchentwicklung (Metzgerei) Abflussrohre zur Straße Verstopfung gefährdet Zu schnelles fahren Lärm Müllabfuhr kommt manchmal nicht Städtischer Bebauungsplan Verkehr Risse wegen dem Verkehr (LKW/ Bus) auf der Gartenstraße/ Zu hohe Geschwindigkeit Sehr große Tanne beim Nachbarn („Ich fürchte, dass sie umfällt“)

Frage: Welches ist die überwiegende Heizungsart im Gebäude?

Um die Bestandssituation besser aufnehmen zu können, wurden die Eigentümer in dieser Frage zur Art ihrer Heizungen befragt. Dabei ergab sich, dass 70 Prozent über eine Gasheizung verfügen. 13 Prozent haben eine Ölheizung verbaut und bei 9 Prozent der Eigentümer existiert eine Etagenheizung. Öfen sind nur in 3 Prozent der Gebäude vorhanden. 1 Eigentümer gab an, über keine Heizung zu verfügen und 4 Prozent machten dazu keine Angaben. Keiner gab an, eine Blockheizung zu besitzen.

Frage 11: Welche Teile der Gebäude mit Wohnnutzung sind mit einer Wärmedämmung versehen?

Mit 59 Prozent ist eine Wärmedämmung größtenteils auf den Dächern der Eigentümer vorhanden. Die Außenfassade ist die zweitmeist gegebene Antwort (32 Prozent). Zu 14 Prozent ist eine Wärmedämmung im Keller vorhanden. 28 Prozent der Befragten gaben an, keine Wärmedämmung versehen zu haben und 12 Prozent machten dazu keine Angabe. Somit lässt sich festhalten, dass hauptsächlich Dächer mit einer Wärmedämmung versehen sind.

Frage 12: Wie sind Ihre Absichten in Bezug auf das Gebäude?

Bei dieser Frage wurden die Eigentümer gebeten, Aussagen bezüglich zukünftiger Absichten zu treffen. Dabei gaben 53 Prozent der Befragten an, keine Maßnahmen treffen zu wollen. 33 Prozent können sich Modernisierungen vorstellen. Über einen Verkauf denken nur 4 Prozent nach.

Frage 13: Wenn Sie planen in den nächsten Jahren an Ihrem Gebäude/ Wohnung(en) Modernisierungen oder Instandsetzungen vorzunehmen, um was handelt es sich dabei?

Um abschätzen zu können, wie hoch das Interesse der Eigentümer an zukünftigen Modernisierungen ist, wurde an dieser Stelle gefragt, um welche Maßnahmen es sich dabei handeln könnte. Die meistgenannte Antwort ist hierbei die Modernisierung hinsichtlich regenerativer Energien (29%). Jeweils 20 Prozent der Befragten können sich vorstellen, Maßnahmen am Dach vorzunehmen und die Fassade zu sanieren/ dämmen. Auch die Erneuerung der Fenster ist für 18 Prozent der Eigentümer eine denkbare Maßnahme. Die Kellerdecke zu dämmen, sieht nur 9 Prozent der Befragten als mögliche Modernisierungsmaßnahme. 62 Prozent gaben an, sonstige Maßnahmen oder keine Angaben zu machen. Somit ist auch hier analog zu Frage 9 eine Tendenz schwer auszumachen, da die Mehrheit der Befragten dazu keine Angaben machen möchte.

Frage 14: Haben Sie grundsätzlich Interesse, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens mögliche Bezuschussung von Maßnahmen zur Modernisierung zu nutzen und Erneuerungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude/ Wohnung(en) durchzuführen?

Mit dieser Frage konnte das Interesse an einer finanziellen Bezuschussung innerhalb des Sanierungsverfahrens erörtert werden. Dabei gaben 71 Prozent an, Interesse zu haben, 20 Prozent

zeigen kein Interesse und 9 Prozent enthalten sich. Daraus lässt sich jedoch schließen, dass das Interesse an einer finanziellen Unterstützung sehr hoch ausfällt.

Frage 15: Die Wohn- und Lebensqualität in einer Stadt/ einem Stadtteil wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten in Steinbach?

Bei dieser Frage sollten die Eigentümer für verschiedene vorgegebene Kategorien Schulnoten verteilen, um die Wohn- und Lebensqualität in Steinbach bewerten zu können. Insgesamt kann die Wohn- und Lebensqualität mit einer 2,8 benotet werden.

Zustand der Gebäude im alten Stadtkern	3,0
Gestaltung von Straßen und Plätzen	3,0
Spiel- und Freiflächenangebot	2,7
Soziale Treffpunkte/ Aufenthaltsqualität	3,2
Wohnortnahe Einkaufsmöglichkeit	2,5
Dienstleistungen	2,0
Gesundheitsversorgung	2,1
Parkplatzangebot	3,9
Verkehrssituation allgemein	3,6
ÖPNV-Anbindung	2,8
Situation für Fußgänger	2,6
Situation für Radfahrer	3,0
Gastronomie	2,9

In der Tabelle sind die Benotungen der jeweiligen Kategorien dargestellt. Besonders hervorstechen die positiven Bewertungen zu Dienstleistungen und der Gesundheitsvorsorge. Im Gegensatz dazu fallen das Parkplatzangebot und die Verkehrssituation im Allgemeinen negativ ins Gewicht.

Frage 16: Wenn Sie alles zusammen betrachten, wie stufen Sie die Wohnqualität in Steinbach ein?

Nachdem bei Frage 15 die Wohn- und Lebensqualität benotet wurde, soll nun die Gesamteinschätzung der Eigentümer zur Wohnqualität gegeben werden. Die möglichen Antworten reichen von sehr gut-sehr schlecht. 53 Prozent entschieden sich für gut, 7 Prozent für sehr gut. 38 Prozent stuften die Wohnqualität als befriedigend ein. Keiner gab an, die Wohnqualität schlecht oder sehr schlecht zu finden. 8% enthielten sich. Somit ist die Wohnqualität im Gesamteindruck der Eigentümer „gut“.

Frage 17: Nennen Sie Themen, die Sie bei der Sanierung mit der Gemeinde gemeinsam diskutieren möchten.

Diese offene Frage gab den Eigentümern Raum, um sämtliche Themenbereiche anzusprechen, die zur Diskussion mit der Gemeinde gestellt werden können. So werden in folgenden Themen aufgelistet, die sich durch die Befragung ergaben:

Verkehr |	Geschwindigkeiten reduzieren
	Parksituation verbessern
	Sicherheit erhöhen
Stadtgestalt|	Beleuchtung verbessern
	Kulturelles Angebot ausbauen (Musik, Theater, Kino)
	Sauberkeit erhöhen (Winterdienst und Reinigung von Wegen)
	Bauen fördern (Zuschuss bei Projekten, Erhalt historischer Gebäude)
	Aufenthaltsqualität steigern
Klima und Freiraum|	Erneuerbare Energien, regenerative Energien nutzen
	Hochwasserschutz verbessern
	Begrünung von Freiflächen/ Straßenraum fördern
Soziales|	Angebote für Senioren ausbauen (Wohnraum, Treffpunkte, Barrierefreiheit)

4.3 Fortführung der Beteiligung am Umsetzungsprozess

Die Erstellung des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte in einem Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung, Planern, lokalen Akteuren, politischen Gremien und der Bürgerschaft. Das Interesse an der öffentlichen Veranstaltung war dabei groß, es konnten viele Diskussionsbeiträge für das ISEK gesammelt und eingearbeitet werden.

Auch bei der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des ISEK soll eine weitere Einbindung der am Planungsprozess beteiligten Akteure stattfinden.

Der Erfolg informeller Planungen hängt maßgeblich von der Bereitschaft dieser Akteure ab, sich auch im weiteren Verlauf des Umsetzungsverfahrens einzubringen, Zuständigkeiten zu klären und Anlaufstellen zu schaffen (s. Lokale Partnerschaft).

Der Prozess muss weiterhin gesteuert und einer ständigen Kontrolle unterzogen werden, um die Zielsetzungen auf der Grundlage des erarbeiteten Konzepts erreichen zu können. Dies soll während der gesamten Laufzeit der Sanierungsmaßnahme durch die Einsetzung eines Fördermanagements sichergestellt werden.

4.4 Monitoring, Evaluation und Fortschreibung

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Alte Dorfmitte Steinbach“ soll in regelmäßigen Abständen in Bezug auf die Entwicklungsziele überprüft und je nach Bedarf ganz oder teilweise fortgeschrieben und somit aktuell gehalten werden. Dieses Monitoring und die durchzuführenden Evaluation sind wichtige strategische Instrumente, um aktuelle Veränderungen in der Stadt zu beobachten und den Entwicklungsprozess zu überwachen und zu steuern. Eine regelmäßige Evaluierung und ein Monitoring sind notwendig, um prüfen zu können, ob durchgeführte Planungen

und Maßnahmen erfolgreich waren, sowie gewünschte Entwicklungsziele erreicht wurden, oder wann diese erreicht werden. Das regelmäßig und kontinuierlich durchgeführte Monitoring ermöglicht, Zielabweichungen zu erkennen, eine nachhaltige Steuerung des Umsetzungsprozesses zu erlauben und bei Bedarf notwendige Nachjustierungen vorzunehmen.

Eine Fortschreibung sichert langfristig den Erfolg der eingeschlagenen Stadtentwicklung, hierbei sollte das Augenmerk vor allem auf den Veränderungen der Rahmenbedingungen liegen sowie deren Auswirkungen auf Ziele und Maßnahmen. Die Fortschreibung bietet zudem eine Möglichkeit, neue Themen oder Handlungsfelder für die Stadt zu positionieren und auf neue Herausforderungen zu reagieren.

5 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Die Ergebnisse der vorangegangenen Analysen werden nachfolgend für die einzelnen Themenbereiche in Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zusammengefasst (nach der sogenannten SWOT-Methode, englisch für strengths, weaknesses, opportunities, threats) und zusätzlich grafisch dargestellt.

Die SWOT-Analyse dient dazu, eine fundierte Planungsgrundlage für die Ableitung von Strategien zu schaffen. Ziel dabei ist es, Strategien und Lösungswege zu entwickeln, die die Stärken nutzen und weiter ausbauen, die Schwächen minimieren und auf diese Weise die Zukunftschancen erkennen.

Gesamtstadt

<u>Städtebau und Denkmalschutz</u>

Stärken	Schwächen
	Gestalterische und funktionale Defizite öffentlicher Räume mit mangelhafter Aufenthaltsqualität.
	Mangelnde Ablesbarkeit der alten Dorfeingänge und der Übergänge zu später entstandenen Siedlungserweiterungen.
	Häufung und zum Teil Überdimensionierung von Werbeanlagen zulasten des Stadtbildes, teilweise ohne Rücksicht auf städtebauliches Umfeld und denkmalgeschützte Ensembles.
…	…
Chancen	**Risiken**
Stärkung/Stiftung der Identität Steinbachs als eines der ältesten Dörfer im Vordertaunus (dessen Stadtbild und Image bisher eher durch die Geschosswohnungsbauten der 1960er und 1970er geprägt sind).	Hohe Immobilienpreise führen zu hoher baulicher Ausnutzung bei Neubauten (insbesondere bei Bauträgerprojekten mit Eigentumswohnungen).
Investitionsbereitschaft von Investoren aufgrund hoher Bodenwerte und großer Nachfrage nach Wohnraum, Nachverdichtungspotenziale besonders in rückwärtigen Grundstücksbereichen.	Soziale Segregation in weniger attraktiven Wohnlagen (z.B. an der Durchgangsstraße) und in baulich sanierungsbedürftigen Gebäuden
Steuerung baulicher Ergänzungen, einerseits durch Bebauungspläne und Vorkaufsrechtssatzungen, andererseits durch fachliche Beratung der privaten Eigentümer und Investoren und Unterstützung in Genehmigungsverfahren.	
…	…

<u>Wirtschaft und Versorgung</u>

Stärken	Schwächen
Überwiegend personenbezogene Dienstleistungen sind mit einem hohen Maß an Kommunikation und	Läden und Dienstleistungsbetriebe aufgrund unzureichender Wegevernetzung zu Fuß aus

persönlicher Kundenbindung verbunden. Zudem geringe Anfälligkeit gegenüber wachsendem Online-Handel.	Quartieren im Steinbacher Norden nicht direkt erreichbar.
Läden und Dienstleistungsbetriebe aufgrund guter Wegevernetzung zu Fuß aus Quartieren im Steinbacher Süden gut erreichbar.	Wahrnehmbarkeit der Werbeanlagen leidet unter ihrer Vielfalt. Werbeanlagen verschwimmen zu einer undeutlichen Werbelandschaft
Ausschluss ungewollter Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros mittels Bebauungsplänen wirken Trading-Down-Tendenzen entgegen.	
Festsetzung in Bebauungsplänen, dass bei Neubauten in den Erdgeschossen nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, schafft zusätzliche Gewerbeflächen.	
…	…
Chancen	Risiken
Erarbeitung von Gestaltungsregeln für die Werbeanlagen in Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden.	Gegenseitiger Überbietungswettbewerb bei Werbeanlagen
	Mangelnde Investitionsbereitschaft (oder finanzielle Fähigkeit) von Gebäudeeigentümern für die Instandhaltung oder Sanierung der historischen Bausubstanz.
.	Wachsender Online-Handel.
.	Gewerbenutzung wird durch Wohnnutzung verdrängt.
	Zu hohe Gewerbemieten bei Neubauten.
…	…

<u>Verkehr und Mobilität</u>

Stärken	Schwächen
Verkehrsgünstige Lage, sehr gute überregionale und regionale Straßenanbindungen	Teils mangelhafte Ausgestaltung der offiziellen Radwegeverbindungen.
Anschluss an das überregionale Schienennetz durch den S-Bahnhof (Anschluss an die S5)	Sicherheit für Fuß- und Radverkehr durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt
Gute Fußwegevernetzung mit dem Steinbacher Süden.	Unzureichende Fußwegevernetzung mit dem Steinbacher Norden.
Straßenunabhängiges Fuß- und (teilweise auch) Radwegenetz.	Teilweise fehlende Beschilderung für Fußgänger und Radfahrer mit Hinweisen auf Ziele.
…	…
Chancen	Risiken
Die Regionaltangente West (RTW) als Chance der besseren Anbindung der Stadt an umliegende Städte.	…

Anbindung Steinbachs an den geplanten Radschnellweg Vordertaunus – Frankfurt.	
…	…

Grün- und Freiflächen, Klimaschutz

Stärken	Schwächen
Lage der Stadt im Grünen	Unzureichende Vernetzung grüner und blauer Infrastruktur
Das Vorhandensein von Spielplätzen, Skatepark und dem Fun Court wird vor allem durch die Kinder und Jugendlichen Steinbachs als sehr positiv wahrgenommen.	Hoher Versiegelungsgrad und fehlende Begrünung öffentlicher Räume
Gute Erreichbarkeit der die Stadt umgebenden Landschaft.	Energetische Standards entsprechen in weiten Teilen im Altbaubestand und in älteren Wohngebieten nicht den aktuellen Werten
…	…
Chancen	**Risiken**
Politische und zivilgesellschaftliche Initiativen: - 100 Bäume für Steinbach - Baumallen für Steinbach - Baumoffensive für Steinbach - Steinbach blüht - Einrichtung eines Klimaschutzmanagements - Erstellung eines Klimaschutzkonzepts	Aufgrund von Auflagen durch die Denkmalpflege sind häufig energetische Sanierungsmaßnahmen nach heutigen Standards an denkmalgeschützten Gebäuden sehr schwierig
Verringerung der Energie- und Heizkosten durch Nutzung erneuerbarer Energien und klimagerechte Gebäudeerneuerung	…
Aufwertung der innerörtlichen Grünflächen zugunsten der Stärkung und Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur, der Biodiversität sowie der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität	
Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von innerstädtischen Straßen, Wegen und Plätzen	
Förderung des Umweltverbunds und Ausbau der Elektromobilität mit der erforderlichen Infrastruktur	
…	…

Bildung, Kultur und Soziale Infrastruktur

Stärken	Schwächen
Gutes Angebot an Ärzten und Apotheken in der Stadt..	
Umfangreiches Angebot an kulturellen, religiöse und Veranstaltungen von unterschiedlichen Vereinen und Trägern in der Stadt, die auch von den Bewohnern des Gebiets wahrgenommen werden.	
…	…
Chancen	**Risiken**

Weitere Profilierung und Angebotsanpassung sozialer und medizinischer Einrichtungen an demografisch bedingte Nachfrageentwicklung	Im Zuge des demografischen Wandels werden der Anteil an älteren pflegebedürftigen Menschen und der Bedarf an stationärer Pflege in der Stadt weiter zunehmen.
Nutzung der Nachverdichtungspotenziale für die Entwicklung generationsgerechter Wohnmodelle in bevorzugter zentraler Lage, seniorengerechtes Wohnen und Pflege.	…
…	

Fördergebiet

Städtebau und Denkmalschutz

Stärken	Schwächen
Einwohner bewerten Lebens- und Wohnqualität im Fördergebiet größtenteils als „gut“	Teilweise hohe bauliche Verdichtung.
Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet insgesamt überwiegend als gut zu bewerten, wenige Leerstände, wenige stark sanierungsbedürftige Gebäude.	Beeinträchtigung des Stadtbilds durch modernisierungsbedürftige Bausubstanz sowie einzelne leerstehende Immobilien.
Historisch gewachsener Ortskern, das „Alte Dorf“ als Identifikationsmerkmal noch ablesbar.	Überformungen durch Nachkriegsbauten in der alten Dorfmitte.
Freier Platz mit der „Bütt“ als historischer zentraler Platz in der alten Dorfmitte.	Mehrere Gebäude und alte Hofreiten mit hohem Sanierungsbedarf oder sogar im Erhalt bedroht (insbesondere Nebengebäude und Scheunen).
Denkmalgeschützte Gebäude und Ensembles, insbesondere um den Freien Platz / die Kirchgasse, einige gut erhaltene und restaurierte stadtbildprägende Gebäude.	St. Georgskirche im Ortsbild kaum wahrnehmbar, da frühere Blickbeziehungen verbaut worden sind.
Sehr gut erhaltene St. Georgskirche und alte Linde bilden ein Kleinod mitten im Dorf.	Geringere Wohnqualität in Wohnungen, die vielbefahrenen Straßen zugewandt sind. Teilweise Wohnhäuser ohne oder nahezu ohne Freiflächen/Gärten.
Hohe Wohnqualität in ruhigen Seitenstraßen mit Privatgärten sowie in den rückwärtigen Bereichen der Bebauung entlang der Durchgangsstraßen.	Bauliche und gestalterische Mängel an vielen Straßen und Gehwegen, keine durchgehende Barrierefreiheit.
Bahnstraße/Eschborner Straße wurde bereits erneuert und barrierefrei umgestaltet, keine gravierenden baulichen Mängel am Freien Platz.	Uneinheitliche Gebäudetypologien / städtebauliche Brüche bei Bebauung insbesondere entlang der Bahnstraße.
Gemischte Nutzung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen entlang der Bahnstraße/Eschborner Straße und um den Freien Platz beleben die Innenstadt.	Ehemalige alte Volksschule, heutiges Rathaus, grundlegend sanierungsbedürftig, historisches Gebäude nicht mehr ablesbar.
Freier Platz liegt wahrnehmbar zentral im Schwerpunkt des Stadtgrundrisses.	Städtisches Parkhaus baulich und gestalterisch als städtebaulicher Missstand zu bewerten.
	Öffentliche Gebäude (Backhaus, Bücherei, Rathaus) nicht barrierefrei.
	Parkende Autos dominieren Straßenräume.
…	…
Chancen	**Risiken**
Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles. Modernisierung und Instandsetzung privater Immobilien (Förderung durch	Mangelnde Investitionsbereitschaft (oder finanzielle Fähigkeit) von Gebäudeeigentümern für die Instandhaltung oder Sanierung der historischen Bausubstanz.

Anreizprogramm und Beratung hinsichtlich der Fördermöglichkeiten)	
Erlebbarmachung des alten Dorfkerns hinsichtlich Baustruktur und Maßstäblichkeit. Gestaltung der Gebäude sowie der Straßenräume in Anlehnung an die noch erhaltenen dorftypischen Baustrukturen in einem Dorfcharakter.	Schleichender Prozess des Verschwindens der alten Dorfmitte. Veränderung des Stadtbilds und Verlust der dorftypischen Eigenart und Unverwechselbarkeit durch Überformung stadtbildprägender Gebäudestrukturen.
Verfügbarkeit zentraler Liegenschaften im Ortskern um die St.-Georgs-Kirche eröffnet Chance für die Schaffung eines Kirchplatzes. Öffentliche Gebäude können verbunden, gemeinsam genutzt und Barrierefreiheit hergestellt werden; Kulturzentrum.	Hohe Immobilienpreise führen zu hoher baulicher Ausnutzung bei Neubauten (insbesondere bei Bauträgerprojekten mit Eigentumswohnungen).
Belebung des alten Ortskerns durch zusätzliche Einwohner in durch Nachverdichtung geschaffenen zusätzlichen Wohnungen.	Zum Teil empfinden private Grundstückseigentümer bei direkter Betroffenheit die planerischen Instrumente der Stadt zur Steuerung der baulichen Entwicklung und Nachverdichtung als übermäßige Reglementierung oder als Vermarktungshemmnis.
Nutzung vorhandener Potenziale für eine verträgliche und maßstäbliche Nachverdichtung in zentraler Lage. Nutzung bisher ungenutzter Nebenanlagen und Scheunen für attraktive Wohnungen/Wohnformen.	Soziale Segregation in weniger attraktiven Wohnlagen (z.B. an der Durchgangsstraße) und in baulich sanierungsbedürftigen Gebäuden.
…	…

<u>Wirtschaft und Versorgung</u>

Stärken	Schwächen
Lebensmittelmärkte in erreichbarer fußläufiger Entfernung vom Fördergebiet. Direkte Busverbindung zu den Einkaufsmärkten.	Kein Lebensmitteleinzelhandel im Fördergebiet.
Vorhandensein des Wochenmarkts auf dem Freien Platz.	Anzahl der Beschicker des Wochenmarktes stark rückläufig.
Zum Teil hochwertige Gastronomie in historischem Ambiente.	Geringe Sortimentsbreite des vorhandenen Einzelhandels, weitaus überwiegend nur personenbezogene Dienstleistungen.
Viele gastronomische Betriebe in der Bahnstraße/ Eschborner Straße.	Nur noch Hotelnutzung in Traditionsgaststätte „Zum Schwanen“.
Durchgangsverkehr ist Frequenzbringer für die Läden und Dienstleistungsbetriebe.	Es fehlt an attraktiven Außenflächen für Gastronomie und Einzelhandel.
Bahnstraße/Eschborner Straße wurde erneuert und barrierefrei umgestaltet, sichere Querungen an Fußgängerampeln, gepflasterter Mittelstreifen erleichtert Querung.	Verkehrsbelastung (Lärm) in der Eschborner/ Bahnstraße steht Einkaufsflair entgegen und erschwert Außengastronomie.
Kostenlose Parkplätze „direkt vor der Tür“, Parkraumbewirtschaftung nur zeitlich, d.h. tagsüber Parken nur 1 bis 2 Stunden für Erledigungen.	Trennwirkung der Bahnstraße aufgrund Verkehrsbelastung.

Bäckerei und Metzger zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Fördergebiet.	Nur wenige Kundenparkplätze am Freien Platz. Parkdeck sehr klein und baulich marode.
Insgesamt kaum oder nur kurzzeitige Leerstände.	Ehem. Tengelmann am Freien Platz untergenutzt.
Es ist tagsüber immer Leben auf der Straße.	Keine Außengastronomie am Freien Platz.
Gemischte Nutzung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen entlang der Bahnstraße/Eschborner Straße und um den Freien Platz beleben die Innenstadt.	Zum Teil Defizite bei der Fassaden- und Schaufenstergestaltung.
…	…
Chancen	**Risiken**
Nutzung der Potenziale des historischen Ambientes für die Sicherung und Erweiterung des gastronomischen Angebots, insbesondere am Freien Platz. Stärkung der Aufenthaltsfunktion. Wiederbelebung der Steinbacher Apfelweintradition.	Attraktivitätsverlust der Innenstadt für Gewerbe in städtebaulich unattraktiven Lagen, „Trading-Down-Effekt“.
Erweiterung des Parkraumangebotes durch zentrale Tiefgarage, gebiets- und nutzungsbezogene Anpassung der Stellplatzsatzung.	Mangel an Parkplätzen für Kunden oder Gäste entwickelt sich aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit zum Investitionshemmnis für neue Betriebe.
Schaffung von Freiräumen für Außengastronomie und Auslagen.	Sorge von Anwohnern vor Lärmbelästigung durch eine Erweiterung gastronomischer Angebote.
Stärkung des Freien Platzes in seiner Aufenthaltsfunktion, Ansiedlung ergänzender Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie mit Außenbestuhlung, etc.).	Altersbedingte Betriebsaufgaben bei eigentümergeführten Läden.
Attraktiver Wochenmarkt in historischem Ambiente als Besuchermagnet. Ehem. Tengelmann als Markthalle.	Wochenmarkt kann nicht erhalten werden.
Denkmalgeschützte Gebäude der Traditions-gasthäuser „Zum goldenen Stern“ und „Zum Schwanen“, früheres Image als Apfelweingemeinde.	
…	…

Verkehr und Mobilität

Stärken	**Schwächen**
Ruhige Nebenstraßen mit geringer Verkehrsbelastung.	Trennwirkung und Lärmbelastung durch verkehrsbelastete Durchgangsstraßen.
Bushaltestelle im Fördergebiet (Freier Platz) ist wie die Querungen an der Bahnstraße / Eschborner Straße bereits barrierefrei ausgebaut.	Hoher Parkdruck; Parkraumbedarf wird nicht hinreichend auf den privaten Grundstücken abgedeckt, Dominanz parkender Autos in den Straßenräumen.
Gute Fußwegevernetzung mit dem Steinbacher Süden.	Straßenraum auf die Erfordernisse des fahrenden und ruhenden motorisierten Individualverkehrs

	ausgerichtet, Dominanz gegenüber nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern.
Bahnstraße und Eschborner Straße bereits barrierefrei umgestaltet.	Fehlende Fahrradabstellanlagen.
…	Teilweise zu schmale, nicht barrierefreie Gehwege.
	…
Chancen	Risiken
…	…

Grün- und Freiflächen, Klimaschutz

Stärken	Schwächen
Flächenmäßig größte Grünfläche liegt in Nachbarschaft zum städtischen Friedhof „Hinter dem Weizengarten“.	Im Stadtkern existiert sehr wenig Begrünung.
Erfolgende abschnittweise Renaturierung des Steinbachs.	Bach verrohrt…
Teils großzügige private Gärten.	Quellgebiet am „Alten See“ ist nicht öffentlich zugänglich.
Kfz-Elektroladestationen im Bereich des Rathauses.	Keine Spielplätze im Gebiet
	Kaum öffentliche Frei- und Erholungsflächen im Gebiet.
	Wenige Verweilflächen mit ausreichend Sitzgelegenheiten und schattigen Plätze
…	…
Chancen	Risiken
Private Hofbegrünungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Entsiegelungsmaßnahmen in stark verdichteten Bereichen	
Verbesserung der Anbindung und Zugänglichkeit zu innerstädtischen Freiflächen	
…	…

Bildung, Kultur und Soziale Infrastruktur

Stärken	Schwächen
Die Kindertagesstätten und die Grundschule liegen zwar außerhalb des Fördergebietes, sind aber vom Fördergebiet fußläufig auf kurzem Weg erreichbar und decken den Bedarf aus dem Fördergebiet ab.	…

Im Fördergebiet befinden sich eine Apotheke und ein Teil der Arztpraxen. Auch die Praxen, die außerhalb des Fördergebiets liegen, sind fußläufig vom Gebiet erreichbar.	
Vorhandene kulturelle Nutzungen in der alten Dorfmitte: Heimatmuseum, Bücherei, Backhaus.	
…	
Chancen	**Risiken**
Funktionierende Angebote können erweitert und ausbaut werden. Z.B. der Bücherschrank der Stadtbibliothek am Freien Platz. Dieses Angebot könnte bspw. mit einem Café erweitert werden.	Im Zuge des demografischen Wandels wird der Anteil an älteren pflegebedürftigen Menschen und der Bedarf an stationärer Pflege in der Stadt weiter zunehmen
Erhalt und Schaffung zusätzlicher gastronomischer Angebote. Wiederbelebung der Steinbacher Apfelweintradition in authentisch-historischen Ambiente, evtl. in Verbindung mit dem geplanten Kultur- und Heimathof.	
…	…

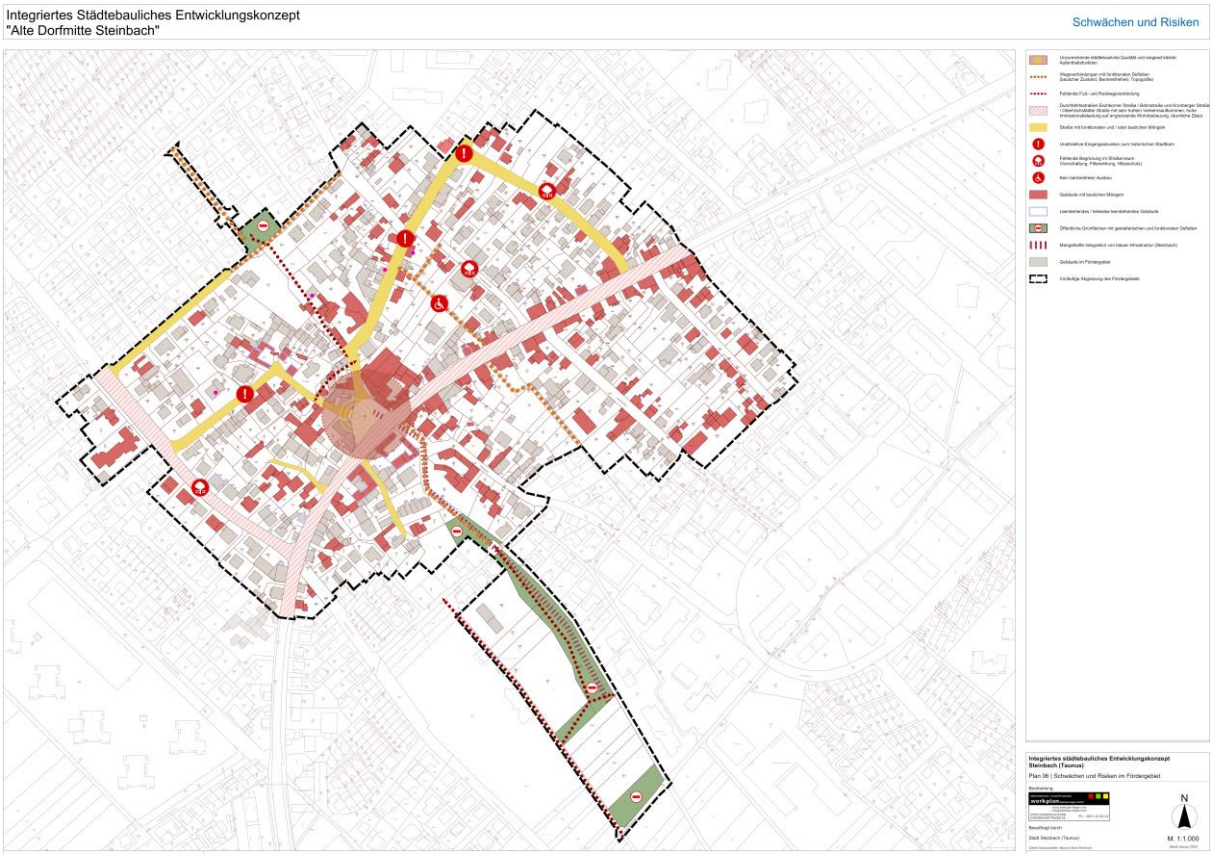


Abb. 28: Schwächen und Risiken, eigene Darstellung werkplan, Dezember 2021



Abb. 29: Stärken und Chancen, eigene Darstellung werkplan, Dezember 2021

6 Leitbildentwicklung

6.1 Leitlinien der zukünftigen Stadtentwicklung

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der zusammenfassenden SWOT-Analyse wird für das Fördergebiet ein Leitbild entwickelt, das als Grundlage zur Ableitung konkreter Maßnahmen und Projekte dient. Hierbei werden auch die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren eingearbeitet.

Die angestrebten zukünftigen Entwicklungsperspektiven werden außerdem in Leitlinien abgebildet, die die Eckpfeiler der Gesamtkonzeption bilden. Anhand der Leitlinien wird geprüft, inwieweit die geplanten Ziele und Maßnahmen diesen entsprechen und ob die Planungen und Projekte in die Gesamtmaßnahme „Alte Dorfmitte Steinbach“ eingeordnet werden können. Diese übergeordneten Zielformulierungen sollen die Zukunftsfähigkeit der Alten Stadtmitte stärken, die Lebensqualität der Bewohner verbessern sowie die Attraktivität der Innenstadt steigern.

Im Prozess der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden so drei Leitlinien herausgearbeitet, die nachfolgend aufgeführt sind. Diese Leitlinien dienen der Unterstützung des Gesamtleitbildes für die „Alte Dorfmitte Steinbach“:

Leitlinie 1 | Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“.

Bei der Gesamtmaßnahme „Alte Dorfmitte Steinbach“ wird das Ziel verfolgt, das historische Stadtbild und die Identität der Siedlungsstruktur herauszuarbeiten und behutsam weiterzuentwickeln. Der öffentliche Raum soll aufgewertet werden, ohne dabei die geschichtliche Identität der „Alten Dorfmitte“ zu zerstören.

Der namensgebende Steinbach soll ins Bewusstsein gerückt werden, das Quellgebiet geöffnet und wiederentdeckt werden.

Ziel ist es, den öffentlichen Raum umzugestalten und von Belastungen durch ruhenden und fließenden Verkehr zu entlasten, so dass er wieder zum Aufenthalt einlädt. So wird auch die Lebensqualität im Quartier erhöht und den Bürgern die Möglichkeit der Begegnung und Kommunikation geboten.

Grundsätze der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des historischen Stadtkerns sind eine angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen, sparsamer Flächenverbrauch, moderate gesteuerte Innenentwicklung, nachhaltige, klimagerechte, sozialverträgliche Planung sowie eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

Leitlinie 2 | Verkehrsqualität verbessern und nachhaltige Mobilität gewährleisten.

Ein attraktiv gestalteter Straßenumbau sichert eine nachhaltige Mobilität mit gleichberechtigten Mobilitätschancen für Fußgänger, Radfahrer und einen verlangsamten motorisierten Individualverkehr. Verkehrsberuhigende Maßnahmen in einzelnen Straßen und eine möglichst barrierefreie Gestaltung der Verkehrsanlagen werden maßgeblich zur Förderung des Fußverkehrs beitragen. Die Erreichbarkeit wichtiger Zielstandorte in der Stadt soll für alle Verkehrsarten gewährleistet sein.

Durch die Aufwertung von bestehenden Wegeverbindungen und die Herstellung neuer Wege für Radfahrer und Fußgänger mit ansprechender Gestaltung kann die derzeit bestehende Trennwirkung zwischen der historischen Dorfmitte, der „Neuen Stadtmitte“ im Quartier der Sozialen Stadt sowie den

nördlich der Dorfmitte gelegenen Quartieren gemindert werden. Es sollen Wegeverbindungen geschaffen werden, die den „Charme“ der historischen Verbindungen aufgreifen und weiterentwickeln.

Leitlinie 3 | Die Umwelt schützen und zum Klimaschutz beitragen.

Die Stadt Steinbach (Taunus) sieht im Klimaschutz eine wesentliche Aufgabe für die Stadtentwicklung. Langfristiges Ziel ist die Herbeiführung der Energiewende durch Energieeinsparpotenziale und die Steigerung der Effizienz.

Die Aufwertung innerstädtischer Räume durch verkehrsberuhigende und verkehrslenkende Maßnahmen sowie die Neugestaltung von Grünflächen im Siedlungszusammenhang können wohnortnahe Orte des Verweilens, der Erholung und der Freizeit sinnvoll miteinander verknüpfen und neue Qualitäten schaffen.

Ziel ist es, in der die Stadt Wegeverbindungen zu Grünflächen zu schaffen, diese miteinander zu verknüpfen und Ruhepunkte zu schaffen, die zum Aufenthalt und Austausch der Menschen vor Ort einladen.

Für das Fördergebiet der „Alten Dorfmitte Steinbach“ hat sich, aufbauend auf den einzelnen Leitlinien, das nachfolgende Leitbild als übergeordnete Zielvorstellung für den Gesamtprozess herauskristallisiert.

L(i)ebenswerte „Alte Dorfmitte Steinbach“
Steinbach findet seine historische Identität.

6.2 Städtebauliches Rahmenkonzept mit Entwicklungszielen

Aus den Resultaten der Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen wurden Entwicklungsziele für die städtebauliche Rahmenplanung formuliert, welche die Grundlage, für die aus städtebaulicher Sicht optimierte, idealtypische Entwicklungsperspektive darstellen.

Das städtebauliche Rahmenkonzept dient als Orientierungsrahmen für das weitere Verfahren. Als langfristige Zielrichtung soll eine prozesshafte Entwicklung einzelner Planungen stufenweise und entsprechend den aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten im Sanierungsgebiet realisiert werden. An diesem orientieren sich zukünftig die öffentlichen und privaten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele.

Dabei ist das Rahmenkonzept jedoch nicht als starre Vorgabe, sondern als weiter entwickelbare Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann. Darüber hinaus bedarf das städtebauliche Rahmenkonzept für die Durchführung der Gesamtmaßnahme einer Ergänzung durch weitere Fachplanungen.

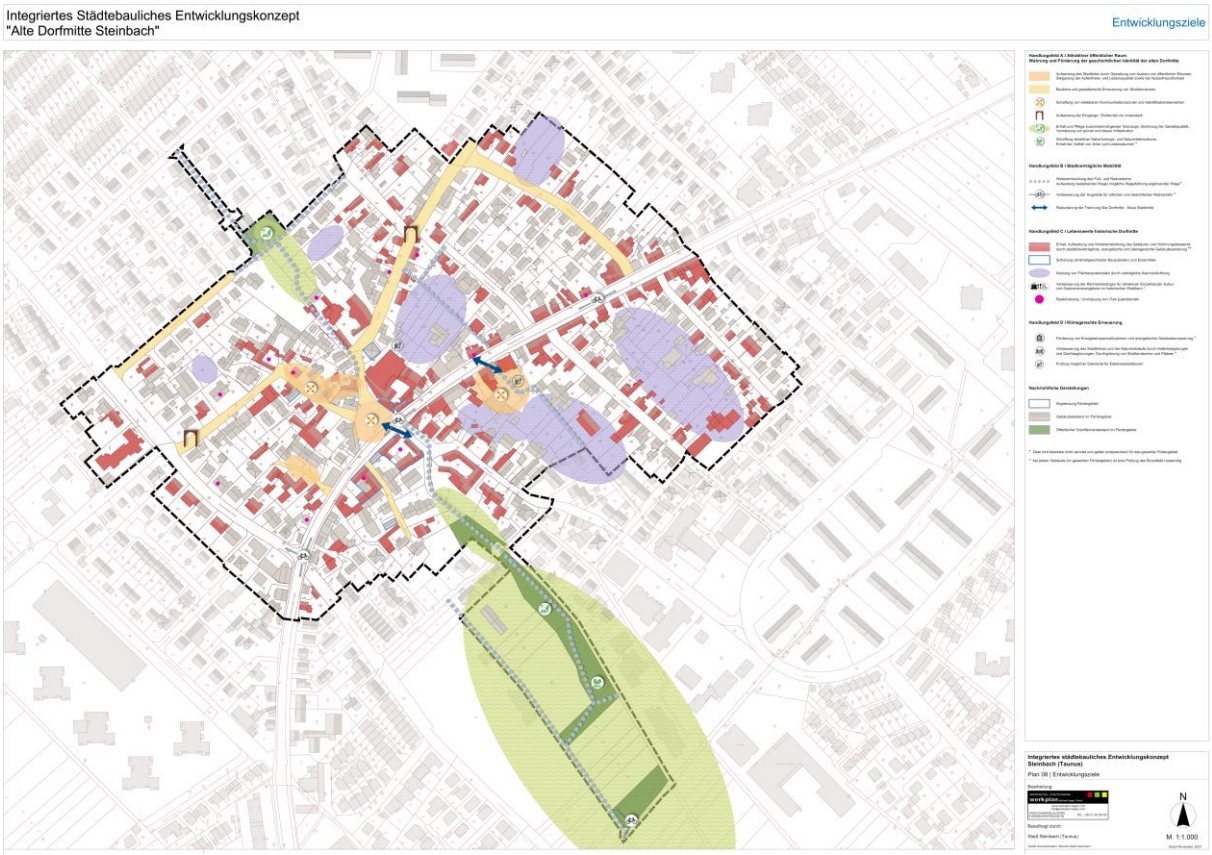


Abb. 30: Rahmenkonzept mit Entwicklungszielen, eigene Darstellung werkplan, November 2021

Folgende Sanierungszielsetzungen, unterteilt in vier Handlungsfelder, werden für das Fördergebiet im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ vorgeschlagen:

Handlungsfeld A | Attraktiver öffentlicher Raum / Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der Alten Dorfmitte

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Aufwertung der Eingänge zur historischen Dorfmitte
- Sicherung und Steigerung der Gestaltungsqualität und Erholungsfunktion von öffentlicher Grün- und Freiräumen
- Erhalt und Pflege von Grün- und Freiflächen
- Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur

Handlungsfeld B I Stadtverträgliche Mobilität

- Stärkung der räumlichen und funktionalen Quartiersverbindungen
- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Verbesserung der Angebote für örtlichen und überörtlichen Radverkehr
- Verbesserung der Verkehrssituation

Handlungsfeld C I Lebenswerte historische Dorfmitte

- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands durch stadtbildverträgliche, energetische und altersgerechte Gebäudesanierung
- Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Nutzung von Flächenpotenzialen durch Neuordnung und verträgliche Nachverdichtung

- Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungsmöglichkeiten
- Aufwertung privater Freiflächen zur Schaffung von attraktiven Wohnumfeld
- Ansiedlung gastronomischer Angebote

Handlungsfeld D I Klimagerechte Erneuerung

- Förderung von Energieeinsparmaßnahmen und energetischer Gebäudeerneuerung
- Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durch Hofentsiegelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen und Plätzen
- Schaffung attraktiver Naherholungs- und Naturerlebnisräume, Erhalt der Vielfalt von Arten und Lebensräumen

Ergänzt werden diese vier konkreten Handlungsfelder durch ein fünftes, allgemeines Handlungsfeld E I Begleitende Maßnahmen der Ortsentwicklung.

7 Fördergebiet

7.1 Abgrenzung des Fördergebietes

Das vorgesehene Fördergebiet hat eine Größe von ca. 20,7 Hektar und umfasst den alten Stadtkern der Stadt Steinbach mit der teilweise historischen Bebauung am Freien Platz, der Denkmalzone in der Kirchgasse und weiteren Straßenzügen aus der Entstehungs- und Wachstumszeit der Stadt, wie der Bornhohl, der Borngasse, der Obergasse, der Untergasse, der Gemaa Gass und der Schwanengasse.

Außerdem sind die Hauptdurchfahrtsstraßen Bahnstraße, Eschborner Straße, Kronberger Straße und Oberhöchstädter Straße mit der angrenzenden Bebauung, zumindest teilweise, Bestandteil des Fördergebietes. Weitere enthaltene Straßenzüge sind die Altkönigstraße, die Fuchsstanzstraße, die Wiesenstraße, die Austraße und Am Alten See mit der Hohemarkstraße als Fußwegeverbindung in die nördlich angrenzenden Wohngebiete.

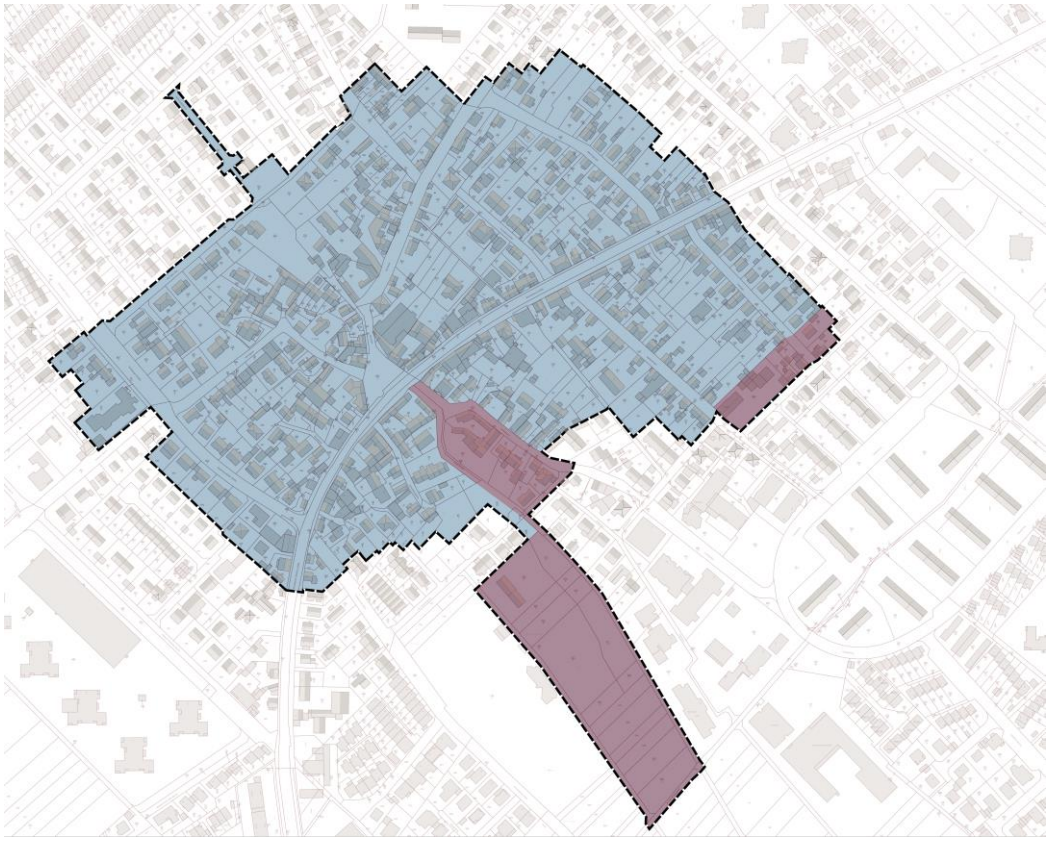


Abb. 31: Vorgesehene Abgrenzung des Fördergebietes, eigene Darstellung werkplan, November 2021

Im Fördergebiet „Alte Dorfmitte“ des Programms „Lebendige Zentren“ liegen auch drei Gebiete, die bereits im Fördergebiet „Stadtmitte und südöstliches Stadtgebiet“ im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt (jetzt Sozialer Zusammenhalt) aus dem Jahr 2015 enthalten sind. Die Überschneidungsflächen sind im oben abgebildeten Plan rot gekennzeichnet.

Dabei handelt es sich zum einen um die Flächen entlang der Gartenstraße inkl. dem Standort der Feuerwehr und des Rathauses. In diesem Bereich wurde im Programm „Soziale Stadt“ eine Machbarkeitsstudie gefördert, die verschiedene Varianten einer gemeinsamen Nutzung des Geländes durch Feuerwehr und Stadtverwaltung (Abriss und Neubau der Gebäude, Verlagerung der Nutzungen etc.) geprüft hat. Bauliche Maßnahmen oder Straßenbaumaßnahmen wurden nicht gefördert.

Zum anderen sind hier die Flächen der Untergasse und der Gemaa Gass betroffen. Hier wurde der Straßenraum der Untergasse mit Einsatz von Städtebauförderungsmitteln umgebaut. Eine Überplanung der Straßenfläche im Zuge des Programms „Lebendige Zentren“ ist somit ausgeschlossen. Eine Förderung von Privateigentümern oder weitere bauliche Maßnahmen sind im Programm „Soziale Stadt“ nicht erfolgt, hier gibt es keine weiteren Einschränkungen für die „Alte Dorfmitte“.



Abb. 32: Neugestaltete Untergasse, eigene Aufnahme werkplan, August 2021

Bei der dritten, südlich gelegenen Überlagerungsfläche am Steinbach, wurde im Rahmen der „Sozialen Stadt“ die Ansiedlung einer Kindertagesstätte überprüft, aber nicht umgesetzt. Fördermittel sind in diesem Bereich somit keine geflossen.

7.2 Sanierungsverfahren und rechtliche Instrumente

Im gesamten Fördergebiet wurden gemäß § 136 BauGB städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel in Verbindung mit den darin steckenden Chancen und Potenzialen identifiziert. Die ermittelten Mängel und Defizite in der „Alten Dorfmitte Steinbach“ in Verbindung mit den vorhandenen Potenzialen verdeutlichen, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für diesen Bereich im öffentlichen Interesse liegt und zur Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände hilfreich ist. Aufgrund bereits konkreter Maßnahmen und Planungen wird die förmliche Festlegung des Fördergebiets als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB nach Fertigstellung des ISEKs angestrebt.

Mit Beschlussfassung der Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Durchführung der Sanierung angewendet wird. Nach § 142 Abs. 4 BauGB muss zwischen dem „klassischen“ bzw. „umfassenden“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB und dem „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der genannten Paragrafen entschieden werden.

<u>Das klassische (umfassende) Sanierungsverfahren</u>

Im klassischen oder umfassenden Verfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB Anwendung. Diese regeln die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Kaufpreisprüfung.

Wenn aufgrund der im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehen Maßnahmen davon ausgegangen werden kann, dass sich durch das planerische und finanzielle Engagement der Stadt die Bodenwerte im Fördergebiet erhöhen werden (§ 154 BauGB), so sind diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einzusetzen.

Die Eigentümer von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind nach Abschluss der Gesamtmaßnahme dazu verpflichtet an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu

entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts der betroffenen Grundstücke entspricht. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei der Anwendung des klassischen Verfahrens.

Das klassische Verfahren beinhaltet außerdem die Preisprüfung bei rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von Grundstücken. Im Zusammenhang mit der Genehmigung von Bauvorhaben (§ 145 BauGB) hat die Stadt die Aufgabe die Kaufpreise bei Grundstücksgeschäften im Sanierungsgebiet zu prüfen (§ 153 Abs. 2 BauGB). Der Verkaufspreis darf den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert nicht wesentlich überschreiten, um spekulative Grundstücksverkäufe zu verhindern. Somit können sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ausgeschlossen und eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise ausgeübt werden.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Im Gegensatz zum klassischen Sanierungsverfahren sind beim vereinfachten Sanierungsverfahren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches ausgeschlossen. Das vereinfachte Verfahren ist anzuwenden, wenn das Sanierungsverfahren durch den Ausschluss der §§ 152 bis 156 a BauGB nicht erschwert und die genannten Vorschriften zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind. Im vereinfachten Verfahren finden die §§ 152 bis 156 a BauGB daher keine Anwendung. Im vereinfachten Verfahren sind somit die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung ausgeschlossen.

Für Sanierungsmaßnahmen, die vor allem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und / oder die Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung zum Ziel haben, ist eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens zu bevorzugen. Daher ist zu prüfen, ob infolge der Sanierung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind und ob der Verzicht auf die Möglichkeit der Preisprüfung zu einer Erschwerung der Sanierung führen kann.

Vorkaufsrecht der Stadt

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (=Fördergebiet) steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht zu. Dieses ist unabhängig vom festgesetzten Sanierungsverfahren.

Verfahrenswahl

Bei der Entscheidung, ob die Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) oder im vereinfachten Verfahren erfolgt, hat die Stadt keinen Ermessenspielraum. Die Stadt ist dazu verpflichtet, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff.) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Verzicht ihrer Anwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl. Somit wird die Entscheidung über das Sanierungsverfahren aus den Zielen der Sanierung beziehungsweise der geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen geht hervor, dass Schwerpunkte der Sanierung in der Alten Dorfmitte von Steinbach unter anderem in der Verbesserung der Wegebeziehungen und dem Zustand sowie der Gestaltung von Straßen und öffentlichen Räumen liegen.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Instandsetzung bzw. die Instandhaltung und Modernisierung der bestehenden (historischen) Bausubstanz sowohl bei privaten als auch bei stadteigenen Gebäuden. Die

betroffenen Grundstücke erfahren dadurch zwar eine Aufwertung, die Qualitätsverbesserung tritt jedoch überwiegend durch eigene Aufwendungen ein.

Die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes sind derzeit bereits im Rahmen des §34 BauGB bebaubar, es sind außerdem keine Flächen vorhanden, die Potenzial für eine größere Neubebauung bieten. Daher kann ausgeschlossen werden, dass die Grundstückspreise und –werte durch die Erwartung der künftigen Nutzbarkeit des Grundstückes maßgeblich erhöht werden, so dass kein zwingendes Erfordernis für eine Preisprüfung gemäß § 153 BauGB erkennbar ist.

Die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Alte Dorfmitte Steinbach“ wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch das vereinfachte Sanierungsverfahren nicht erschwert. Das Erreichen der Sanierungsziele ist somit ohne die Anwendung der besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich.

Von der Möglichkeit zusätzlich auch auf die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise zu verzichten, wird bei der der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Gebrauch gemacht, die Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB wird ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes haben Eigentümer die Möglichkeit, Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Einkommenssteuergesetzes gemäß § 7 h EStG steuerlich erhöht abzuschreiben.

8 Maßnahmenkonzept und Projektübersicht

Zur Beseitigung der aufgeführten städtebaulichen und funktionalen Mängel sind umfassende Maßnahmen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich notwendig. Maßnahmen der öffentlichen Hand liegen vor allem in der Aufwertung öffentlicher Räume wie Plätze, Straßen sowie Grün- und Freiflächen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität. Gleichzeitig tragen sie als Initialmaßnahmen dazu bei, die Motivation und Mitwirkungsbereitschaft der im Fördergebiet wohnenden Bevölkerung sowie der Gewerbetreibenden zu stärken. Auf privater Ebene besteht ein großer Handlungsbedarf, unter anderem durch unterlassene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahren und Jahrzehnten. Hierzu ist sowohl eine Bauberatung in energetischer und gestalterischer Hinsicht als auch die finanzielle Unterstützung bei der Modernisierung privater Immobilien notwendig.

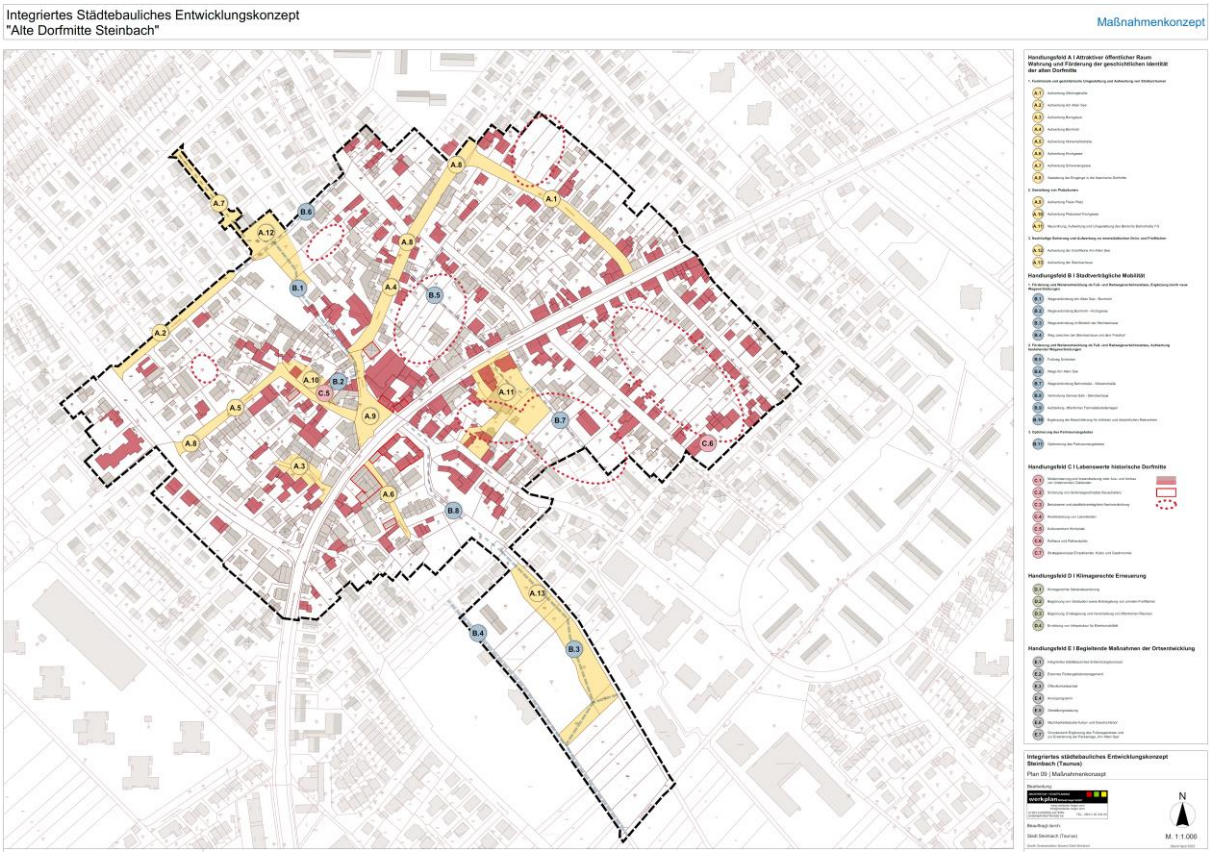


Abb. 33: Maßnahmenkonzept für das Fördergebiet, eigene Darstellung werkplan, November 2021

Das Maßnahmenkonzept dient der Verdeutlichung der aufgestellten Entwicklungsziele und soll als Hilfestellung zur Durchsetzung dieser Zielrichtungen für die Gesamtmaßnahmen verstanden werden. Der Maßnahmenplan ist gleichzeitig die Grundlage für die Projektübersicht sowie den Kosten- und Finanzierungsplan und wird entsprechend den Entwicklungen fortgeschrieben und bei Bedarf weiter konzipiert.

8.1 Maßnahmenkatalog

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Funktionale und gestalterische Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufwertung Altkönigstraße
Einzelmaßnahmennummer:	**A.1 Aufwertung Altkönigstraße**
Durchführungszeitraum:	2025/2026
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

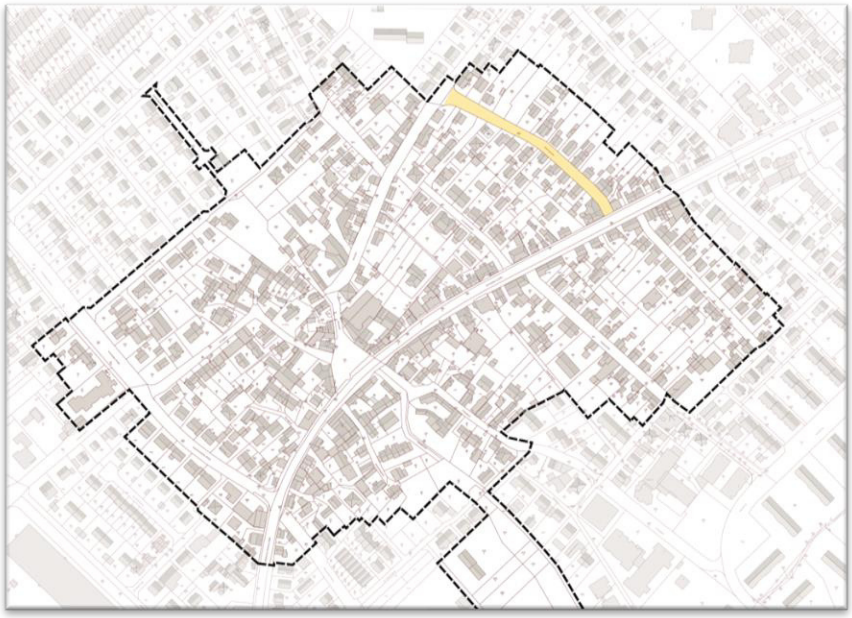
Bei der Altkönigstraße wurde im Zuge der Untersuchungen des Fördergebietes ein teilweise schlechter baulicher Zustand festgestellt. Die Straße weist an einigen Stellen Schäden und Flickstellen auf, der ruhende Verkehr bedarf ebenfalls einer Optimierung. Außerdem fehlt straßenbegleitendes Grün. Nicht zuletzt sind die Gehwege abschnittsweise zu schmal oder nicht barrierefrei ausgebaut und bedürfen ebenfalls einer Aufwertung.

Die Altkönigstraße ist als Einbahnstraße in Richtung der Bahnstraße ausgewiesen, der Radverkehr ist entgegen der Einbahnstraßenrichtung zugelassen.



Abb. 34: Bestandssituation in der Altkönigstraße (beispielhaft), eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Lageplan | Altkönigstraße



Ziele / Planung

Ein wesentliches Ziel des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ ist die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Die Altkönigstraße soll zu einem attraktiven öffentlichem Raum gestaltet werden, der seiner Lage im historischen Stadtkern gerecht wird.

Des Weiteren soll der Straßenraum durch entsprechende Bepflanzung aufgewertet werden (in Verbindung mit Maßnahme **D.3**). Zusätzlich sollen Möglichkeiten zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs und zur Parkraumbewirtschaftung geprüft werden.

Allgemein geplante Maßnahmen (für alle Straßenbaumaßnahmen) sind:

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmergruppen
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume und des Stadtbilds
- Behebung von Straßenschäden
- Gestalterische Aufwertung der Gehwege und Freiflächen mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Möblierung, Beleuchtung und Beschilderung im Rahmen jeweils anstehender Unterhaltungsmaßnahmen im Bestand
- Durchgängige Begrünung in Straßen mit ausreichendem Straßenquerschnitt in Kombination mit der Ordnung des ruhenden Verkehrs (**D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume)
- Verzicht auf durchgängige Begrünung in Straßen mit geringem Straßenquerschnitt, stattdessen Betonung bestimmter Raumsituationen
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Arbeitsstand / weitere Schritte

Der Ausbau der Altkönigstraße ist für die Jahre 2025 -2026 vorgesehen. Vorbereitende Planung und Untersuchungen wie Vermessung, Bodenuntersuchungen und ähnliches sind somit ab 2024 vorgesehen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	750.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	375.000 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	750.000 €	
Summe	750.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	Anliegerbeiträge 50 % = 375.000 €	Derzeit sind die Höhe von Ausbaubeiträgen und die etwaige Beteiligung von Versorgungsträgern noch nicht hinreichend absehbar.

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Funktionale und gestalterische Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufwertung Am Alten See
Einzelmaßnahmennummer:	**A.2 Aufwertung Am Alten See**
Durchführungszeitraum:	2025/2026
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

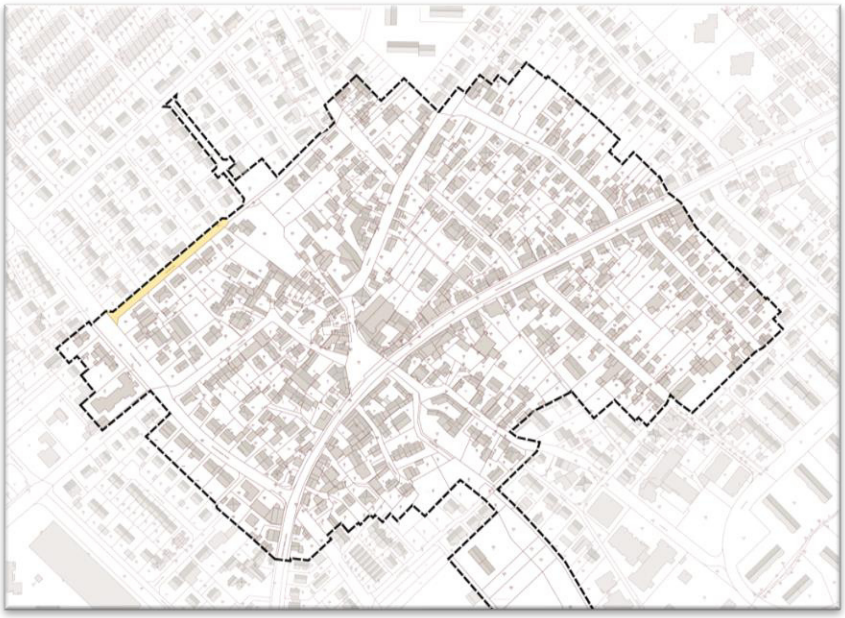
Der Straßenraum Am Alten See ist sehr eng, daher ist auch nur ein einseitiger schmaler Gehweg ausgebaut. Parkstände oder Radverkehrsanlagen sind nicht gekennzeichnet, Straßenbegleitgrün ist nicht vorhanden, aufgrund der Begrünung im privaten Bereich und der Nähe zu öffentlichen Grünfläche „Am Alten See“ aber auch nicht notwendig. Die Straße und die Gehwege sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Im Bereich der Einmündung in die Kronberger Straße wurde ein barrierefreier Übergang geschafft, ein gestalterischer Angleich der in Asphalt ausgeführten Gehwege an den gepflasterten Übergang ist aber noch notwendig.



Abb. 35: Bestandssituation Am Alten See (beispielhaft), eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Lageplan | Am Alten See



Ziele / Planung

Die Straße Am Alten See soll sowohl bauliche als auch gestalterische aufgewertet werden. Besonders in Hinblick auf die geplante Aufwertung und Belebung der Grünfläche „Am alten See“ soll die Straße eine wichtige Erschließungsfunktion für Fußgänger übernehmen und muss dementsprechend gestaltet werden, so dass sie auch ihrer Lage im historischen Stadtkern gerecht werden kann.

Allgemein geplante Maßnahmen (für alle Straßenbaumaßnahmen) sind:

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmergruppen
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume und des Stadtbilds
- Behebung von Straßenschäden
- Gestalterische Aufwertung der Gehwege und Freiflächen mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Möblierung, Beleuchtung und Beschilderung im Rahmen jeweils anstehender Unterhaltungsmaßnahmen im Bestand
- Durchgängige Begrünung in Straßen mit ausreichendem Straßenquerschnitt in Kombination mit der Ordnung des ruhenden Verkehrs (**D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume)
- Verzicht auf durchgängige Begrünung in Straßen mit geringem Straßenquerschnitt, stattdessen Betonung bestimmter Raumsituationen
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Arbeitsstand / weitere Schritte

Der Ausbau der Straße Am Alten See ist für die Jahre 2025 -2026 vorgesehen. Vorbereitende Planung und Untersuchungen wie Vermessung, Bodenuntersuchungen und ähnliches sind somit ab 2024 vorgesehen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	400.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	100.000 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	400.000 €	
Summe	400.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	Anliegerbeiträge 75 % = 300.000 €	Derzeit sind die Höhe von Ausbaubeiträgen und die etwaige Beteiligung von Versorgungsträgern noch nicht hinreichend absehbar.

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Funktionale und gestalterische Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Funktionale und gestalterische Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen
Einzelmaßnahmennummer:	**A.3 Aufwertung Borngasse**
Durchführungszeitraum:	2025/2026
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Borngasse ist eine als Sackgasse ausgebildete Anliegerstraße ohne abgegrenzte Gehwegbereiche. Die Straßenrandbereiche sind ausschließlich in Privatbesitz und nicht einheitlich gestaltet. Außerdem weist die Straße neben den gestalterischen Defiziten einen starken baulichen Erneuerungsbedarf auf. Eine Begrünung ist ebenfalls nicht vorhanden.



Abb. 36: Bestandssituation Borngasse (beispielhaft), eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Lageplan | Borngasse



Ziele / Planung

Die Borngasse soll als attraktiver öffentlicher Raum entwickelt werden, gegebenenfalls mit Einbeziehung der privaten Flächen zur Bildung einer Platzfläche mit Aufenthaltsqualität. Dabei ist auch zu prüfen, ob eine verträgliche Ergänzung mit Bäumen umsetzbar ist.

Allgemein geplante Maßnahmen (für alle Straßenbaumaßnahmen) sind:

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmergruppen
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume und des Stadtbilds
- Behebung von Straßenschäden
- Gestalterische Aufwertung der Gehwege und Freiflächen mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Möblierung, Beleuchtung und Beschilderung im Rahmen jeweils anstehender Unterhaltungsmaßnahmen im Bestand
- Durchgängige Begrünung in Straßen mit ausreichendem Straßenquerschnitt in Kombination mit der Ordnung des ruhenden Verkehrs (**D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume)
- Verzicht auf durchgängige Begrünung in Straßen mit geringem Straßenquerschnitt, stattdessen Betonung bestimmter Raumsituationen
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Aufwertung der Borngasse ist für die Jahre 2025/2026 geplant. Vorbereitende Schritte sind ab dem Jahr 2024 vorgesehen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	320.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	80.000 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	320.000 €	
Summe	320.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	Anliegerbeiträge 75 % = 240.000 €	Derzeit sind die Höhe von Ausbaubeiträgen und die etwaige Beteiligung von Versorgungsträgern noch nicht hinreichend absehbar.

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Funktionale und gestalterische Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufwertung Bornhohl
Einzelmaßnahmennummer:	**A.4 Aufwertung Bornhohl**
Durchführungszeitraum:	2022-2024
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Lokale Versorger, Dienstleister, Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Bornhohl liegt zentral in der „Alten Dorfmitte“ und war historisch gesehen die ursprüngliche Durchfahrtsstraße. Heute wird sie ihrer historischen Bedeutung nicht mehr gerecht, der Eingang in die historische Stadtmitte ist nicht ansprechend gestaltet. Die Asphaltfahrbahn weist einige Schäden bzw. Flickstellen durch Leitungsarbeiten. Die Gehwegbereiche sind uneinheitlich gestaltet und ebenfalls teilweise in schlechtem Zustand. Das Parken ist in gekennzeichneten Bereichen erlaubt.



Abb. 37: Bestandssituation Bornhohl (beispielhaft), eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Lageplan | Bornhohl



Ziele / Planung

Die Straße soll als attraktiver öffentlicher Raum entwickelt werden, so dass sie ihrer Lage im historischen Stadtkern gerecht wird. Dadurch sollen auch die in den Straßen befindlichen Einzelhändler und sonstige Gewerbetreibende gestärkt und die Alte Dorfmitte belebt werden. Zur Schaffung und Stärkung der Identität der historischen Dorfmitte sollen außerdem die ehemaligen Ortseingänge herausgearbeitet und aufgewertet werden (s. Maßnahme **A.8**).

Des Weiteren soll der Straßenraum durch entsprechende Bepflanzung aufgewertet werden (in Verbindung mit Maßnahme **D.3**). Zusätzlich sollen Möglichkeiten zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs und zur Parkraumbewirtschaftung geprüft werden. Im Zuge der Planung soll auch die Möglichkeit einer Einbahnstraßenregelung für die Bornhohl geprüft werden.

Allgemein geplante Maßnahmen (für alle Straßenbaumaßnahmen) sind:

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmergruppen
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume und des Stadtbilds
- Behebung von Straßenschäden
- Gestalterische Aufwertung der Gehwege und Freiflächen mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Möblierung, Beleuchtung und Beschilderung im Rahmen jeweils anstehender Unterhaltungsmaßnahmen im Bestand
- Durchgängige Begrünung in Straßen mit ausreichendem Straßenquerschnitt in Kombination mit der Ordnung des ruhenden Verkehrs (**D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume)
- Verzicht auf durchgängige Begrünung in Straßen mit geringem Straßenquerschnitt, stattdessen Betonung bestimmter Raumsituationen
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Erneuerung und Aufwertung der Bornhohl soll als erste Straßenbaumaßnahme im Fördergebiet durchgeführt werden, im Jahr 2022 soll daher mit der Planung begonnen werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	950.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	500.000 €
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	950.000 €	
Summe	950.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	Anliegerbeiträge 50 % = 450.000 € (ausgehend von 900.000 € anrechenbare Kosten)	Derzeit sind die Höhe von Ausbaubeiträgen und die etwaige Beteiligung von Versorgungsträgern noch nicht hinreichend absehbar.

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Funktionale und gestalterische Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufwertung Hohemarktstraße
Einzelmaßnahmennummer:	**A.5 Aufwertung Hohemarkstraße**
Durchführungszeitraum:	2025/2026
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

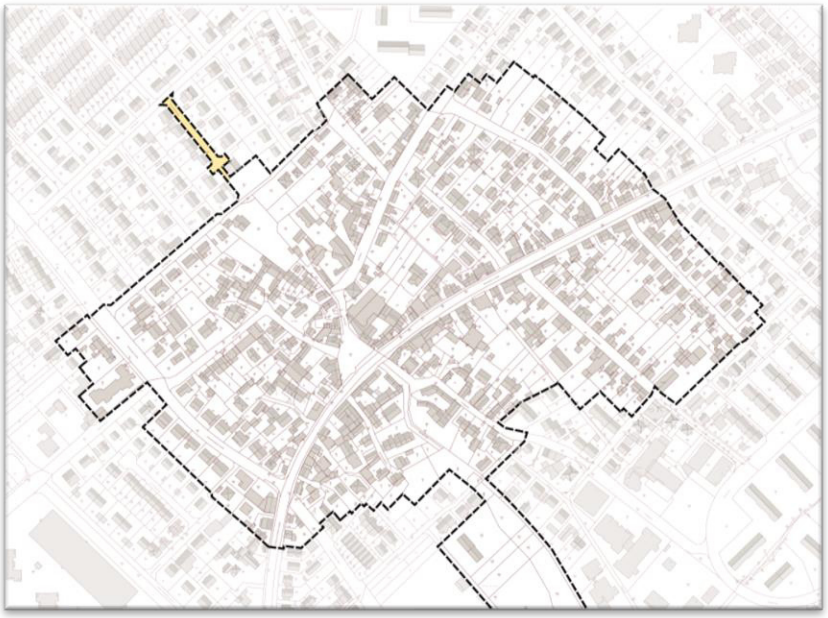
Ist-Situation / Problemlage

Die Hohemarkstraße ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und Bedarf unbedingt einer baulichen Erneuerung. Außerdem bildet die Straße die fußläufige Verbindung der nördlichen Siedlungsbereiche in die Grünfläche „Am Alten See“ und ist somit ein wichtiger Bestandteil der geplanten Fußwegeverbindung (s. Maßnahme **B.1**) und soll dementsprechend auch gestalterische aufgewertet werden, um eine angemessene Eingangssituation in die Parkanlage zu repräsentieren.



Abb. 38: Bestandssituation Hohemarkstraße (beispielhaft), eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Lageplan | Hohemarkstraße



Ziele / Planung

Die Hohemarkstraße soll baulich erneuert und gestalterisch aufgewertet werden, so dass sie eine ansprechende Verbindung zur Grünfläche am Alten See und in der Weiterführung in die Alte Dorfmitte um den Freien Platz bildet.

Allgemein geplante Maßnahmen (für alle Straßenbaumaßnahmen) sind:

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmergruppen
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume und des Stadtbilds
- Behebung von Straßenschäden
- Gestalterische Aufwertung der Gehwege und Freiflächen mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Möblierung, Beleuchtung und Beschilderung im Rahmen jeweils anstehender Unterhaltungsmaßnahmen im Bestand
- Durchgängige Begrünung in Straßen mit ausreichendem Straßenquerschnitt in Kombination mit der Ordnung des ruhenden Verkehrs (**D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume)
- Verzicht auf durchgängige Begrünung in Straßen mit geringem Straßenquerschnitt, stattdessen Betonung bestimmter Raumsituationen
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Arbeitsstand / weitere Schritte

Bei der weiteren Planung ist insbesondere zu prüfen, ob eine Neuverlegung der dort befindlichen städtischen Versorgungsleitungen sinnvoll oder notwendig ist. Die Ausführung ist für das Jahr 2026 vorgesehen, die Planungen und Vorbereitungen sollen ab 2025 durchgeführt werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	290.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	72.500 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	290.000 €	
Summe	290.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	Anliegerbeiträge 75% = 217.500 €	Derzeit sind die Höhe von Ausbaubeiträgen und die etwaige Beteiligung von Versorgungsträgern noch nicht hinreichend absehbar.

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Funktionale und gestalterische Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufwertung Kirchgasse
Einzelmaßnahmennummer:	**A.6 Aufwertung Kirchgasse**
Durchführungszeitraum:	2024/2025
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Lokale Versorger, Dienstleister, Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Kirchgasse ist stark auf die Bedürfnisse des motorisierten Verkehrs ausgerichtet, eine Gestaltung, die ihrem Verlauf durch die historische Stadtmitte und entlang der St. Georgskirche entsprechen würde, ist nicht vorhanden. Es fehlt straßenbegleitendes Grün sowie Anlagen für den Radverkehr. Der ruhende Verkehr bedarf ebenfalls einer Optimierung. Nicht zuletzt sind die Gehwege abschnittsweise zu schmal oder nicht barrierefrei ausgebaut. Dadurch wird sowohl das Wohnen als auch das öffentliche Leben und nicht zuletzt das gesamte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinträchtigt. Außerdem zeigte sich bei den Untersuchungen teilweise ein schlechter baulicher Zustand der Fahrbahnen sowie der Gehwegbereiche.

Die Kirchgasse ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und als Sackgasse ausgebaut. Diese Regelung ist allerdings nur durch Poller im Bereich der Kirche gesichert und wird daher von einfahrenden Pkw oftmals erst spät wahrgenommen.

Lageplan | Kirchgasse

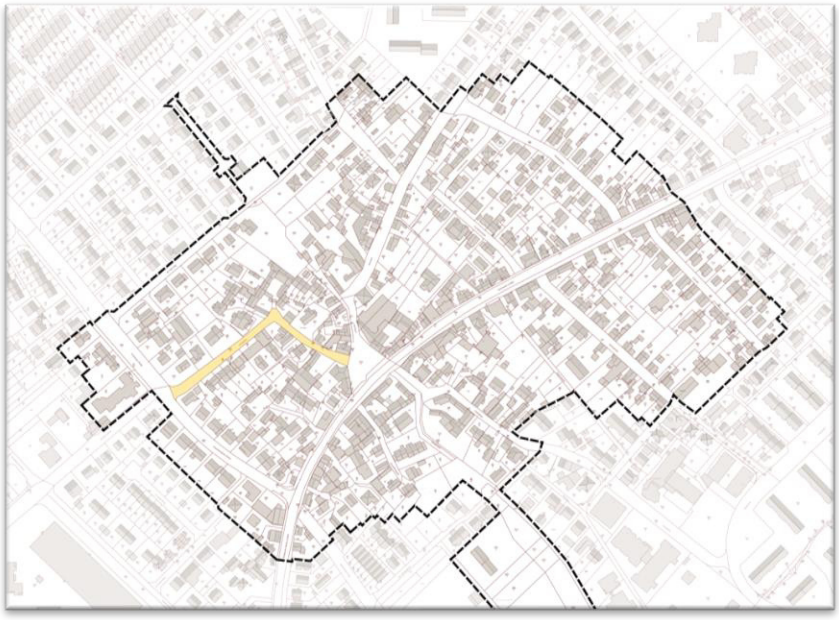




Abb. 39: Bestandssituation Kirchgasse (beispielhaft), eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Ziele / Planung

Die Kirchgasse soll ebenfalls ihrer Lage im historischen Stadtkern entsprechend als attraktiver öffentlicher Raum entwickelt werden. Zur Schaffung und Stärkung der Identität der „alten Dorfmitte“ und der Verdeutlichung der historischen Struktur sollen außerdem die ehemaligen Ortseingänge, insbesondere der Eingang der Kirchgasse, als früheren Haupteingang in die Dorfmitte aus Richtung Oberhöchststadt, herausgearbeitet und aufgewertet werden (s. Maßnahme **A.8**).

Durch die Umgestaltung soll, besonders in Verbindung mit der Maßnahme **A.10** (Aufwertung Platzareal Kirchgasse), ein attraktiver Bereich mit Aufenthaltsqualität entstehen. Die Gestaltung der Straße soll ihrer Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich entsprechend angepasst werden.

Durch die Maßnahme sollen auch die in den Straßen befindlichen Einzelhändler und sonstige Gewerbetreibende gestärkt und die „Alte Dorfmitte“ belebt werden.

Allgemein geplante Maßnahmen (für alle Straßenbaumaßnahmen) sind:

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmergruppen
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume und des Stadtbilds
- Behebung von Straßenschäden
- Gestalterische Aufwertung der Gehwege und Freiflächen mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Möblierung, Beleuchtung und Beschilderung im Rahmen jeweils anstehender Unterhaltungsmaßnahmen im Bestand
- Durchgängige Begrünung in Straßen mit ausreichendem Straßenquerschnitt in Kombination mit der Ordnung des ruhenden Verkehrs (**D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume)
- Verzicht auf durchgängige Begrünung in Straßen mit geringem Straßenquerschnitt, stattdessen Betonung bestimmter Raumsituationen
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Aufwertung der Kirchgasse ist für die Programmjahre 2024/2025 vorgesehen, im Anschluss an die Maßnahme A.10 (Platzareal Kirchgasse). Erste Fördermittel sollen daher im Jahr 2023 beantragt werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	620.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	155.000 €
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	620.000 €	
Summe	620.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	Anliegerbeiträge 75% = 465.000 €	Derzeit sind die Höhe von Ausbaubeiträgen und die etwaige Beteiligung von Versorgungsträgern noch nicht hinreichend absehbar.

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Funktionale und gestalterische Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufwertung Schwanengasse
Einzelmaßnahmennummer:	**A.7 Aufwertung Schwanengasse**
Durchführungszeitraum:	2029
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Schwanengasse ist ähnlich wie die Borngasse eine reine Anliegerstraße, die als Sackgasse ausgebildet ist. Es ist nur ein einseitiger, schmaler Gehweg vorhanden, Gehwege und Fahrbahn sind in einem schlechten baulichen Zustand.



Abb. 40: Bestandssituation Schwanengasse (beispielhaft), eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Lageplan | Schwanengasse



Ziele / Planung

Die Schwanengasse soll baulich erneuert und gestalterisch an die übrigen Straßen im historischen Stadtkern angepasst werden.

Allgemein geplante Maßnahmen (für alle Straßenbaumaßnahmen) sind:

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmergruppen
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume und des Stadtbilds
- Behebung von Straßenschäden
- Gestalterische Aufwertung der Gehwege und Freiflächen mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Möblierung, Beleuchtung und Beschilderung im Rahmen jeweils anstehender Unterhaltungsmaßnahmen im Bestand
- Durchgängige Begrünung in Straßen mit ausreichendem Straßenquerschnitt in Kombination mit der Ordnung des ruhenden Verkehrs (**D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume)
- Verzicht auf durchgängige Begrünung in Straßen mit geringem Straßenquerschnitt, stattdessen Betonung bestimmter Raumsituationen
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Arbeitsstand / weitere Schritte

Derzeit sind noch keine weiteren Schritte geplant, da die Maßnahme als letzte Straßenbaumaßnahme für das Jahr 2029 vorgesehen ist.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	170.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	42.500 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	170.000 €	
Summe	170.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	Anliegerbeiträge 75 % = 127.500 €	Derzeit sind die Höhe von Ausbaubeiträgen und die etwaige Beteiligung von Versorgungsträgern noch nicht hinreichend absehbar.

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Funktionale und gestalterische Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Gestaltung der Eingänge in die historische Dorfmitte
Einzelmaßnahmennummer:	**A.8 Gestaltung der Eingänge in die historischen Dorfmitte**
Durchführungszeitraum:	Integriert in die jeweilige Straßenumbaumaßnahme
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Durch die Zerstörung von historischer Bausubstanz im Laufe des 2. Weltkrieges und dem sprunghaften Bevölkerungsanstieg in Steinbach in den 60er und 70er Jahren und der damit verbundenen Bautätigkeit gab es in der historischen „Dorfmitte“ der Stadt zahlreiche Überformungen. Die ehemaligen Ortseingänge sind daher heute nicht mehr bzw. kaum erkennbar.

Lageplan | Eingänge in die historische Dorfmitte



Ziele / Planung

Zur Schaffung und Stärkung der Identität der historischen Dorfmitte sollen die ehemaligen Ortseingänge herausgearbeitet und aufgewertet werden. Zur Verdeutlichung der historischen Struktur der Stadt gilt es, insbesondere den Eingang der Kirchgasse, als früheren Haupteingang in die Dorfmitte aus Richtung Oberhöchststadt, und die Eingangsbereiche in der Bornhohl aufzuwerten.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Integriert in Umgestaltung der jeweiligen Straßenräume

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Integriert in Umgestaltung der jeweiligen Straßenräume
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	-
Förderpriorität:	Erste bis zweite Priorität (je nach Priorität der Umgestaltung des jeweiligen Straßenraumes)

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Gestaltung von Platzräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufwertung Freier Platz
Einzelmaßnahmennummer:	**A.9 Aufwertung Freier Platz**
Durchführungszeitraum:	2028
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Lokale Versorger, Dienstleister, Anwohner, Passanten, Touristen

II. Projektbeschreibung

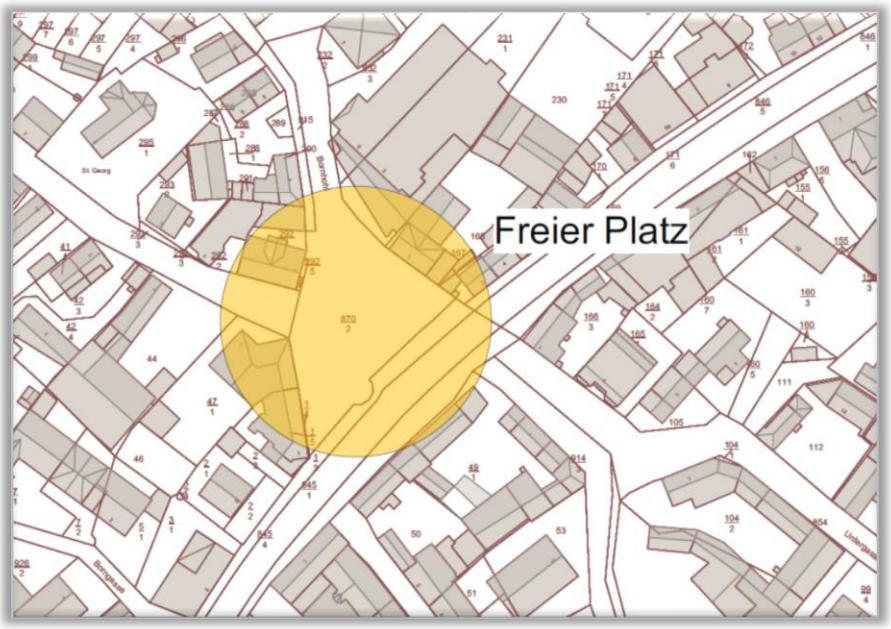
Ist-Situation / Problemlage

Der Freie Platz bildet den Kern der historischen Dorfmitte, allerdings wurde er in seiner Aufenthalts- und Versorgungsfunktion in den vergangenen Jahren geschwächt und wird diesen nicht mehr gerecht. Ehemals war der Platz Standort für Läden, Dienstleistungen und Gaststätten. Durch zahlreiche Veränderungen und geringer werdender Frequentierung ist die Dorfmitte nun nicht mehr attraktiv.



Abb. 41: Blick auf den Freien Platz, Luftaufnahme der Stadt Steinbach, 2021

Lageplan | Freier Platz



Ziele / Planung

Ziel der Umgestaltung ist es, den Freien Platz in seiner Aufenthaltsfunktion zu stärken und die Ansiedlung ergänzender Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie mit Außenbestuhlung, etc.) zu unterstützen. Der Platz soll gestalterisch und funktional aufgewertet werden und als Verbindungsstelle der südlichen Stadtbezirke in die Alte Dorfmitte dienen, auch in Hinblick auf eine angedachte Fußwegeverbindung zur Grünfläche am Alten See und in Verlängerung des Weges in die nördlichen Wohngebiete Steinbachs. Ein Punkt hierbei ist auch die Erlebbarmachung des größtenteils verrohrt laufenden Steinbachs und die Vernetzung der grünen und blauen Infrastruktur (Maßnahme **A13**).



Abb. 42: Beispiel für eine teilweise Freilegung/Sichtbarmachung des Steinbachs[12]

Durch eine qualitätvolle Gestaltung des Platzes kann der historische Kernbereich stärker herausgearbeitet und die Identität der alten Dorfmitte gestärkt werden.

[12] *Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und Sturzfluten“, ein Handbuch für Bürger und Kommunen, Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe, Dezember 2015*

Arbeitsstand / weitere Schritte

Bereits 2008 wurde ein Konzept zur Umgestaltung des Freien Platzes (damals noch Pijnacker Platz) erstellt. Es gilt dieses zu überprüfen und weiter zu konkretisieren.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	710.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	710.000 €
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich	710.000 €	
Privat		
Summe	710.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Gestaltung von Platzräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufwertung Platzareal Kirchgasse
Einzelmaßnahmennummer:	**A.10 Aufwertung Platzareal Kirchgasse**
Durchführungszeitraum:	2023 - 2024
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus), ev. Kirchengemeinde
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten, Touristen, Kirchengemeinde

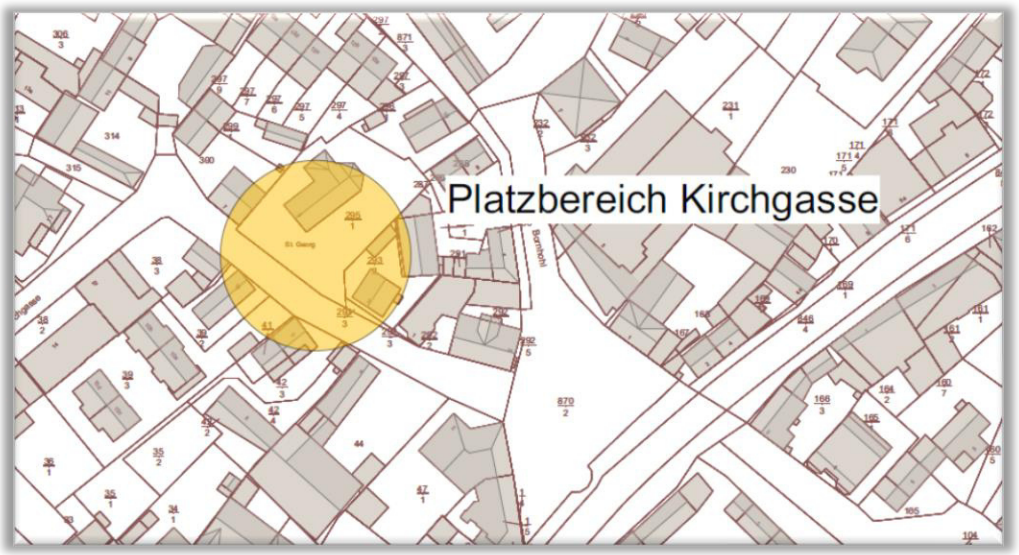
II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Auch der Raum vor der St. Georgskirche in der Kirchgasse weist einen deutlichen Handlungsbedarf auf. An öffentlichen Einrichtungen befinden sich, neben der evangelischen Kirche, die städtische Bücherei sowie das Backhaus mit kleinem Heimatmuseum, Ausstellungsraum und Trausaal in diesem Areal. Der Platz hat einen deutlichen Aufwertungsbedarf und ist als solcher schlecht erkennbar.

Im Bereich Bornhohl 4 musste im Jahr 2020 eine Scheune nach Einsturz abgerissen werden. Der Abriss hat neue Blickachsen auf die St.-Georgskirche geschaffen und die alte Kirchmauer wieder freigestellt. Die Lücke ermöglicht einen Durchgang zwischen der Kirchgasse und der Bornhohl. Durch das Herausarbeiten von Raumkanten kann ein Kirchplatz entstehen. Dadurch wird auch der Kirche Raum gegeben und die historischen Strukturen werden wieder aufgenommen. Mit dem Backhaus, der Bücherei, einem Wohnhaus aus den 1950er Jahren und dem Areal Kirchgasse 7 befindet sich ein Großteil der unmittelbar angrenzenden Liegenschaften im Eigentum der Stadt bzw. der Bürgerstiftung und ist somit verfügbar.

Lageplan | Kirchgasse



Ziele / Planung

Zentrales Ziel für die alte Dorfmitte im Bereich der Daseinsvorsorge ist es, den schleichenden Prozess des Verschwindens der alten Dorfmitte zu stoppen und wieder eine lebendige und erlebbare Mitte zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll ein Kulturzentrum um den Kirchplatz herum geschaffen werden. Hierzu können die vorhandenen öffentlichen Gebäude verbunden, gemeinsam genutzt und Barrierefreiheit hergestellt werden.

Der gesamte Bereich zwischen Kirchgasse und Bornhohl könnte durch eine Neuordnung und evtl. Ergänzung der Bebauung wesentlich aufgewertet werden. Ein besonderer Fokus sollte hierbei auf die Ergänzung des Baumbestandes gelegt werden. Und auch die Herstellung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung von der Kirchgasse in die Bornhohl und weiterführend zum Areal Am Alten See ist ein Ziel der Maßnahme.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Zur Ansiedlung des genannten Kulturzentrums wurde im Herbst 2021 eine Machbarkeitsstudie beauftragt, mit dem Ziel den Standort des Zentrums sowie denkbare Nutzungen und infolgedessen auch die Gestaltung des Platzes zu prüfen und zu entwickeln. (s. Maßnahme **C.5**)

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	450.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	450.000 €
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich	450.000 €	
Privat		
Summe	450.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Gestaltung von Platzräumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Neuordnung, Aufwertung und Umgestaltung des Bereichs Bahnstraße 7-9 und Zwingerweg
Einzelmaßnahmennummer:	**A.11 Neuordnung, Aufwertung und Umgestaltung des Bereichs Bahnstraße 7-9 und Zwingerweg**
Durchführungszeitraum:	2024/2025
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus), priv. Vorhabenträger
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus), priv. Vorhabenträger
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Kunden der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Bahnstraße 7 und 9 werden derzeit zum Parken genutzt, auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 156/3 befindet sich ein marodes Parkdeck. Die Grundstücke des Vorhabenträgers in diesem Bereich sind zum Teil unbebaut und bieten Nachverdichtungspotenzial für die Schaffung eines Pflegeheims und/oder seniorengerechte Wohnungen in zentraler und zugleich ruhiger Lage, evtl. mit Läden/Dienstleistungen im Erdgeschossbereich um einen neuen Platz.

Die Stadt hat für den Bereich die Vorkaufsrechtssatzung „Dorfmitte Teilbereich Bahnstraße/Zwingerweg“ erlassen und strebt mit dieser Satzung und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dorfmitte“ eine den oben genannten Zielen entsprechende städtebauliche Entwicklung an. Der Stadt stehen allerdings derzeit weder die Grundstücke noch die finanziellen Mittel für die Verwirklichung zur Verfügung. Daher wurde Ende 2020 ein städtebaulicher Rahmenvertrag mit einem Vorhabenträger geschlossen, der diesen Bereich entwickeln wird.

Lageplan | Bahnstraße 7-9 / Zwingerweg



Fotos I Planung



Abb. 43: Bestandssituation, eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Ziele / Planung

Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist es, den rückwärtigen Bereich der Bahnstraße zwischen Untergasse, Gartenstraße und dem sogenannten Zwingerweg städtebaulich zu entwickeln und einer maßvollen Nachverdichtung für ein Pflegeheim und seniorengerechtes Wohnen zuzuführen.

Die Grundstücke des Vorhabenträgers und der Stadt eröffnen mit einer zusammenhängenden Fläche von rund 2.500 m² die Möglichkeit zur Realisierung eines den städtebaulichen Zielen der Stadt entsprechenden Vorhabens.

Der ruhende Verkehr ist zwingend neu zu ordnen. Um möglichst hohe Aufenthaltsqualität auf dem neu zu schaffenden Platz erreichen zu können, soll das sanierungsbedürftige städtische Parkdeck abgerissen und der öffentliche Stellplatzbedarf sowie die Stellplatzbedarfe der umliegenden Nutzungen durch eine zentrale Tiefgarage abdeckt werden. Die öffentlichen Straßenräume sollen vom Parkdruck entlastet werden, um dort die Aufenthaltsqualität erhöhen zu können. Es sollen zusätzliche Parkplatzkapazitäten für die Bedarfe der angestrebten Ansiedlung weiterer Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischer Betriebe geschaffen werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Der städtebauliche Rahmenvertrag definiert zunächst nur Ziele und erste Eckpunkte des Vorhabens. Ein weitergehender und konkretisierender städtebaulicher Vertrag soll geschlossen werden, sobald hinreichend tragfähige Grundlagen (insbesondere Wirtschaftlichkeitsberechnungen) vorliegen, die eine umfassende und endgültige Regelung sämtlicher Themenkomplexe ermöglichen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Noch unbekannt
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	500.000 € - 1.500.000 €(öffentliche Stellplätze in Tiefgarage)
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
V. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	500.000 € - 1.500.000 €	Stellplätze in Tiefgarage
Summe	500.000 € - 1.500.000 €	Da die Planungen für den Bau der Tiefgarage/des Platzes noch nicht begonnen sind, können die Kosten derzeit nur sehr ungenau geschätzt werden
Sonstige Finanzierungsquellen	Priv. Vorhabenträger	Für den privaten Teil der Tiefgarage

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Nachhaltige Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufwertung der Grünfläche Am Alten See
Einzelmaßnahmennummer:	**A.12 Aufwertung der Grünfläche Am Alten See**
Durchführungszeitraum:	2024-2025
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

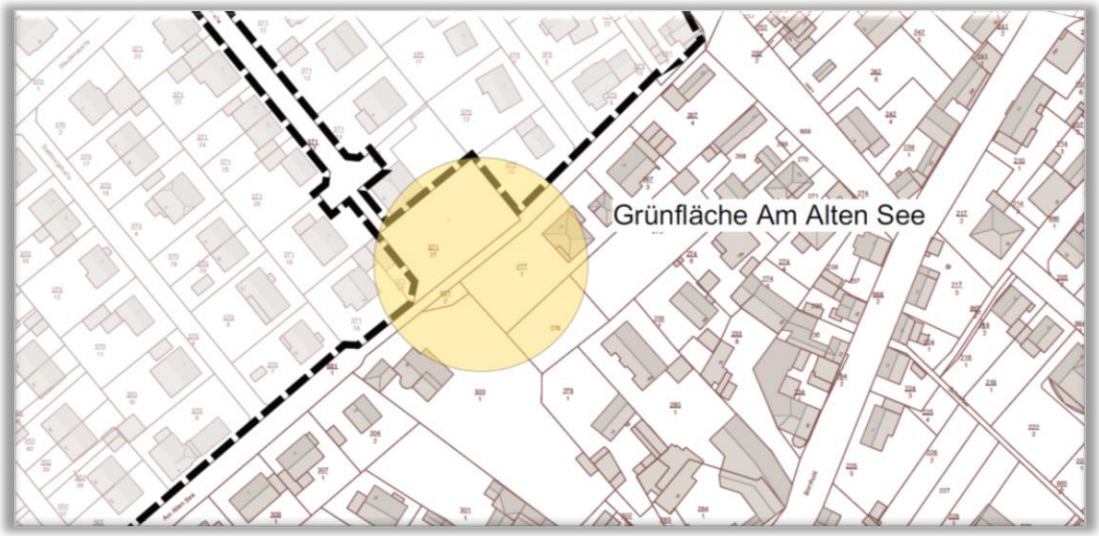
II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Bei dem Areal „Am Alten See“ handelt es sich um eine von nur zwei öffentlichen Grünflächen im Fördergebiet. Allerdings ist diese bisher von der Alten Dorfmitte aus nicht zugänglich. Im direkten Umfeld befinden sich große, private Grünflächen, die das Gelände parkartig wirken lassen. Die Fläche ist derzeit weitestgehend ungenutzt und nicht erlebbar, es gibt keine Bänke etc. als Aufenthaltsmöglichkeit.

Bereits der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 konstatiert die "unangemessene Gestaltung des ehemaligen Quellgebietes".

Lageplan | Am Alten See



Ziele / Planung

Ziel ist eine deutliche Aufwertung des Platzes als innerstädtische und wohnortnahe Grün- und Erholungsfläche, unter Beachtung der Bedürfnisse der direkten Anlieger (u. a. Sicherheitsbedenken und Angst vor Fehlnutzung der Fläche, Lärmbelästigung). Wesentlich hierfür ist auch die Herstellung einer direkten Wegeverbindung in die Alte Dorfmitte (Maßnahme **B.1**).

Die Fläche Am Alten See soll dabei ökologisch aufgewertet und für die Bewohner der Stadt nachhaltig erlebbar gemacht werden. Weiterhin bietet der Park "Am Alten See" die Möglichkeit einen Regenspeicher oder naturnahen Puffer zu bauen. Dieser könnte den im Sommer oft trockenfallenden Steinbach zusätzlich speisen.

Die Vernetzung der öffentlichen Grünflächen wird als besondere Herausforderung bei gleichzeitig hoher Bedeutung gesehen. Insbesondere die Vernetzung des nördlichen mit dem südlichen Grün soll nicht nur aus klimatischen Gründen ein zentrales Ziel der Gesamtmaßnahme sein.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Nach erfolgtem Grunderwerb in diesem Bereich werden vorbereitende Planungen wie Vermessung etc. erstellt und die Ideen für die Fläche weiter konkretisiert.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	915.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	915.000 €
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
IV.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken	600.000	
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VII	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	315.000 €	
	Privat		
Summe		915.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen		keine	

Handlungsfeld A: Attraktiver öffentlicher Raum unter Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der „Alten Dorfmitte“

Nachhaltige Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

I. Eckdaten

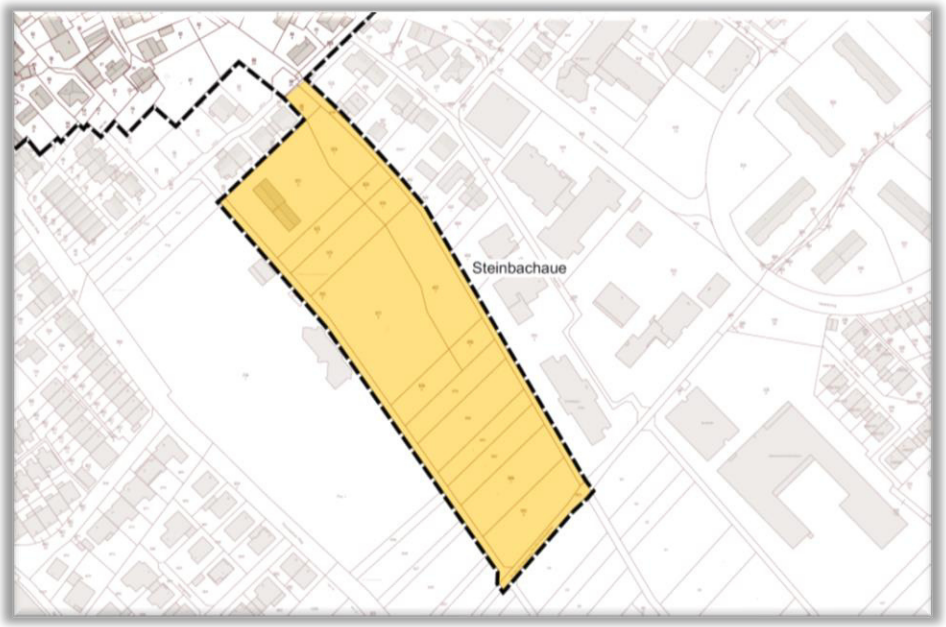
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufwertung der Steinbachaue
Einzelmaßnahmennummer:	**A.13 Aufwertung der Steinbachaue**
Durchführungszeitraum:	2022-2025
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten, Kinder und Jugendliche, Touristen

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Quelle des Steinbachs liegt im Norden des Fördergebiets, angrenzend an „Am Alten See“. Der Bach verläuft verrohrt einmal quer durch das Gebiet, bis er in der Steinbachaue wieder zu Tage tritt. Innerhalb der Dorfmitte ist der Bach in keiner Weise erlebbar. Die große Grünfläche im Süden des Untersuchungsgebietes ist größtenteils in Privateigentum, der Stadt gehören die direkt an den verrohrten Steinbach angrenzenden Flächen. Bachabwärts grenzt das Gebiet der „Sozialen Stadt“ an, im Rahmen dieser Städtebauförderungsmaßnahme wurden dort Spiel- und Freizeitflächen geschaffen, die aber keine direkte Wegeverbindung zur „Alte Dorfmitte“ haben.

Lageplan | Steinbachaue



Ziele / Planung

Im südlichen Bereich des Fördergebietes ist eine Renaturierung des Steinbachs vorgesehen, gemeinsam mit einem Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung (gemäß des Radverkehrskonzeptes des Hochtaunuskreises) und der Einrichtung eines attraktiven Naturerlebnis- und

Naherholungsraumes. Gerade aufgrund des Angebotes an Spielplätzen und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche aller Altersklassen sowie den hier befindlichen Kindergärten und der Schule ist die Herstellung der Wegeverbindung hier sehr sinnvoll. Diese kann auch zum Lückenschluss zwischen der „Neuen Stadtmitte“ des Quartiers der „Sozialen Stadt“ und der „Alten Dorfmitte“ dienen.



Abb. 44: Bestandssituation, eigene Aufnahmen KOBRA, August 2021

Als Gegenstück zu den Spielbereichen ist außerdem die Herstellung einer naturnahen Grünfläche, auch zur Unterstützung und Förderung der Biodiversität im Fördergebiet, angedacht.

Ziele insgesamt sind:

- Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung von Naturräumen und Grün- und Freiflächen
- Förderung und Schutz vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Stärkung der räumlichen und funktionalen Verbindungen
- Renaturierung des Steinbachs und Verbesserung der Zugänglichkeit
- Maßnahmen zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit und Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Arbeitsstand / weitere Schritte

Bevor die Planung für die Renaturierung des Baches durchgängig als Gesamtmaßnahme umgesetzt werden kann, ist teilweise der Erwerb von privaten Grundstücksflächen entlang des Baches durch die Stadt notwendig. Deshalb ist es sinnvoll die gesamte Planung in Abschnitten zu konkretisieren.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	920.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	670.000 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
IV.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken	370.000 €	
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VII.	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	550.000 €	Aufwertung Grünflächen und ggf. weitere Freilegung des Steinbachs (zusätzlich zur u. g. Ausgleichsmaßnahme)
Summe		920.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen		250.000 €	Renaturierung des Steinbachs als Ausgleichsmaßnahme für Baugebiete

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Ergänzung durch neue Wegeverbindungen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Wegeverbindung Am Alten See – Bornhohl
Einzelmaßnahmennummer:	**B.1 Wegeverbindung Am Alten See – Bornhohl**
Durchführungszeitraum:	2023-2026
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

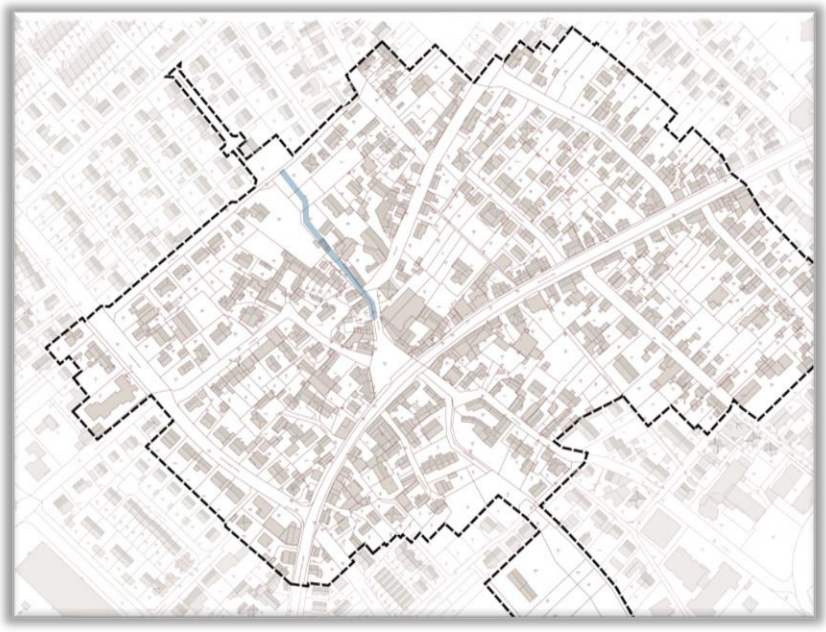
II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Im Radwegeplan des Hochtaunuskreises (Stand September 2021, Entwurf) sind für die Stadt Steinbach und insbesondere auch für das Fördergebiet der Alten Dorfmitte einige Maßnahmen im Bereich des Radwegenetzes vorgesehen. Neben dem Ausbau bestehender Verbindungen sind auch Ergänzungen im Radwegenetz vorgeschlagen. Weitere sinnvolle Ergänzungen des Fuß- und Radwegenetzes wurden im Rahmen der Bestandsanalyse und der Ableitung von Entwicklungszielen für das Fördergebiet erarbeitet. Das geplante Fördergebiet weist eine Reihe an Potenzialen durch die Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen und den Lückenschluss im Wegenetz auf.

Eine dieser Verbindungen ist ein Weg von der Grünfläche Am Alten See zur Bornhohl hin. Somit könnte die jetzige Lücke zwischen dem Freien Platz als Mittelpunkt der historischen Stadtmitte und den nördlich gelegenen Wohngebieten geschlossen werden. Derzeit besteht hier nur eine Verbindung über die Obergasse bzw. die stark befahrene Kronberger Straße.

Lageplan | Wegeverbindung Am Alten See –Bornhohl



Ziele / Planung

Neben dem aktuellen Radwegekonzept des Hochtaunuskreises wurde auch bereits im Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 und im "Konzept zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Pijnackerplatzes" (heute Freier Platz) aus dem Jahr 2008 festgehalten, dass eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Freien Platz über die Bornhohl zur Grünanlage „Am Alten See“ und in Weiterführung in die Wohngebiete nördlich des jetzigen Fördergebietes wünschenswert ist. Zurzeit kann die historische Dorfmitte nur mit dem Umweg über die Obergasse oder die Kronberger Straße erreicht werden. Es gibt keine direkte Fußwegeverbindung. Eine Wegeführung in diesem Bereich würde eine entscheidende Lücke im städtischen Wegenetz schließen und somit den Freien Platz in seiner Funktion als zentralen Platz deutlich stärken, außerdem würde die Grünanlage „Am Alten See“ durch die bessere Erreichbarkeit ebenfalls deutlich aufgewertet werden. Durch diesen Lückenschluss wird eine durchgehende direkte Radverkehrsführung abseits der Kfz-Hauptverkehrsstraßen geschaffen.

Die Wegeführung in diesem Bereich bietet sich außerdem an, da hier bereits jetzt die städtischen Entwässerungskanäle verlaufen. Diese liegen aktuell ausschließlich auf privaten Flächen, mit der Erneuerung sollen die Leitungen parallel zu den jetzigen Leitungen über stadteigene Grundstücke verlegt werden. Hierzu ist Grunderwerb in diesem Bereich notwendig.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Zur Herstellung der Wegeverbindung ist Grunderwerb erforderlich, dieser soll im Jahr 2022 erfolgen, ebenso wie erste Planungsleistungen. Der Ausbau ist ab 2023/2024 geplant. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens sind die Möglichkeiten des Netzausbaus sowie der vorgeschlagenen Maßnahmen zu überprüfen. Des Weiteren soll die Möglichkeit zur Errichtung von Ladestationen für E-Bikes geprüft und adäquate Standorte dafür gefunden werden (Maßnahme **D.4**).

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	307.500 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	307.500 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart		**EUR**	**Erläuterung**
IV.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken	170.000 €	Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme wurde vor Erstellung des ISEK bereits weitere 150.000 € für Grunderwerb beantragt und bewilligt.
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	137.500 €	
Summe		307.500 €	
Sonstige Finanzierungsquellen		keine	

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Ergänzung durch neue Wegeverbindungen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Wegeverbindung Freier Platz/Bornhohl – Kirchgasse
Einzelmaßnahmennummer:	**B.2 Wegeverbindung Freier Platz/Bornhohl – Kirchgasse**
Durchführungszeitraum:	2025
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Der Bereich zwischen Kirchgasse und Bornhohl zeigt sich derzeit ungepflegt und bedarf einer gestalterischen Aufwertung. In Verbindung mit der Entstehung des geplanten Kultur- und Geschichtshofes und weiteren öffentlichen Nutzungen, kann hier auch eine sinnvolle Ergänzung des Fußwegenetzes entstehen.

Lageplan | Mögliche Wegeführung Freier Platz/Bornhohl - Kirchgasse



Ziele / Planung

Wie beschrieben, wird die Schaffung eines Platzes vor der Kirche angestrebt (Maßnahme **A.10**). Im Zuge dieser Gestaltungsmaßnahme wird es als sinnvoll angesehen, eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bornhohl und Kirchgasse zu ergänzen. Möglich wird dies unter anderem durch den kürzlich erfolgten Abriss einer einsturzgefährdeten Scheune.

Allgemeine Ziele:

- Stärkung der historischen Dorfmitte im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Bereitstellung verkehrstechnisch sicherer Wege für Fuß- und Radverkehr
- Verbesserung des Naherholungspotenzials durch Vernetzung attraktiver Fuß- und Radwege

Arbeitsstand / weitere Schritte

Derzeit wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie (Maßnahme **E.6** Kultur- und Geschichtshof) die Neuordnung des Gebietes zwischen der Kirchgasse und der Bornhohl geprüft und in dem Zuge auch die ideale Lage einer neuen Wegeverbindung ermittelt.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens sind die Möglichkeiten des Netzausbaus sowie der vorgeschlagenen Maßnahmen zu überprüfen. Des Weiteren soll die Möglichkeit zur Errichtung von Ladestationen für E-Bikes geprüft und adäquate Standorte dafür gefunden werden (Maßnahme **D.4**).

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	37.500 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	37.500 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	37.500 €	
Summe	37.500 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Ergänzung durch neue Wegeverbindungen

I. Eckdaten

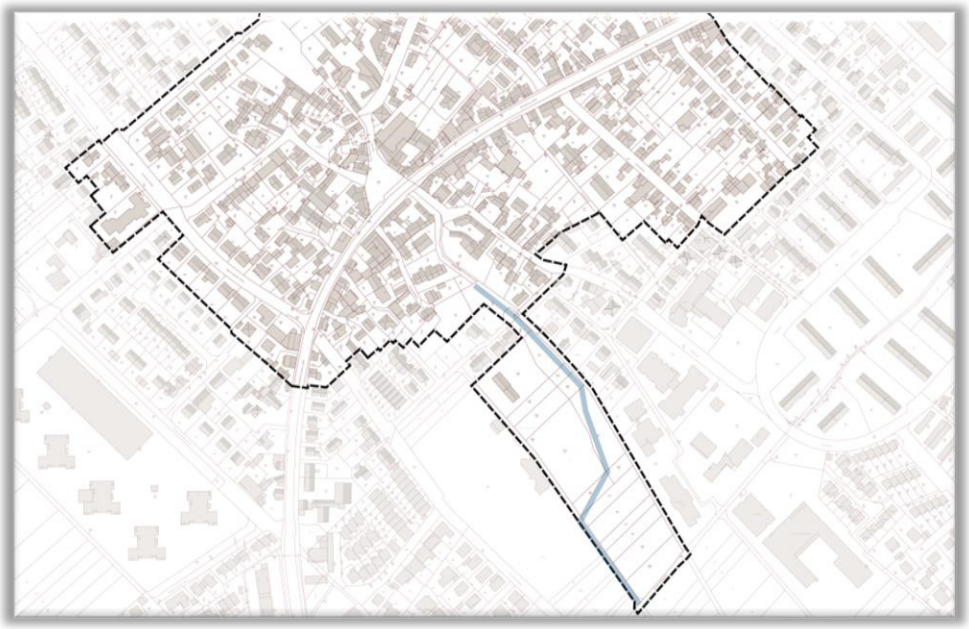
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Wegeverbindung im Bereich der Steinbachaue
Einzelmaßnahmennummer:	**B.3 Wegeverbindung im Bereich der Steinbachaue**
Durchführungszeitraum:	2023 - 2027
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Grünfläche im Süden des Fördergebietes ist derzeit nicht fußläufig an die historische Stadtmitte angebunden. Eine Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer ist nur über Umwege gegeben. Gerade aufgrund der geplanten Aufwertung des Areals, ist hier eine Ergänzung des Wegenetzes als sehr sinnvoll anzusehen.

Lageplan | Mögliche Wegeführung im Bereich der Steinbachaue



Ziele / Planung

B.3 Wegeverbindung im Bereich der Steinbachaue

Wie unter Maßnahme **A.13** beschrieben ist im südlichen Bereich des Fördergebietes die Renaturierung des Steinbachs mit einer gleichzeitigen Aufwertung der Grünfläche als siedlungsnahen Erholungsraum vorgesehen. Es existiert bisher keine Wegeverbindung entlang des Steinbachs. Radfahrende müssen umwegig über "Hinter dem Weizengarten" fahren. Durch die Herstellung einer Fuß- und

Radwegeverbindung in diesem Bereich wird eine Verbindung zwischen der „Neuen Stadtmitte“ und der „Alten Dorfmitte“ geschaffen. Es wird eine direkte innerörtliche Verbindung abseits des Kfz-Verkehrs geschaffen.

Allgemeine Ziele:

- Stärkung der historischen Dorfmitte im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Bereitstellung verkehrstechnisch sicherer Wege für Fuß- und Radverkehr
- Verbesserung des Naherholungspotenzials durch Vernetzung attraktiver Fuß- und Radwege

Arbeitsstand / weitere Schritte

Bevor die Planung als Gesamtmaßnahme umgesetzt werden kann, ist teilweise der Erwerb von privaten Grundstücksflächen durch die Stadt notwendig. Deshalb ist es sinnvoll die gesamte Planung in Abschnitten zu konkretisieren.

Für das Jahr 2022 wurden deshalb Grunderwerbskosten beantragt, die Umsetzung ist circa für 2027 geplant im Zusammenhang mit der Renaturierung des Baches.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	650.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	650.000 €
Förderpriorität:	Erste bis zweite Priorität

Kostenart		**EUR**	**Erläuterung**
IV.	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken	300.000 €	
	Kosten des Zwischenerwerbs		
VI.	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	350.000 €	
Summe		650.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen		keine	

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Ergänzung durch neue Wegeverbindungen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Weg zwischen der Steinbachaue und dem Friedhof
Einzelmaßnahmennummer:	**B.4 Weg zwischen der Steinbachaue und dem Friedhof**
Durchführungszeitraum:	2027
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass auch zwischen dem Friedhof und der Steinbachaue keine direkte Wegeverbindung besteht. Ein Weg in diesem Bereich würde auch für die Bewohner der südwestlichen Stadtgebiete schnellere Verbindungen zu den Spielflächen und den Kindergärten ermöglichen.

Lageplan | Mögliche Wegeführung zwischen der Steinbachaue und dem Friedhof



Ziele / Planung

Allgemeine Ziele:

- Stärkung der historischen Dorfmitte im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Bereitstellung verkehrstechnisch sicherer Wege für Fuß- und Radverkehr
- Verbesserung des Naherholungspotenzials durch Vernetzung attraktiver Fuß- und Radwege

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Umsetzung ist circa für 2027 geplant im Zusammenhang mit der Renaturierung des Baches.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	37.500 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	37.500 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	37.500 €	
Summe	37.500 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Aufwertung bestehender Wegeverbindungen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Fußweg Schreiber
Einzelmaßnahmennummer:	**B.5 Fußweg Schreiber**
Durchführungszeitraum:	2028
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Stadt Steinbach zeichnet sich durch ein Netz aus straßenunabhängigen Fuß- (und eingeschränkt auch Rad-) Wegeverbindungen aus. Neben der Neuanlage von ergänzenden Fuß- und Radwegeverbindungen ist auch die Bestandspflege und Aufwertung von vorhandenen Fuß- und Radwegen ein wesentlicher Punkt der Gesamtmaßnahme im historischen Kern von Steinbach.



Abb. 45: Bestandssituation Fußweg Schreiber, eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Der Fußweg Schreiber stellt eine direkte, straßenunabhängige Verbindung zwischen der Bornhohl, der Fuchstanzstraße und der Bahnstraße dar. Sein Erscheinungsbild ist derzeit eher ungepflegt und wenig einladend, außerdem ist er nicht barrierefrei ausgebaut.

Lageplan | Fußweg Schreiber



Planung

Der Weg Schreiber soll aufgewertet und nach Möglichkeit barrierefrei ausgebaut werden, um seine Bedeutung als straßenunabhängige Verbindung zu stärken.

Ziele allgemein

- Stärkung der historischen Dorfmitte im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen durch Fuß- und Radwege
- Bereitstellung verkehrstechnisch sicherer Wege für Fuß- und Radverkehr
- Einheitliche Beschilderung, Ausschilderung an zentralen innerörtlichen Punkten und adäquate Informationspunkte entlang der Wegeführung

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Umgestaltung ist für 2028 vorgesehen, erste Planungsschritte erfolgen erst nach Abschluss der Baumaßnahme Bornhohl.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	113.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	113.000 €
Förderpriorität:	Dritte Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	113.000 €	
Summe	113.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen		

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Aufwertung bestehender Wegeverbindungen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Wege Am Alten See
Einzelmaßnahmennummer:	**B.6 Wege Am Alten See**
Durchführungszeitraum:	2025
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Fläche am Alten See mit ihren Fußwegen kann als straßenunabhängige Verbindung zwischen der Obergasse und der Kronberger Straße genutzt werden, außerdem besteht über die Hohemarkstraße auch eine Verbindung in die nördlichen Stadtgebiete. Derzeit ist das Gebiet aber mangelhaft gestaltet und wird, besonders abends, von den Bewohnern teilweise als Angstraum wahrgenommen. Durch eine ansprechende Gestaltung und Ausstattung der Pflege soll der Bereich aufgewertet werden, das Wegenetz bedarf ebenfalls einer baulichen und gestalterischen Verbesserung.

Lageplan | Wege Am Alten See





Abb. 46: Bestandssituation Fußweg Am Alten See, eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Planung

Durch eine ansprechende Gestaltung mit Beleuchtung und sonstiger Ausstattung, soll die Wegeverbindung aufgewertet und in ihrer Bedeutung gestärkt werden, insbesondere durch die vorgesehene Weiterführung der Wege in Richtung Freier Platz.

Ziele

- Stärkung der historischen Dorfmitte im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen durch Fuß- und Radwege
- Bereitstellung verkehrstechnisch sicherer Wege für Fuß- und Radverkehr
- Einheitliche Beschilderung, Ausschilderung an zentralen innerörtlichen Punkten und adäquate Informationspunkte entlang der Wegeführung
- Ergänzung und Instandhaltung der Sitzgelegenheiten entlang der Fuß- und Radwege
- Verbesserung des Naherholungspotenzials durch Vernetzung attraktiver Fuß- und Radwege

Arbeitsstand / weitere Schritte

Nach Abschluss des Grunderwerbs für Maßnahme **B.1** (Wegeverbindung Am Alten See – Bornhohl) wird die Gesamtfläche insgesamt überplant um eine ansprechende und einheitliche Gestaltung der Wege zu erhalten.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	195.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	195.000 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	195.000 €	
Summe	195.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen		

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Aufwertung bestehender Wegeverbindungen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Weg Bahnstraße - Wiesenstraße
Einzelmaßnahmennummer:	**B.7 Weg Bahnstraße – Wiesenstraße**
Durchführungszeitraum:	2025
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten, Gewerbetreibende

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Stadt Steinbach zeichnet sich durch ein Netz aus straßenunabhängigen Fuß- (und eingeschränkt auch Rad-) Wegeverbindungen aus. Eine dieser Verbindungen ist der Fußweg von der Bahnstraße in die Wiesenstraße. Allerdings ist dieser aktuell vom Straßenraum der Bahnstraße her nicht als solcher erkennbar, da er über die Parkplätze im Bereich der Bahnstraße 9 führt.

Lageplan | Weg Bahnstraße - Wiesenstraße



Ziele / Planung

Um Zuge der vorgesehenen Nachverdichtung des Areals (siehe Maßnahme **A.11**) und der gewünschten Ansiedlung von Pflegeeinrichtungen/seniorengerechtem Wohnraum in Verbindung mit Läden und Dienstleistungsanbietern in den Erdgeschosszonen, soll die fußläufige Verbindung in diesem Bereich verbessert werden.

Dazu muss der Fußweg baulich und gestalterisch aufgewertet werden.



Abb. 47: Bestandssituation Fußweg Bahnstraße - Wiesenstraße, eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Ziele allgemein

- Stärkung der historischen Dorfmitte im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen durch Fuß- und Radwege
- Bereitstellung verkehrstechnisch sicherer Wege für Fuß- und Radverkehr
- Einheitliche Beschilderung, Ausschilderung an zentralen innerörtlichen Punkten und adäquate Informationspunkte entlang der Wegeführung
- Ergänzung und Instandhaltung der Sitzgelegenheiten entlang der Fuß- und Radwege
- Verbesserung des Naherholungspotenzials durch Vernetzung attraktiver Fuß- und Radwege

Arbeitsstand / weitere Schritte

Aktuell (Stand Anfang 2022) wird durch den privaten Vorhabenträger die Planung für die Grundstücke Bahnstraße 7 und 9 erarbeitet. Sobald die künftige Bebauung inkl. der städtischen Tiefgarage geklärt ist, wird die Planung des Fußweges angegangen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	57.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	57.000 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	57.000 €	
Summe	57.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen		

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Aufwertung bestehender Wegeverbindungen

I. Eckdaten

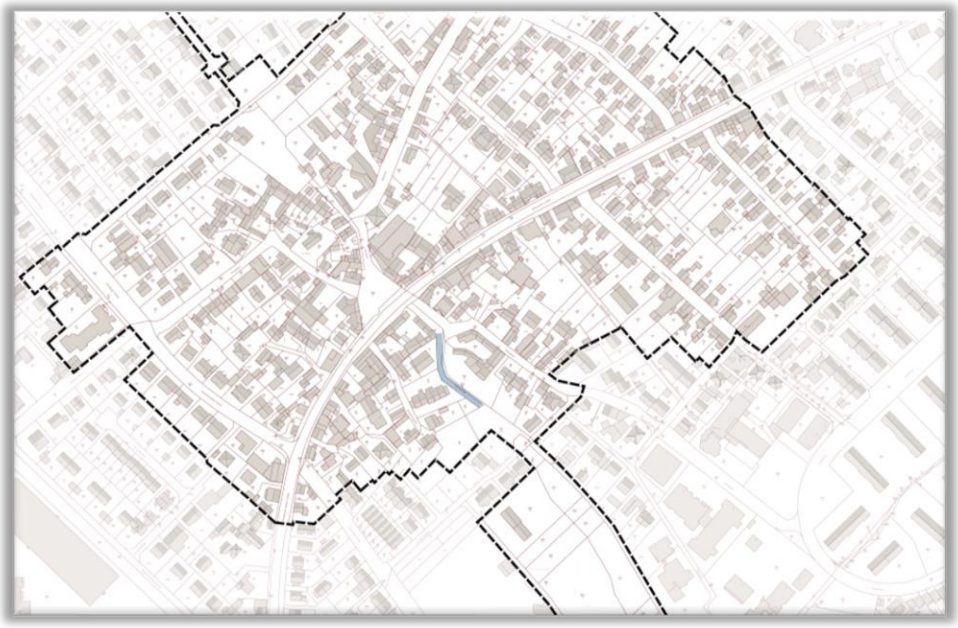
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Verbindung Gemaa Gass - Steinbachaue
Einzelmaßnahmennummer:	**B.8 Verbindung Gemaa Gass - Steinbachaue**
Durchführungszeitraum:	2027
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Gemaa Gass stellt derzeit die Verbindung zwischen der Untergasse/Bahnstraße und der Straße Am Gassengarten dar, über die der Friedhof von Steinbach erreicht werden kann. Im Zuge der Umgestaltung der Steinbachaue und der Neuanlage von Fußwegen, wird zukünftig eine direkte Verbindung von der Gemaa Gass in die Steinbachaue und die dort befindlichen Spielflächen möglich sein.

Lageplan | Gemaa Gass



Planung

Nach Abschluss der Renaturierung des Steinbaches in der Steinbachaue sowie der Neuanlage von Fußwegen erhält die Gemaa Gass eine wichtige Verbindungsfunktion. Daher soll sie baulich und gestalterische an diese Anforderungen angepasst werden. Gegebenenfalls soll geprüft werden, ob in diesem Bereich ebenfalls das Element Wasser dargestellt werden kann, so dass die Weiterführung des Weges zum Steinbach erkennbar ist.



Abb. 48: Bestandssituation Gemaa Gass, eigene Aufnahmen werkplan, August 2021

Ziele allgemein

- Stärkung der historischen Dorfmitte im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen durch Fuß- und Radwege
- Bereitstellung verkehrstechnisch sicherer Wege für Fuß- und Radverkehr
- Einheitliche Beschilderung, Ausschilderung an zentralen innerörtlichen Punkten und adäquate Informationspunkte entlang der Wegeführung
- Ergänzung und Instandhaltung der Sitzgelegenheiten entlang der Fuß- und Radwege
- Verbesserung des Naherholungspotenzials durch Vernetzung attraktiver Fuß- und Radwege

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Maßnahme ist für das Jahr 2027 vorgesehen, erste Überlegungen/Planungen werden erst nach erfolgtem Grunderwerb im Bereich der Steinbachaue erarbeitet.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	100.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	100.000 €
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	100.000 €	
Summe	100.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen		

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Aufwertung bestehender Wegeverbindungen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufstellung öffentlicher Fahrradabstellanlagen
Einzelmaßnahmennummer:	**B.9 Aufstellung öffentlicher Fahrradabstellanlagen**
Durchführungszeitraum:	Integriert in jeweilige Baumaßnahme
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

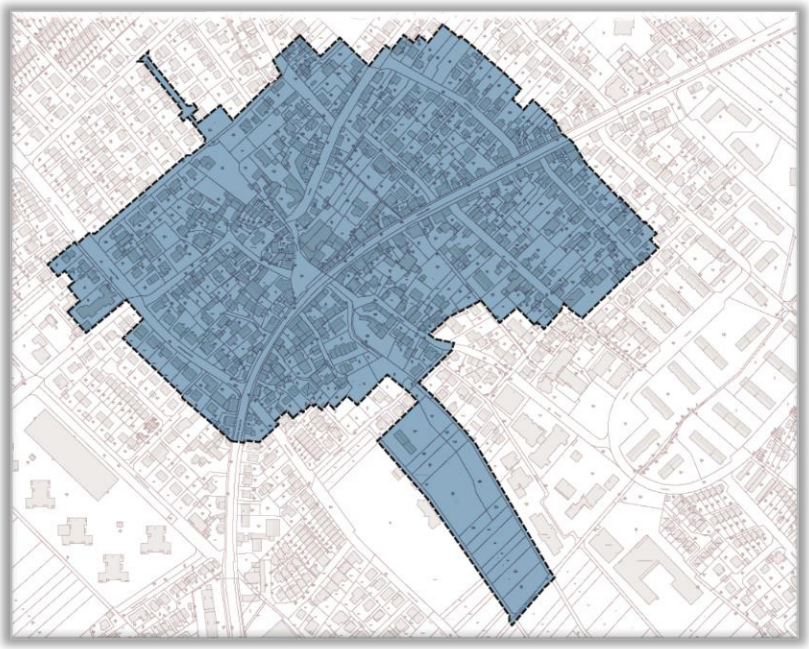
II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Stadt Steinbach zeichnet sich durch ein Netz aus straßenunabhängigen Fuß- (und eingeschränkt auch Rad-) Wegeverbindungen aus. Neben der Neuanlage von ergänzenden Fuß- und Radwegeverbindungen ist auch die Bestandspflege und Aufwertung von vorhandenen Fuß- und Radwegen ein wesentlicher Punkt der Gesamtmaßnahme im historischen Kern von Steinbach.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und dem Ziel einer generationengerechten Gestaltung öffentlicher Räume rückt die Förderung von aktiver Mobilität zu Fuß immer mehr in den Vordergrund. Unter Beachtung aktueller Entwicklungen ist auch hier die Förderung von E-Mobilität ein wesentlicher Faktor.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Planung/Ziele

Bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen und Fuß- und Radwegeverbindungen soll jeweils geprüft werden, ob Fahrradabstellanlagen notwendig sind, wie diese sinnvoll in die Gesamtgestaltung integriert werden können und ob die Errichtung von Ladestationen für E-Bikes möglich ist.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die vorgeschlagenen Maßnahme ist als Daueraufgabe anzusehen und soll sukzessive und nach Möglichkeit gebündelt im Rahmen mit anderen Maßnahmen aus der Gesamtmaßnahme „Alte Dorfmitte“ realisiert werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Integriert in jeweilige Baumaßnahme
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	Integriert in jeweilige Baumaßnahme
Förderpriorität:	Erste bis dritte Priorität

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Aufwertung bestehender Wegeverbindungen

I. Eckdaten

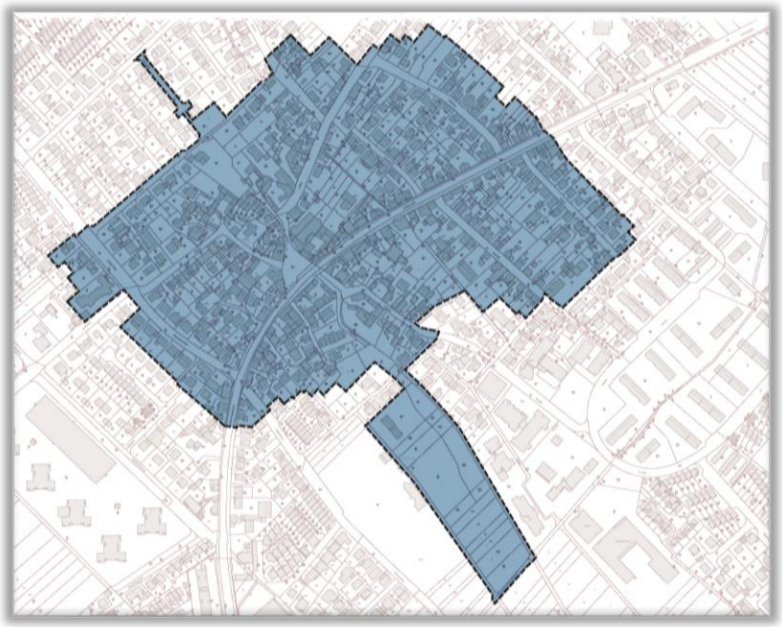
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Ergänzung der Beschilderung für örtlichen und überörtlichen Radverkehr
Einzelmaßnahmennummer:	**B.10 Ergänzung der Beschilderung für örtlichen und überörtlichen Radverkehr**
Durchführungszeitraum:	Integriert in jeweilige Baumaßnahme
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Beschilderung für Radverkehrswege soll sinnvoll und übersichtlich ergänzt werden, um insbesondere die neu entstehenden Verbindungen in der Bevölkerung bekannt zu machen und zu etablieren.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Planung/Ziele

Neben der Etablierung der neuen und neu ausgebauten Wege in der Bevölkerung sollen auch Radtouristen, die sich nur auf Durchreise befinden, sicher durch die Stadt geleitet werden.

Ziele

- Stärkung der historischen Dorfmitte im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Einheitliche Beschilderung, Ausschilderung an zentralen innerörtlichen Punkten und adäquate Informationspunkte entlang der Wegeführung

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die vorgeschlagene Maßnahme ist als Daueraufgabe anzusehen und soll sukzessive und nach Möglichkeit gebündelt im Rahmen mit anderen Maßnahmen aus der Gesamtmaßnahme „Alte Dorfmitte“ realisiert werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Integriert in jeweilige Baumaßnahme
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	Integriert in jeweilige Baumaßnahme
Förderpriorität:	Erste bis dritte Priorität

Handlungsfeld B: Stadtverträgliche Mobilität

Optimierung des Parkraumangebotes

I. Eckdaten

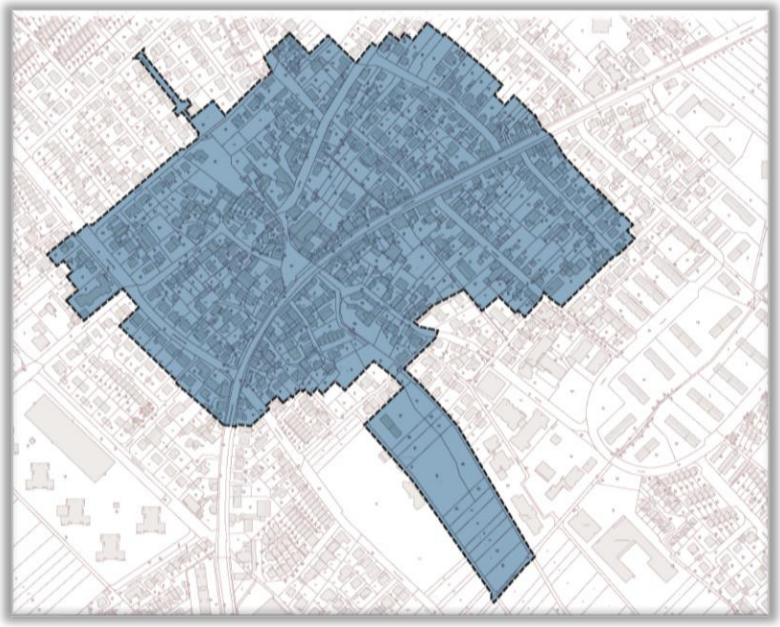
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Teilweise Neuordnung des ruhenden Verkehrs
Einzelmaßnahmennummer:	**B.11 Teilweise Neuordnung des ruhenden Verkehrs**
Durchführungszeitraum:	Integriert in Straßen-/Platzumgestaltungen
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Anwohner, Passanten, Touristen, Kunden der Geschäfte

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Aufgrund der baulichen Strukturen im historischen Kernbereich ist das Stellplatzangebot für die Wohnbevölkerung teilweise nicht ausreichend. Bei den Untersuchungen konnte ein hoher Parkdruck und eine hohe Auslastung der vorhandenen Stellplätze festgestellt werden. Dies führt vermehrt zu Parksuchverkehr im Kernbereich und erschwert die Ansiedlung von Geschäften und Gastronomie durch fehlendes Parkplatzangebot im öffentlichen Raum.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel ist es, integriert in Straßenumgestaltungs- und Platzaufwertungsmaßnahmen, das Angebot an Parkplätzen zu überprüfen und zu optimieren. Dabei soll auch jeweils die Möglichkeit für die Errichtung von Ladestellen für E-Mobilität geprüft werden. Außerdem sollen in diesem Zuge Parkflächen mit Gestaltungsdefiziten aufgewertet werden. Das Parkplatzangebot soll optimiert und gleichzeitig gestalterisch in das historische Umfeld eingepasst werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Möglichkeiten zur Neuordnung des Parkens und zur Parkraumbewirtschaftung sollen jeweils bei den Einzelmaßnahmen geprüft und im Rahmen der Planungen zur Umgestaltung der Straßen und Plätze im historischen Dorfbereich erfolgen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Integriert in Straßenausbaumaßnahmen etc.
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	
Förderpriorität:	Erste bis dritte Priorität

Handlungsfeld C: Lebenswerte historische Dorfmitte

Modernisierung und Instandsetzung von (historischen) Gebäuden

Sicherung von denkmalgeschützter Bausubstanz

I. Eckdaten

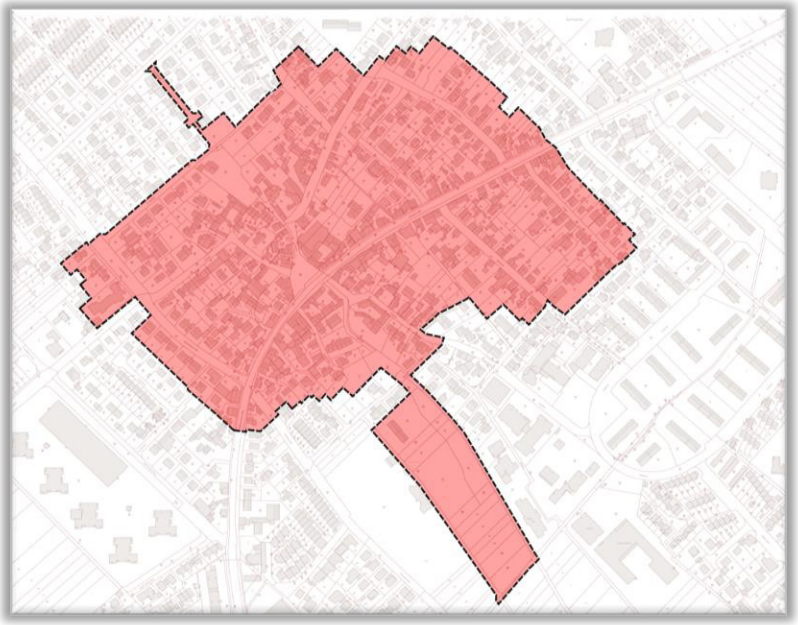
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Modernisierung und Instandsetzung von (historischen) Gebäuden Sicherung von denkmalgeschützter Bausubstanz
Einzelmaßnahmennummer:	**C.1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden** **C.2 Sicherung von denkmalgeschützter Bausubstanz**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Einzeleigentümer
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Einzeleigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Bewohner, Eigentümer

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Zahlreiche Immobilien im Fördergebiet weisen einen Modernisierungsbedarf auf, sowohl baulich als auch energetisch. Dieser Modernisierungsbedarf besteht häufig aufgrund eines Instandhaltungsrückstands über einen Zeitraum von mehreren Jahren und Jahrzehnten. Einige wenige Gebäude fallen in die Kategorie „abgängige Bausubstanz“. Insbesondere jene mit schweren baulichen Mängeln wirken bereits seit einiger Zeit auch negativ auf das direkte Wohnumfeld und damit auf die Attraktivität der gesamten Alten Dorfmitte.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel ist der Erhalt der (historischen) Bausubstanz und damit der Stärkung und des Erhalts der Charakteristik von Steinbach

- Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung privater und öffentlicher Immobilien
- Erhöhung des Wohnwerts
- Gestalterische Beratung sowie Gestaltrichtlinien für die private Modernisierung
- Energetische Quartiers- und Gebäudesanierung
- Bereitstellung von differenzierten Wohnraumangeboten für verschiedene Nachfragegruppen
- Aufwertung der „Alten Dorfmitte“ Steinbachs und Stärkung seiner städtebaulichen Funktion unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Steigerung der Wohnumfeldqualität in der Kernstadt

Hier greifen mehrere Maßnahmen aus verschiedenen Handlungsfeldern ineinander:

C.1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden
C.2 Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden
C.4 Revitalisierung von Leerständen
D.1 Klimagerechte Gebäudesanierung
D.2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Eigentümer müssen durch verschiedene Beteiligungsformate aktiv angesprochen werden. Dafür ist das Fördergebietsmanagement zuständig. Das Angebot einer Sanierungsberatung im Rahmen des Fördergebietsmanagements im Bereich der (energetischen) Sanierung und Fördermöglichkeiten erhöht die Transparenz für private Modernisierungsmaßnahmen.

Es wird davon ausgegangen, dass etwa zwei Fälle für eine umfassende Gebäudemodernisierung in einem Programmjahr angemeldet werden. Bei Bedarf können im Rahmen des Sanierungsverfahrens weitere Fördermittel für private Modernisierungsmaßnahmen akquiriert werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	1.000.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	1.000.000 €
Förderpriorität:	Erste bis dritte Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude	1.000.000 €	
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
Summe	1.000.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	Evtl. KfW etc.	Je Maßnahme ist die vorrangige Förderung durch andere Programm (KfW, etc.) zu prüfen

Handlungsfeld C: Lebenswerte historische Dorfmitte

Behutsame und stadtbildverträgliche Nachverdichtung

I. Eckdaten

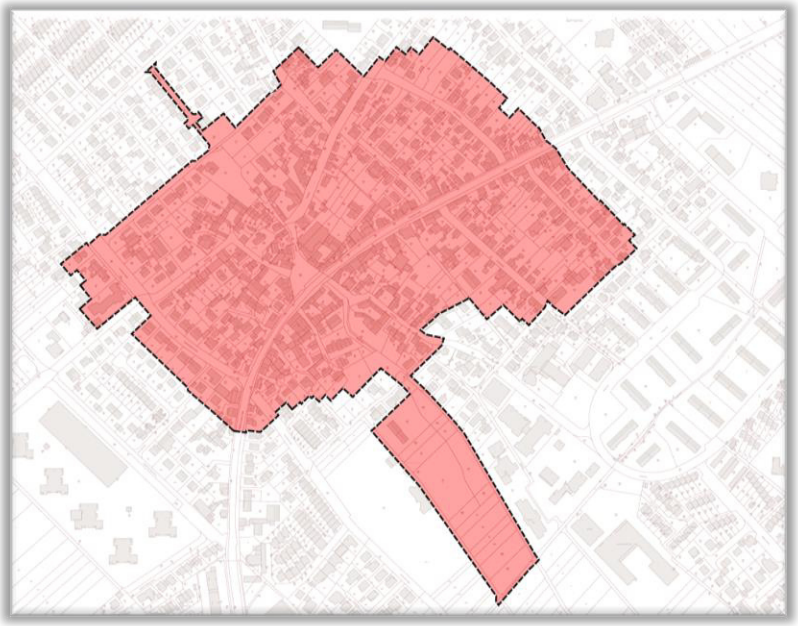
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Behutsame und stadtbildverträgliche Nachverdichtung
Einzelmaßnahmennummer:	**C.3 Behutsame und stadtbildverträgliche Nachverdichtung**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach, Einzeleigentümer
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Einzeleigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Mieter, Eigentümer

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Im Fördergebiet gibt es vereinzelt Flächen, die durch ihre Größe und bisherige Bebauung dringend benötigtes Nachverdichtungspotenzial bieten, ggf. auch durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke und den Abriss von mindergenutzten Nebengebäuden.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel ist es, auch im Sinne einer Verminderung der Flächeninanspruchnahme außerhalb des jetzigen Siedlungsgebietes, eine behutsame, stadtbildverträgliche und umfeldverträgliche Nachverdichtung zu erreichen.

Weiterhin ist der Grunderwerb vereinzelter Flächen durch die Stadt oder einen Investor zur Entwicklung zukunftsfähiger Wohnkonzepte und neuer Wohnformen oder für eine öffentliche Nutzung eine Option. Durch das Aufstellen oder Ändern von Bebauungsplänen sollen die Planungsabsichten gesichert werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern ist als erster Schritt erforderlich. Die gemeinsame Planung sollte dabei unter Anleitung des Fördergebietsmanagements und eines Planungsbüros stattfinden.

Zusätzlich ist die Verkaufsbereitschaft bei den Eigentümern im Rahmen einer baurechtlichen Überplanung abzufragen. Bei Bedarf ist der Erwerb einzelner Grundstücksflächen durch die Stadt vorzunehmen. Eventuell können Ordnungsmaßnahmen notwendig werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Unbekannt
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	Kostenträger Privatpersonen/Investoren
Förderpriorität:	Zweite bis dritte Priorität

Handlungsfeld C: Lebenswerte historische Dorfmitte

Revitalisierung von Leerständen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Revitalisierung von Leerständen
Einzelmaßnahmennummer:	**C.4. Revitalisierung von Leerständen**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Einzeleigentümer
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Einzeleigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Bewohner, Eigentümer

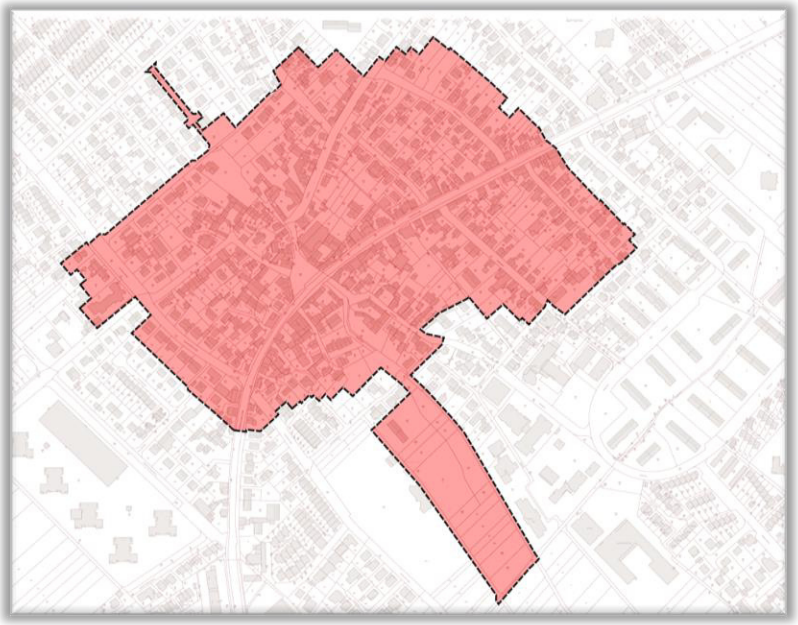
II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Als Indikator für die Attraktivität und Vitalität eines Stadtzentrums sind Leerstände von erheblicher Bedeutung. Besonders gewerbliche Leerstände in den Erdgeschosszonen wirken sich besonders negativ auf das Stadtbild aus. Leerstehende Wohngebäude weisen oftmals auch einen schlechten baulichen Zustand auf und wirken sich negativ auf das gesamte Wohnumfeld aus.

Derzeit ist die „Alte Dorfmitte“ von Steinbach noch nicht stark von (gewerblichen) Leerständen betroffen. Allerdings finden sich doch gerade an zentraler Stelle rund um den Freien Platz und in der Kirchgasse mehrere leerstehende Gebäude (u.a. Kirchgasse 11, ehemaliger Tengelmann Bornhohl 3-5, ehemalige Gaststätte „Zum Schwanen“ Eschborner Straße 2). Es gilt diese stark auf das Stadtbild wirkenden Leerstände zu reaktivieren.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel ist es, die (gewerblichen) Leerstände einer hochwertigen und zielgruppenorientierten Nachnutzung zuzuführen. Bei leerstehenden gewerblichen/gastronomischen Gebäuden, die aus

städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht mehr vermarktungsfähig sind, sollte über einen Umbau zu Wohneinheiten nachgedacht werden. Zur Stärkung der Funktion der historischen Stadtmitte ist in den Erdgeschosszonen der Bahnstraße und des Freien Platzes keine Wohnnutzung zulässig (Bebauungspläne „Pijnacker Platz“2016 und „Bahnstraße“ 2020), dies soll auch weiterhin so beibehalten werden.

Eine Revitalisierung von Leerständen ist nur im Zusammenwirken mehrerer einzelner Maßnahmen aus verschiedenen Handlungsfeldern möglich. Dabei steht die Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes genauso im Fokus wie die Stärkung fußläufiger Beziehungen und der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäudesubstanz (**C.1**, **C.2** und **E.4** Anreizprogramm). Die Aktivierung der Bürgerschaft und weiterer Akteure, die Verbesserung der Außendarstellung und die Installation eines Fördergebietsmanagements (**E.2**) sind in diesem Zusammenhang als Querschnittsziel zu verstehen.

Arbeitsstand / weitere Schritte

- Aktive Ansprache der Eigentümer von Gebäuden und Betreiber von Ladengeschäften
- Aktive Mitarbeit des Handels und unternehmerische Eigeninitiative

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Integriert in Maßnahme C.1 und E.4
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	-
Förderpriorität:	Erste Priorität

Handlungsfeld C: Lebenswerte historische Dorfmitte

Etablierung und Stärkung öffentlicher Nutzungen im Fördergebiet

I. Eckdaten

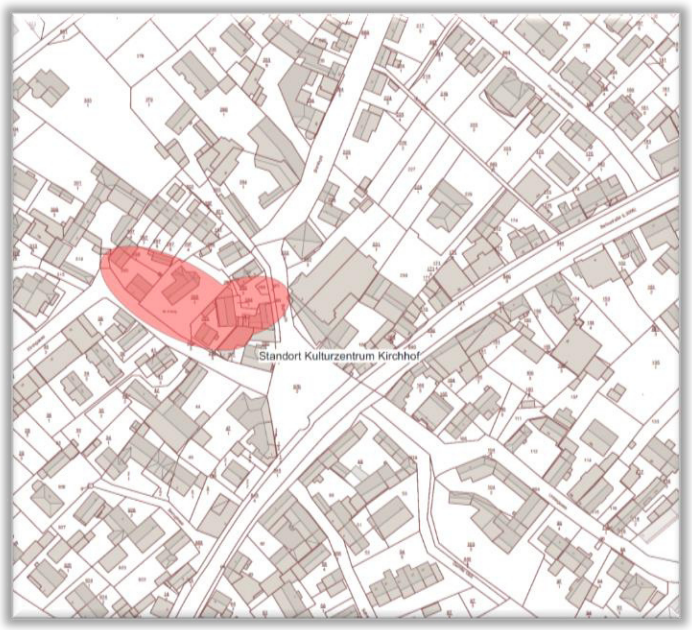
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Kulturzentrum Kirchplatz
Einzelmaßnahmennummer:	**C.5 Kulturzentrum Kirchplatz**
Durchführungszeitraum:	2024/2025
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Einwohner, Passanten, Touristen

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Als Ergänzung zur Neuen Stadtmitte bietet die alte Dorfmitte das Potenzial ein attraktiver Standort für Dienstleister und insbesondere für kulturelle Einrichtungen zu werden. Wichtige Voraussetzung hierfür ist es, anziehende Standortbedingungen zu schaffen, indem z.B. die Erreichbarkeit, sowohl fußläufig als auch mit dem Rad, optimiert wird.

Lageplan | Kulturzentrum Kirchplatz



Ziele / Planung

Im Bereich der Kirchgasse und des Freien Platzes befinden sich an öffentlichen Einrichtungen die städtische Bücherei und die evangelische St. Georgskirche sowie das Backhaus mit einem kleinen Heimatmuseum, Ausstellungsraum und ehemaligen Trausaal.

Durch die Definition neuer Funktionen in diesem zentralen Bereich soll eine Identitätsbildung mit dem historischen Steinbach erzielt und ein Zentrum für alle entwickelt werden. Ziel ist es, in diesem Zusammenhang ein Kulturzentrum mit Orts- und Regionalbezug am Kirchplatz zu schaffen. Im Rahmen

der Schaffung eines Kulturzentrums besteht die Möglichkeit, die Bücherei und das Backhaus zu verbinden und gemeinsam barrierefrei zu erschließen.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Für das Areal des geplanten Kulturzentrums in der Kirchgasse wurde bereits eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die mögliche Nutzungen in diesem Bereich und auch einen möglichen Alternativstandort prüfen soll. Im Anschluss wird die Planung konkretisiert.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	3.000.000 € Kulturhof
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	3.000.000 € plus ggf. Beteiligung der Kirchengemeinde, falls hier ergänzende Nutzungen/Einrichtungen entstehen sollen.
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige	3.000.000 €	Kulturhof
Summe	3.000.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	Ggf. Kirchengemeinde	Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird auch die evangelische Kirchengemeinde beteiligt. Eventuell ergeben sich hieraus zusätzliche Nutzungen in diesem Bereich und dadurch eine finanzielle Beteiligung der Kirche.

Handlungsfeld C: Lebenswerte historische Dorfmitte

Etablierung und Stärkung öffentlicher Nutzungen im Fördergebiet

I. Eckdaten

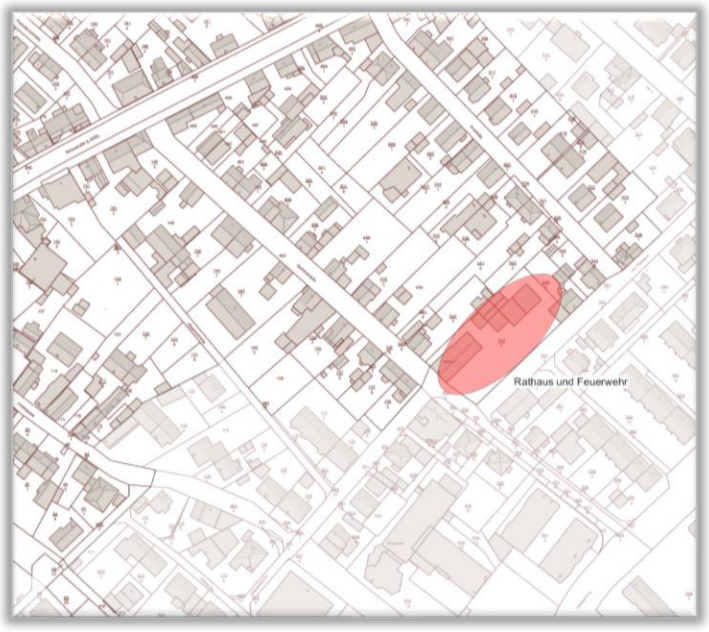
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Rathaus und Rathausplatz
Einzelmaßnahmennummer:	**C.6 Rathaus und Rathausplatz**
Durchführungszeitraum:	2022 bis 2027
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Einwohner, Passanten, Touristen

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Das Rathaus und das Feuerwehrgerätehaus am Standort Gartenstraße erfüllen sowohl von ihrer Bausubstanz als auch ihrem Raumprogramm nicht mehr die Sicherheits- und Nutzungsanforderungen der heutigen Zeit. Eine im Rahmen Städtebauförderprogramms Soziale Stadt erstellte Machbarkeitsstudie kam 2019 zur Empfehlung, die Feuerwehr an einen anderen Standort zu verlegen und das Rathaus am derzeitigen Standort zu sanieren und zu erweitern. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses am anderen Standort wird zurzeit vorbereitet und wird voraussichtlich 2022/2023 erfolgen.

Lageplan | Rathaus/Rathausplatz



Ziele / Planung

Der bauliche Zustand sowie der Platzbedarf entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an ein Feuerwehrgerätehaus. Beim Rathaus handelt es sich um eine ehemalige Schule, welche im Jahr 1910 erbaut wurde. Im Jahr 1966 wurde das Gebäude zum Verwaltungsgebäude umgebaut. Im Erdgeschoss ist das Bürgerbüro untergebracht, im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich das

Sitzungszimmer sowie die Büros des Bürgermeisters und der städtischen Bediensteten. Die Einrichtung entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen an ein öffentliches Gebäude.



Abb. 49: Ehemalige Volksschule, das derzeitige Rathausgebäude 1910 und heute[13]

Ziel im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Alte Dorfmitte Steinbach“ ist es, für den Bereich Rathaus/Feuerwehr nach Umsiedlung der Feuerwehr, eine geeignete öffentliche Nutzung ergänzend zum Rathaus zu etablieren, ggf. im Zuge einer Erweiterung/Neubebauung für das Rathausgebäude. In der Bevölkerung gibt es eine breite Identifikation mit dem ehemaligen Volksschulgebäude. Im Rahmen einer energetischen Erneuerung und dem barrierefreien Ausbau sollte daher auch geprüft werden, ob die alte Gebäudeansicht wiederhergestellt werden kann.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Für das Gelände des Rathauses/Feuerwehr müssen zeitnah Ideen zur Nachnutzung entwickelt werden. Möglicherweise können hierbei auch Flächen zur Nachverdichtung zu Wohnzwecken bereitgestellt werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Noch unbekannt.
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	Eventuell Ansiedlung ergänzender öffentlicher Nutzungen
Förderpriorität:	Zweite Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen	-	Noch nicht bekannt
Sonstige		
Summe	-	
Sonstige Finanzierungsquellen	-	

[13] *Bilder zur Verfügung gestellt von der Stadt Steinbach*

Handlungsfeld C: Lebenswerte historische Dorfmitte

Strategiekonzept Einzelhandel, Kultur und Gastronomie

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Strategiekonzept Einzelhandel, Kultur und Gastronomie
Einzelmaßnahmennummer:	**C.7 Strategiekonzept Einzelhandel, Kultur und Gastronomie**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus), Einzeleigentümer
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus), Einzeleigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Eigentümer, Gewerbetreibende, Kunden, Passanten, Anwohner

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Besonders das Areal um den Freien Platz und Teile der Bahnstraße ist durch Funktionsverluste gekennzeichnet. Im Falle einer Zunahme von Leerständen in den Erdgeschosszonen sowie der denkbaren Ansiedlung oft wechselnder und teilweise unattraktiver Nutzungsformen besteht das Risiko eines „Trading-Down-Prozesses“ im historischen Stadtkern.

Defizite bei Schaufenstern und Werbeanlagen, fehlende Außenflächen für Gastronomie und Handelsnutzung oder zum Teil defizitäre Gebäudesubstanzen verstärken diesen Effekt und führen zusätzlich zu einem Imageverlust.

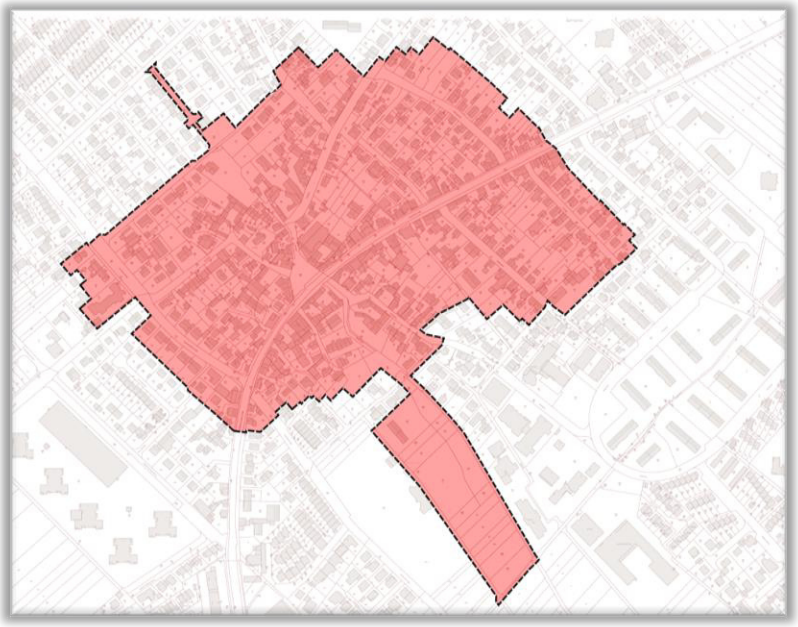
Ziele / Planung

Eine urbane, lebendige Innenstadt ist das Nebeneinander bzw. die gesunde Mischung von Arbeiten, Kultur und Wohnen. Deshalb ist neben der Weiterentwicklung des Handels und der Dienstleister auch die Modernisierung sowie die Aktivierung von Leerflächen ein Schwerpunkt der Stadtsanierung, zum Erhalt der ansässigen und dem Zugewinn neuer Unternehmen und damit der Sicherung der Innenstadt als lebendiges und attraktives Zentrum.

Damit verbunden ist auch die gestalterische Aufwertung der Ladenlokale, Gastronomiebetriebe und Gebäude zur Attraktivitätssteigerung und Verbesserung des Erscheinungsbildes der historischen Dorfmitte (in Verbindung mit **E5** Gestaltungssatzung).

Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für attraktiven Einzelhandel in der alten Dorfmitte von Steinbach kann nur im Zusammenwirken vieler einzelner Maßnahmen aus den verschiedenen Handlungsfeldern erreicht werden.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Arbeitsstand / weitere Schritte

Zur Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels/Gewerbe/Gastronomie in der Alten Dorfmitte sollte zeitnah nach Beschluss des ISEK ein Strategiekonzept erarbeitet werden, inkl. eines aktiven Leerstands- und Flächenmanagements. Der Fokus soll dabei auf der Ansprache der Eigentümer und Betreiber im Fördergebiet, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich (Bahnstraße, Eschborner Straße und Freier Platz), stehen.

Die Mitwirkung und Teilhabe der Immobilieneigentümer, der Einzelhändler und sonstigen Gewerbetreibenden und der Bewohner soll dazu beitragen, dass die vorgeschlagenen Einzelprojekte und Maßnahmen künftig als gemeinsame Strategie angesehen werden und zur Umsetzung gelangen können.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Noch unbekannt
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	Noch unbekannt
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
II. Steuerung	Noch unbekannt	Strategiekonzept
Summe	Noch unbekannt	
Sonstige Finanzierungsquellen	Noch unbekannt	

Handlungsfeld D: Klimagerechte Erneuerung

Klimagerechte Gebäudesanierung

I. Eckdaten

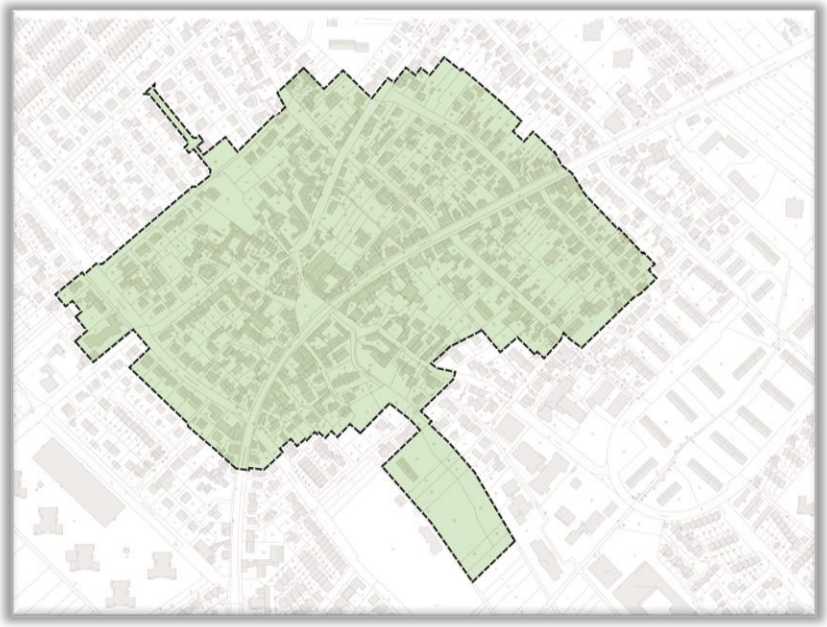
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Klimagerechte Gebäudesanierung
Einzelmaßnahmennummer:	**D.1 Klimagerechte Gebäudesanierung**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Einzeleigentümer
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Einzeleigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Der Gebäudebestand im Fördergebiet weist in Teilen einen großen Modernisierungsbedarf auf. Damit bestehen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (siehe dazu Ausführungen Maßnahmen **C.1**) große Potenziale für energieeffizienzsteigernde Sanierungsmaßnahmen.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Bei allen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Maßnahmen in Bezug auf klimagerechte Gebäudesanierung zu überprüfen, die weiteren Anforderungen zur Ausführung (Baurecht, Stellplätze, Denkmalschutz, u. ä.) sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Neben einer nachhaltigen energetischen Gebäudesanierung (z.B. Wärmedämmung, neue Fenster usw.) sind Maßnahmen zur Klimaanpassung wie Fassaden- und Dachbegrünung (Maßnahme **D.2**), sowie die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, solarthermische

Anlagen) förderfähig. Auf diese Weise lassen sich zugleich die Wohnqualität steigern, Ausgaben der Haushalte für Heizung und Strom reduzieren und das Klima schützen.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Eigentümer müssen durch verschiedene Beteiligungsformate aktiv angesprochen werden. Dafür ist das Fördergebietsmanagement zuständig.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Integriert in Maßnahme **C1 und E4**
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	Integriert in Maßnahme **C1 und E4**
Förderpriorität:	Erste bis dritte Priorität

Handlungsfeld D: Klimagerechte Erneuerung

Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen

I. Eckdaten

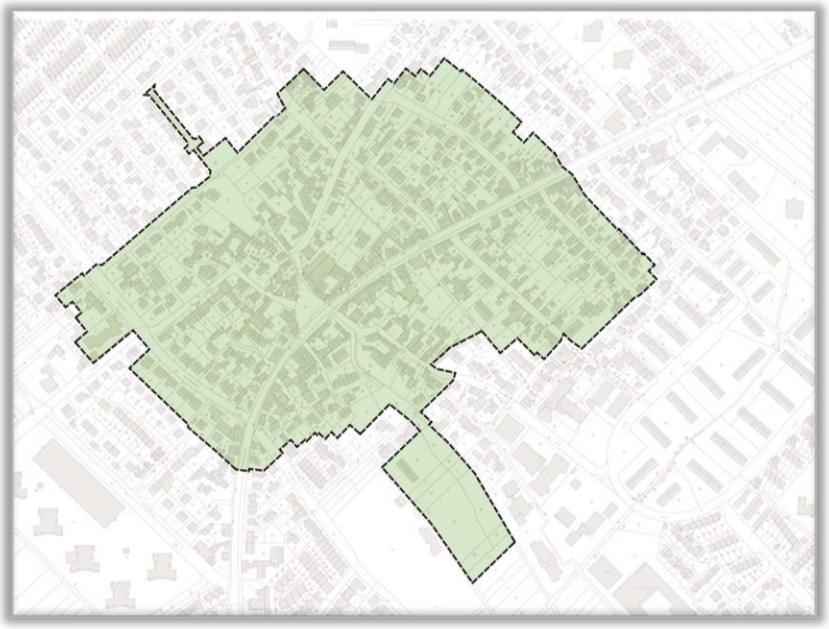
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen
Einzelmaßnahmennummer:	**D.2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Fördermittelgeber, Einzeleigentümer
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Einzeleigentümer, Bewohner
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Private Freiflächen spielen eine große Rolle für die Wohnumfeldqualität sowie für bioklimatische Verhältnisse und die Entfaltung der Biodiversität. Umso gravierender ist der hohe Versiegelungsgrad der Grundstücke im Kernbereich des Fördergebietes, dieser ist neben der Überbauung insbesondere auch durch Hof- und Erschließungsflächen bedingt. Dach-, Fassaden- und Hofbegrünung sind in der Alten Dorfmitte nur vereinzelt vorzufinden. Hier besteht ebenfalls Ausbaubedarf.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Es gilt, die vorhandenen Grünflächen in dicht bebauten Bereichen zu erhalten und darüber hinaus eine Entsiegelung privater Flächen im Stadtkern anzustreben. Innenhöfe, Gebäudefassaden und Dächer sollen klimagerecht gestaltet werden. Weitere Versiegelungen sind zu vermeiden und versiegelte Innenhöfe zu entsiegeln. Die Durchgrünung der Höfe und Begrünung der Gebäude soll erhöht werden.

Zusätzlich kann auch das Zusammenlegen von privaten Grundstücken in Blockinnenbereichen für gemeinsame Begrünungskonzepte gefördert werden.

Die Begrünung von Gebäuden ist auch im Rahmen der Maßnahme **C.1, D.1** und **E.4** förderfähig.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Eigentümer müssen durch verschiedene Beteiligungsformate aktiv angesprochen werden. Dafür ist das spätere Fördergebietsmanagement zuständig. Für hoch verdichtete Blockinnenbereiche sollen zusammen mit den Eigentümern Vorschläge zur Entsiegelung, Neuordnung und Begrünung erarbeitet werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Integriert in Maßnahme **C1** und **E4**
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	Integriert in Maßnahme **C1** und **E4**
Förderpriorität:	Erste bis dritte Priorität

Handlungsfeld D: Klimagerechte Erneuerung

Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen
Einzelmaßnahmennummer:	**D.3 Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Bewohner, Besucher

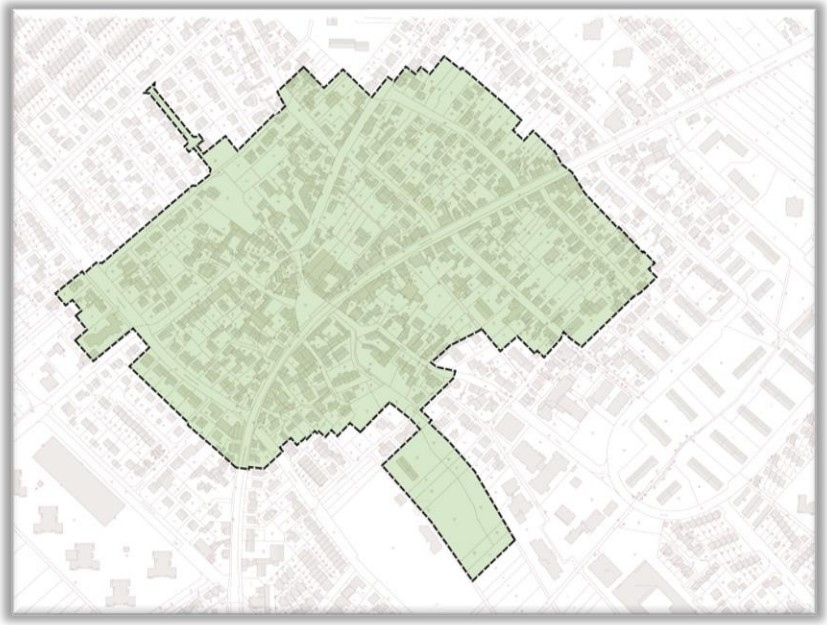
II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Städtisches Grün in Form von öffentlichen Grün- und Freiflächen, begrünten Stadtplätzen und Straßengrün sowie auch Wasserflächen spielt für die Umwelt und den Klimaschutz eine große Rolle. Im Fördergebiet gibt es derzeit wenige, größere Platz- und Freibereiche, diese sind außerdem teilweise zu einem hohen Grad versiegelt und durch fehlende Begrünung und Verschattung geprägt. Nur sehr wenige Straßenräume in der Innenstadt sind mit Baumpflanzungen oder sonstigen Grünelementen versehen. Dadurch wirken diese kahl und haben eine geringe Aufenthaltsqualität.

Wasser im öffentlichen Raum spielt in der Alten Dorfmitte ebenfalls eine untergeordnete Rolle, der Brunnen am Freien Platz ist derzeit das einzig erlebbare Wasserelement. Dadurch ergibt sich kein durchgängiges Netz an grüner und blauer Infrastruktur.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziele sind die Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe, die Schaffung von attraktiven Naherholungs- und Naturerlebnisräumen sowie die Förderung und der Schutz von vielfältigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Vor dem Hintergrund der Aufwertung der vorhandenen Freiflächen und Schaffung neuer Grünflächen gilt es, insbesondere die Flächen miteinander zu vernetzen. Dies gilt ebenfalls für die blaue Infrastruktur. Die Begrünung von öffentlichen Räumen und die Verbesserung der Biodiversität sollen auch im Zusammenhang mit den Maßnahmen **A.1 - A.13** umgesetzt werden.

Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität können sein:

- Anlage von Blumenwiesen / Wildblumenwiesen / Kräuterwiesen im öffentlichen Raum
- Erhalt und Pflege von Streuobstwiesenbeständen bzw. Anbau von neuem Streuobst
- Naturnahe Pflege der öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Bau von Nisthilfen für Bienen, Wespen und Hornissen
- Sensibilisierung der Bevölkerung für dieses Thema

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen soll zusammen mit den Maßnahmen zur Umgestaltung der Straßen und Plätze (**A.1** und **A.2**) und der Sicherung von Grün- und Freiflächen (**A3**) im Fördergebiet angegangen werden. Weitere punktuelle Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, die nicht in bereits beschriebene Maßnahmen integriert sind, sollen geprüft und sukzessive realisiert werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	150.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	150.000 €
Förderpriorität:	Erste bis dritte Priorität

Kostenart		**EUR**	**Erläuterung**
VII.	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	150.000 €	Entsiegelung und Verschattung
	Privat		
Summe		150.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen			

Handlungsfeld D: Klimagerechte Erneuerung

Errichtung von Infrastruktur für Elektromobilität

I. Eckdaten

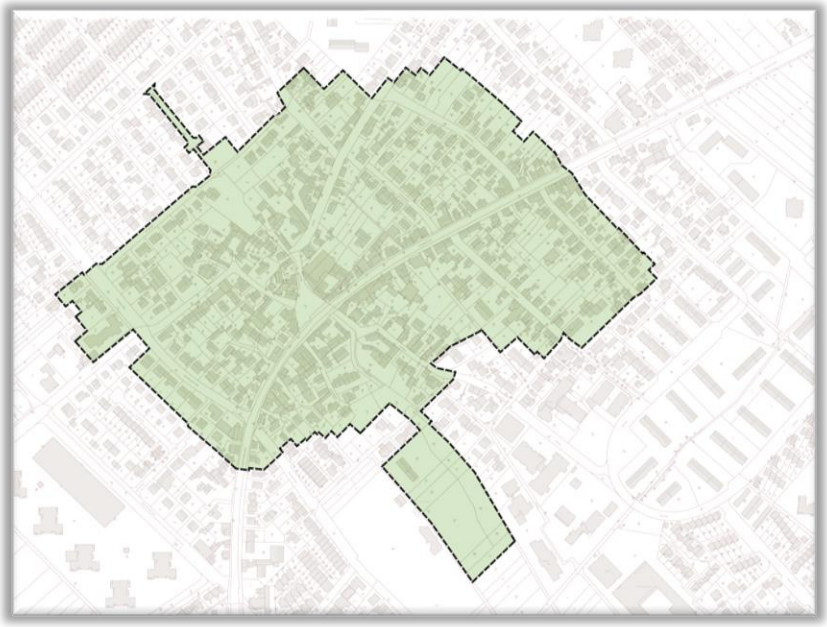
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Errichtung von Infrastruktur für Elektromobilität
Einzelmaßnahmennummer:	**D.4 Errichtung von Infrastruktur für Elektromobilität**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Einzeleigentümer
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Einzeleigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Aufgrund des Klimawandels gewinnt das Thema Elektromobilität in deutschen Städten zunehmend an Bedeutung. So prüft auch die Stadt Steinbach Möglichkeiten der CO_2-Einsparung, auch im Rahmen der „Klima-Kommunen Hessen“ (Mitglied seit 2020), um den Zielen der Bundesregierung Rechnung zu tragen.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Hierbei kommen unter anderem Ladestellen für Elektroautos oder E-Bikes in Betracht. Diese Lademöglichkeiten könnten gegebenenfalls mit weiteren Funktionen und Nutzungen gekoppelt werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Bei der Planung von Einzelmaßnahmen (Platzgestaltung, Straßenerneuerung, etc.) können mögliche Standorte für die Errichtung von Infrastruktur für Elektromobilität geprüft und gemeinsam mit den Baumaßnahmen umgesetzt werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	Integriert in Straßen- und Platzgestaltungen
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	Integriert in Straßen- und Platzgestaltungen
Förderpriorität:	Erste bis dritte Priorität

Handlungsfeld E: Begleitende Maßnahmen der Ortsentwicklung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Einzelmaßnahmennummer:	**E.1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept**
Durchführungszeitraum:	2021
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure

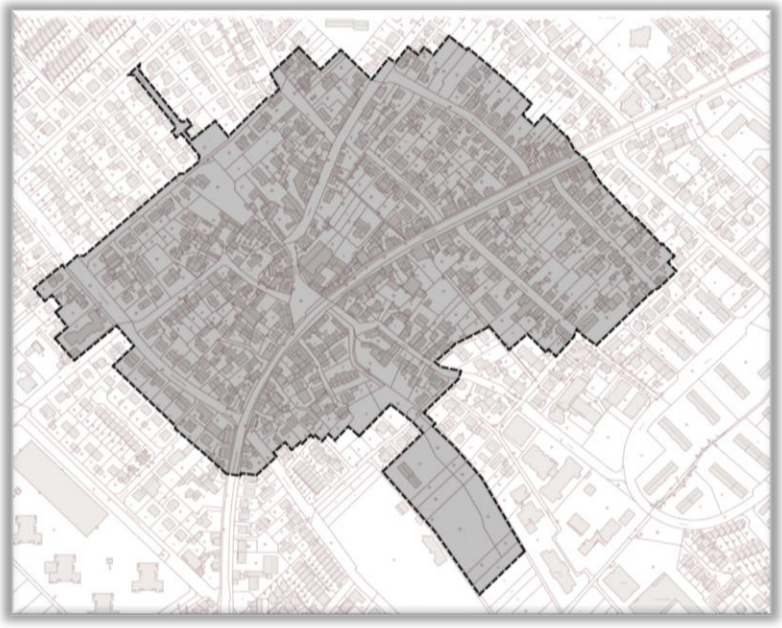
II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Die Stadt Steinbach (Steinbach) ist derzeit geprägt von dem Bruch zwischen dem historischen Stadtkern und den neu entstandenen Siedlungsgebieten der 60er und 70er Jahren. Nachdem der südliche Stadtbereich seit 2006 im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ (vor 2020 „Soziale Stadt“) aufgewertet wurde, möchte die Stadt nun die „Historische Dorfmitte“ stärken und dabei die Trennung zwischen den Stadtteilen vermindern.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept bildet hierbei als fachübergreifend angelegtes Konzept ein interdisziplinäres Planungsinstrument als Grundlage für das Entwicklungspotenzial und auch den Handlungsbedarf im Fördergebiet.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel des ISEK ist es, die Handlungsbedarfe im Fördergebiet zu ermitteln und darauf aufbauend Entwicklungsziele zu definieren. Vor diesem Hintergrund werden konkrete Maßnahmen erarbeitet, die zur Erreichung dieser Ziele führen. Veränderte Rahmenbedingungen und Entwicklungen in der Stadt

können in der Umsetzungsphase eine Anpassung bzw. Fortschreibung des ISEK erforderlich machen. Hierzu ist ein Monitoring während der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme notwendig, welches durch das Fördergebietsmanagement in Absprache mit der Lokalen Partnerschaft gesteuert werden soll.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat das Büro werkplan Michael Heger GmbH aus Kaiserslautern mit der Erstellung des ISEK beauftragt. Die Fertigstellung erfolgt im Dezember 2021, die endgültige Verabschiedung des Konzepts durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt nach der Genehmigung des ISEK.

Weitere vorbereitende Planungen erfolgen nach Bedarf.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	80.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	80.000 €
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
I. Vorbereitung der Maßnahme	80.000	
Summe	80.000	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

E. Begleitende Maßnahmen der Ortsentwicklung

Fördergebietsmanagement

I. Eckdaten

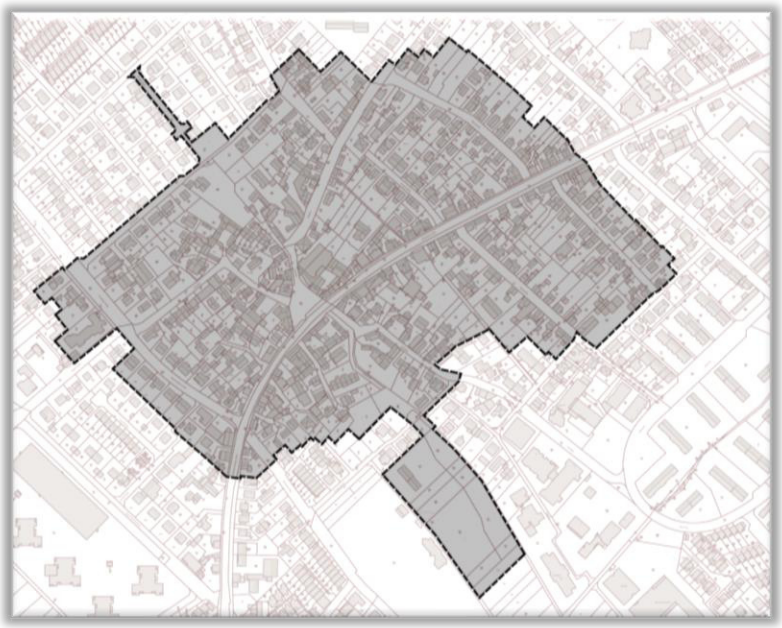
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Fördergebietsmanagement
Einzelmaßnahmennummer:	**E.2 Fördergebietsmanagement**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Das Fördergebietsmanagement soll die städtebaulich funktionale Entwicklung des Sanierungsgebiets begleiten, steuern und Entwicklungsmaßnahmen im Fördergebiet gezielt initiieren und umsetzen. Zugleich soll dieses Anlaufstelle für alle Akteure wie Bürger, Vereine, Initiativen, Kreative, Gewerbetreibende und Eigentümer sein und bestehende Strukturen, Netzwerke und Initiativen in die Arbeit einbinden. Es soll Anfragen, Anregungen und Wünsche aufnehmen und gegebenenfalls an zuständige Stellen weiterleiten. Das Fördergebietsmanagement informiert zu aktuellen Entwicklungen und erarbeitet und unterstützt konkrete bauliche, soziale und kulturelle Ideen, Strategien und Projekte und berät Private zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Zur Koordination, Entwicklung und Abstimmung wird ein Fördergebietsmanagement beauftragt. Das Management soll die Stadt bei der Steuerung, Antragstellung, Koordination, Planung und Abwicklung des Förderprogramms unterstützen und entlasten. Aus diesem Grund soll mittels Vergabeverfahren

ein erfahrenes Büro mit diesen Aufgaben beauftragt werden. Dieses wird für die Dauer der Förderperiode den Prozess begleiten und unterstützen.

Die Aufgaben sollen sich von der Moderation und Betreuung der lokalen Akteure, der Beratung Privater zur Durchführung privater Maßnahmen des ISEK, über die Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit, bis hin zur Führung des Treuhandkontos und treuhänderisches Fördermittelmanagement erstrecken.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Ausschreibung für das Fördergebietsmanagement befindet sich aktuell in Bearbeitung. Die Vergabe soll im Juni 2022 erfolgen und für die gesamte Programmlaufzeit gelten.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	60.000 € pro Jahr
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	60.000 € pro Jahr
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
II. Steuerung	600.000 €	
Summe	600.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

E. Begleitende Maßnahmen der Ortsentwicklung

Öffentlichkeitsarbeit

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Öffentlichkeitsarbeit
Einzelmaßnahmennummer:	**E.3 Öffentlichkeitsarbeit**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure

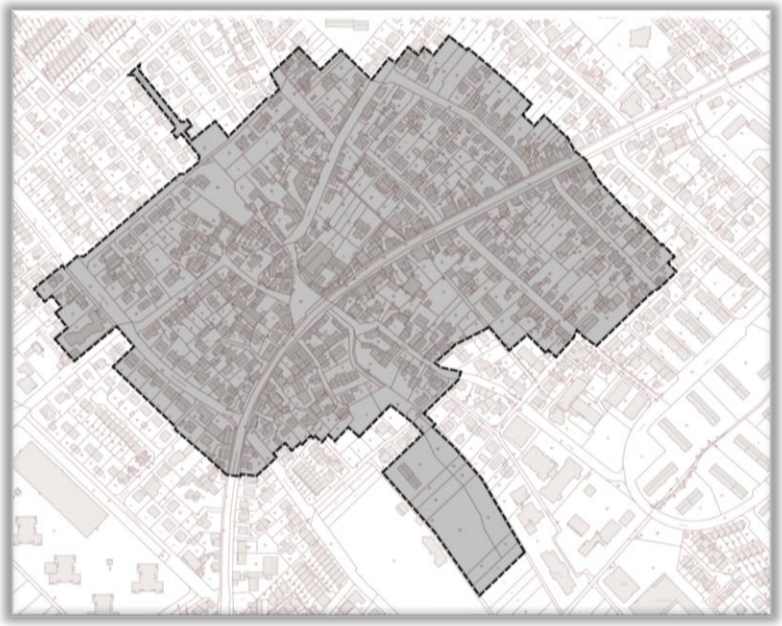
II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Alte Dorfmitte Steinbach“ ist die Einbindung aller relevanten Akteure ein erfolgsentscheidendes Kriterium. Akteurs- und Bürgerbeteiligung sind bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Projektarbeit von maßgeblicher Bedeutung.

Schon im Zuge der ISEK-Erstellung wurden die erforderlichen Beteiligungsstrukturen in Form einer Lokalen Partnerschaft aufgebaut und eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Auf diese Weise wurde die Information aller Prozessbeteiligten sowie der interessierten Öffentlichkeit über den Prozess sichergestellt und die Akzeptanz aus der Bürgerschaft für die Planung eingeholt.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel einer stetigen und umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit ist die Schaffung von mehr Transparenz bei wichtigen Vorhaben und Projekten im Stadtentwicklungsprozess. So wird durch umfangreiche Informationen und Rückkopplungen die Bürgerbeteiligung und Akzeptanz der Maßnahmen erhöht.

Durch die Öffentlichkeitsarbeit sollen außerdem private Maßnahmen initiiert und so eine Identifikation mit dem Sanierungsprozess erreicht werden.

Dazu kann neben einem Corporate Design auch die Erstellung eines Logos zur Stärkung der Identität der Alten Dorfmitte gehören. Das Einbeziehen der Bewohner und Bewohnerinnen soll das Projekt befördern. Broschüren, Flyer, Projektplakat, etc. sowie die Beteiligung an Festen und Veranstaltungen sind Teil der Öffentlichkeitsarbeit. Insbesondere vor dem Hintergrund der pandemiebedingten Einschränkungen könnten alternative Beteiligungsformate erforderlich werden.

Zusammenfassung der Ziele:

- Information der Bürgerinnen und Bürger
- Bürgerbeteiligung und aktive Einbindung
- Stärkung des Zusammenhaltes in der Alten Dorfmitte / Identitätsbildung

Arbeitsstand / weitere Schritte

Bereits während des ISEK-Prozesses wurden verschiedene Beteiligungsformate durchgeführt und eine Lokale Partnerschaft gegründet, die den Planungsprozess in den kommenden Jahren unterstützen wird. Eine Fortsetzung der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sowie bei der Umsetzung einzelner Projekte ist vorgesehen. Zum Start der Gesamtmaßnahme sollen für das Jahr 2021 erste Maßnahmen erfolgen, unter anderem zur Bewerbung des Anreizprogramms etc., um so eine möglichst breite Zustimmung und Unterstützung in der Bevölkerung zu generieren.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	100.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	100.000 €
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
III. Öffentlichkeitsarbeit	100.000 €	
Summe	100.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

E. Begleitende Maßnahmen der Ortsentwicklung

Anreizprogramm

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Anreizprogramm
Einzelmaßnahmennummer:	**E.4 Anreizprogramm**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Private Eigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Private Eigentümer, Gewerbetreibende

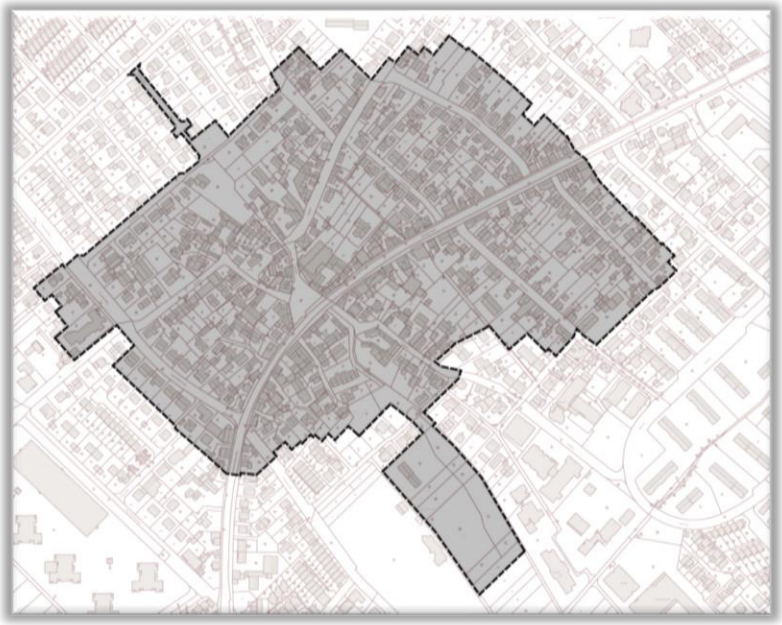
II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Viele Gebäude im Fördergebiet weisen einen Sanierungsstau auf. Dieser wird vor allem aufgrund von baulichen Mängeln an der Gebäudefassade sichtbar. Zur Anregung von Investitionen privater Eigentümer in ihre Liegenschaften besteht für die Stadt die Möglichkeit, finanzielle Anreize für kleinere private Einzelmaßnahmen zu gewähren.

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ dient das Instrument des Anreizprogramms zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen im Sanierungsgebiet. Neben den kostenintensiven öffentlichen Maßnahmen bietet das Anreizprogramm Hauseigentümern und Gewerbetreibenden die Möglichkeit, kleinere bauliche Maßnahmen im Sinne der Städtebauförderung umzusetzen.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel ist es, langfristig den vorhandenen Sanierungsstau zu beheben und zukünftig zu vermeiden. Gefördert werden können investive und nicht investive Maßnahmen, die zu einer Verbesserung des

Stadtbilds und/oder zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Funktionen Wohnen, Einzelhandel oder Soziales führen.

Das Anreizprogramm im Rahmen der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ soll heutige und künftige Eigentümer/innen und potenzielle Investoren/innen im Fördergebiet ermuntern, historische Gebäude baulich, energetisch und/oder nutzungsrelevant zu sanieren und das Wohnumfeld aufzuwerten. Die Ziele sind, Bestandsgebäude mit Wirkung auf das Ortsbild für eine zeitgemäße und längerfristige Nutzung zu ertüchtigen, Wohnraum zu schaffen und die Attraktivität des Wohnens im Fördergebiet zu erhöhen.

Mögliche Maßnahmen sind unter anderem:

- Die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden,
- die Modernisierung und Instandsetzung von Fassaden mit Relevanz für den öffentlichen Raum,
- die Schaffung oder Verbesserung gebäudebezogener Freiflächen,
- die Modernisierung und Instandsetzung von Ladenlokalen,
- Sanierung und Erneuerung von baugeschichtlich wertvollen Bauteilen, wie Fenster, Klappläden, Haustüren, Tore, Mauern, Inschriften oder Verzierungen,
- Erneuerung des Außenputzes und Fassadenanstrich,
- Fassaden-/ Dachbegrünung ,
- Fassadenbeleuchtung an stadtbildprägenden Gebäuden und
- energetische Sanierung der Fassade.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Das Anreizfinanzierungsprogramm kann kurzfristig eingerichtet werden. Voraussetzung ist die Aufstellung und Verabschiedung einer Richtlinie für die Gewährung von Mitteln aus der Städtebauförderung. Die Rahmenbedingungen für die Anreizförderung können dabei von der Stadt weitestgehend frei bestimmt werden, bis zu einer maximalen Fördersumme von 20.000 € bzw. 40.000 € (dann mit KEB-Berechnung).

Der nächste Schritt ist die Beratung der Förderbedingungen durch die Lokale Partnerschaft und die Verabschiedung einer entsprechenden Richtlinie.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	400.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	400.000 €
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
XIX. Anreizprogramm	400.000 €	
Summe	400.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

E. Begleitende Maßnahmen der Ortsentwicklung

Gestaltungssatzung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Gestaltungssatzung
Einzelmaßnahmennummer:	**E.5 Gestaltungssatzung**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Immobilieneigentümer, Investoren, Gewerbetreibende

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

In Teilen des Fördergebietes zeigen sich deutliche Gestaltungsmängel durch Überformungen von historischer Bausubstanz oder unpassender Neubebauung. Viele Gebäude in diesen Bereichen fügen sich aufgrund ihrer Gestaltung oder ihren Proportionen nicht in das historische Stadtgefüge ein.

Besonders im Bereich der Bahnstraße und rund um den Freien Platz wird das Stadtbild außerdem von unpassenden, dominierenden Werbeanlagen beeinträchtigt.

Lageplan | Bahnstraße und Freier Platz (zentraler Versorgungsbereich), genauer Geltungsbereich muss noch bestimmt werden



Ziele / Planung

Zentrales Ziel des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ ist die Förderung und Erhaltung der geschichtlichen Identität der Stadt Steinbach. Um den historischen Charakter, die Identität und die städtebauliche Gestalt der „Alten Dorfmitte“ wiederherzustellen und zu stärken, soll eine Gestaltungssatzung beschlossen werden. Der Schwerpunkt der Satzung soll hierbei auf der Ausführung und Gestaltung der Werbeanlage, Warenpräsentation und Außengastronomie entlang der

Durchfahrtstraße und im Bereich des Freien Platzes liegen. Die Satzung soll Immobilieneigentümern und Investoren sowie Gewerbetreibenden Vorschriften und Anforderungen zu gestalterischen Möglichkeiten geben. Bauliche Maßnahmen sollen sich unter Berücksichtigung der stadttypischen Elemente in ihre Umgebung einfügen und so dazu beitragen, das Erscheinungsbild zu verbessern.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Erstellung der Gestaltungssatzung ist für das Jahr 2022 vorgesehen. Die Inhalte der Satzung sollen im Rahmen der Lokalen Partnerschaft abgestimmt werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	30.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	30.000 Euro
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
I. Vorbereitung der Maßnahme	30.000 Euro	Erarbeitung einer Gestaltungssatzung
Summe	30.000 Euro	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

E. Begleitende Maßnahmen der Ortsentwicklung

Machbarkeitsstudie Kultur- und Heimathof

I. Eckdaten

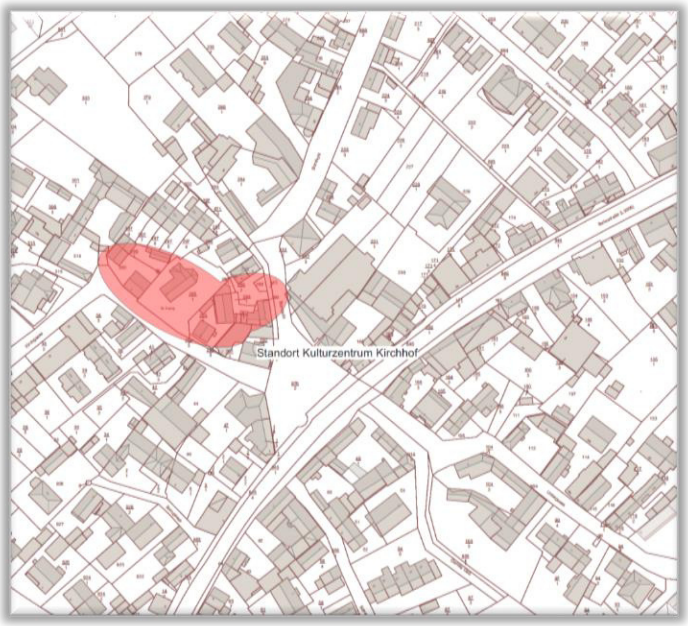
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Machbarkeitsstudie Kultur- und Heimathof
Einzelmaßnahmennummer:	**E.6 Machbarkeitsstudie Kultur- und Heimathof**
Durchführungszeitraum:	2021/2022
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus), Kirchengemeinde, Bewohner

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Zentrales Ziel des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ ist die Förderung und Erhaltung der geschichtlichen Identität der Stadt Steinbach. Die Neugestaltung und vor allem die künftige Nutzung des Bereichs um die St. Georgskirche und der dort befindlichen städtischen Liegenschaften ist ein Kernprojekt der Entwicklung der „Alten Dorfmitte“ (s. Maßnahme A.10). Gemäß Beschlusslage der politischen Gremien der Stadt und der Positionierung wichtiger Akteure, wie z.B. des Kultur- und Partnerschaftsvereins und des Geschichtsvereins, soll in der alten Dorfmitte ein Kultur- und Heimathof geschaffen werden, der die bereits bestehenden öffentlichen Nutzungen ergänzt, vernetzt oder aufnimmt. Die Herausforderung der Zusammenführung der öffentlichen Nutzungen, die Fragen der baulichen Machbarkeit und der Wirtschaftlichkeit sind aber so komplex, dass sie im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht und diskutiert werden sollten.

Lageplan | Kulturzentrum Kirchplatz



Ziele / Planung

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen die Grundlagen für Entscheidungen geschaffen werden, ob das Vorhaben eines Kultur- und Heimathofs am vorgesehenen Standort in der Kirchgasse baulich, funktional und in wirtschaftlich angemessenem Rahmen realisiert werden kann.

Sofern sich abzeichnet, dass das Vorhaben am Standort in der Kirchgasse diese Voraussetzungen nicht erfüllt, soll der Höck’sche Hof (Untergasse 1), der zum Verkauf steht, als Alternativstandort für den Kultur- und Heimathof untersucht werden und zugleich alternative Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort Kirchgasse aufgezeigt werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Machbarkeitsstudie ist in Bearbeitung und wird voraussichtlich im Frühsommer 2022 fertiggestellt.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	36.500 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	36.500 Euro
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
I. Vorbereitung der Maßnahme	36.500 Euro	Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie
Summe	36.500 Euro	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

E. Begleitende Maßnahmen der Ortsentwicklung

Grunderwerb zur Ergänzung des Fußwegenetzes und zur Erweiterung der Parkanlage „Am Alten See“

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Grunderwerb zur Ergänzung des Fußwegenetzes und zur Erweiterung der Parkanlage „Am Alten See“
Einzelmaßnahmennummer:	**E.7 Grunderwerb zur Ergänzung des Fußwegenetzes und zur Erweiterung der Parkanlage „Am Alten See“**
Durchführungszeitraum:	Gesamte Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Steinbach (Taunus)
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Private Eigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Private Eigentümer, Gewerbetreibende

II. Projektbeschreibung

Ist-Situation / Problemlage

Während die Wohngebiete der 1960er und 1970er Jahre mit großzügigen Grünflächen angelegt wurden, ist die alte Dorfmitte sehr eng bebaut. Insbesondere öffentliche Grünflächen sind rar. Im geplanten Fördergebiet gibt es lediglich die kleine Parkanlage „Am Alten See“.

Angrenzend an den kleinen Park befinden sich größere private Grünflächen, die sich allerdings durch Grünpflanzungen vom öffentlichen Park eher abschirmen. Größtenteils nicht standortgerechte Koniferen gewähren kaum Einblicke in das eigentliche Quellgebiet des namensgebenden Steinbachs.

Die heutige Bezeichnung „Am Alten See“ (bzw. „Im Alten See“ in historischen Flurkarten) deutet darauf hin, dass sich dort einst ein natürlicher See befunden hat. Es wird davon ausgegangen, dass der Steinbach aus mehreren Quellen in diesem Gebiet gespeist wird bzw. wurde, die sich allerdings allesamt auf den privaten Grundstücken befinden und nicht öffentlich zugänglich sind. Die tatsächliche Anzahl der Quellen ist nicht belegt. Vermutlich durch bauliche Eingriffe in der Umgebung sind einige der Quellen bereits versiegt bzw. bieten nur noch ein sehr geringes Wasserdargebot. Im Wesentlichen wird der Bach mittlerweile durch die Regenwasserkanalisation gespeist. Auch der Teich auf einem der Privatgrundstücke ist künstlich angelegt. Der Bach fällt bei ausbleibendem Regen teilweise über Wochen trocken, wird aber bei Starkregen binnen Minuten zum reißenden Bach. Der Hauptregenkanal, der den gesamten Steinbacher Norden und darüber hinaus auch die nördlich gelegenen Außengebiete entwässert, quert den kleinen Park, führt unter den Privatgrundstücken und unter dem Freien Platz hindurch und tritt erst außerhalb der Ortslage wieder zutage. Derzeit wird der Regenkanal erst außerhalb der bebauten Ortslage zum Bach.

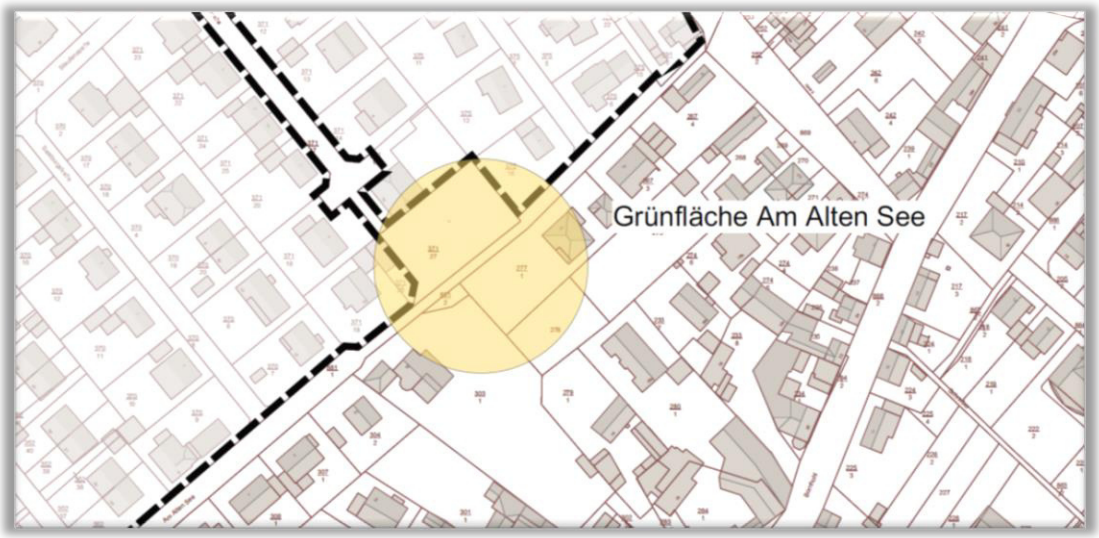
Die Grünfläche „Am Alten See“ liegt nur wenige Meter von der historischen Ortsmitte entfernt, ist von aber dort aus weder zugänglich noch erlebbar und zu Fuß nur über weite Umwege, die teils an vielbefahrenen Straßen entlangführen, zu erreichen. Die öffentliche Grünfläche weist zwar zum Teil wertvollen Baumbestand auf, wirkt aber abgehängt und hat kaum Aufenthaltsqualität. Bereits der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 konstatiert die „unangemessene Gestaltung des ehemaligen Quellgebietes“.

Der alte Dorfkern weist eine weitgehend gute fußläufige Erreichbarkeit auf. Aus den Quartieren im Norden Steinbachs ist die Dorfmitte jedoch nur über Umwege zu erreichen. Diese Umwege führen zum

Teil über sehr schmale Gehwege entlang vielbefahrener Straßen. Der gesamte Norden ist daher ohne tatsächliche und auch ohne gefühlte räumliche Bindung an den alten Dorfkern.

Insgesamt weist das Fuß- und Radwegenetz der Stadt in der Nord-Süd-Hauptachse eine entscheidende Lücke im Bereich des Alten Sees auf. Dies ist umso beachtlicher, da sich ansonsten die Fuß- und Radwege in Richtung Süden über den Freien Platz hinaus lückenlos fortsetzt und die „Alte Mitte“ mit der „Neuen Mitte“ am St.-Avertin-Platz, dem Naherholungsbereich in der Steinbachaue und den Wohnquartieren im Süden der Stadt verbindet.

Lageplan | Am Alten See



Ziele / Planung

- Stärkung der grünen Infrastruktur, Naherholung: Erweiterung und Aufwertung der Parkanlage „Am Alten See“ und Verknüpfung mit der alten Dorfmitte

- Blaue Infrastruktur: Erlebbarmachung und Aufwertung des ehemaligen Quellgebiets des Steinbachs, Schaffung eines naturnahen Regenspeichers, der den im Sommer oft trockenfallenden Bach speist.

- Fuß-/Radwege, Barrierefreiheit: Schließung der Lücke im Fuß- und Radwegenetz (und Schulwegenetz) in der Hauptachse Steinbach-Nord – Alte Mitte – Neue Mitte – Steinbach-Süd

Arbeitsstand / weitere Schritte

Grundvoraussetzung für die weitere Planung und Realisierung ist der Erwerb privater Flächen. Daher wurden schon im Jahr 2021 (Vor Erstellung des ISEK) Mittel für den Grunderwerb beantragt. Eine genaue Aufteilung, welche Summe davon auf den Grunderwerb für die Gestaltung der Grünfläche und welche auf die Neuerstellung von Wegeverbindungen entfällt, war noch nicht möglich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.08.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dorfmitte“ gefasst. Als Planungsziele werden u.a. die Weiterentwicklung der öffentlichen und privaten Grünflächen um den „Alten See“ sowie die Vernetzung der Dorfmitte mit den Wohnquartieren nördlich des Plangebiets, hier insbesondere die Schaffung einer Fußwegeverbindung vom Freien Platz zur Grünanlage „Am Alten See“, definiert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 24.08.2020 die Vorkaufsrechtssatzung „Dorfmitte – Teilbereich Am Alten See“ erlassen. Als städtebauliche Maßnahmen werden die

Erweiterung der öffentliche Grünfläche „Am Alten See“ unter Hinzunahme derzeit privater Flächen sowie die Schaffung einer Fußwegeverbindung, die die Grünanlage mit dem historischen Ortskern vernetzt und damit eine direkte Hauptfußwegeverbindung von den Wohngebieten im Norden der Stadt zur historischen Dorfmitte herstellt.

- Zurzeit laufen erste Ankaufsverhandlungen für eines der Grundstücke, wobei seitens der Eigentümer grundsätzlich Verkaufsbereitschaft besteht. Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss ist beauftragt

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):	750.000 €
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Kosten (in EUR):	750.000 €
Förderpriorität:	Erste Priorität

Kostenart	**EUR**	**Erläuterung**
IV. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken	750.000 €	
Kosten des Zwischenerwerbs		
Summe	750.000 €	
Sonstige Finanzierungsquellen	keine	

9 Finanzierungsplanung

Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Projekte	**Durchführungs-zeitraum**	**Priorität**	**Finanzierung**				
			Kosten Lebendige Zentren	**Städtebauförder-mittel Anteil Bund/Land (65 %)**	**Städtebauförder-mittel Anteil Stadt Steinbach (35 %)**	**Kosten Andere**	**Gesamtkosten**
I Vorbereitung der Maßnahme			**146.500 €**	**95.225 €**	**51.275 €**	**-**	**146.500 €**
E.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	2021	1	80.000 €	52.500 €	28.000 €	-	80.000 €
E.6 Machbarkeitsstudie Kultur- und Geschichtshof	2022	1	36.500 €	23.725 €	12.775 €	-	36.500 €
E.5 Gestaltungssatzung Bahnstraße / Freier Platz	2024	1	30.000 €	19.500 €	10.500 €	-	30.000 €
II Steuerung			**735.000 €**	**477.750 €**	**257.250 €**		**735.000 €**
E.2 Fördergebietsmanagement	2022-2031	Dauerhaft	600.000 €	390.000 €	210.000 €	-	600.000 €
Zentrum nachhaltige Stadtentwicklung	2020-2029	Dauerhaft	135.000 €	87.750 €	47.250 €	-	135.000 €
C.7 Strategiekonzept Einzelhandel, Kultur und Gastronomie	2024	2	Noch unbekannt				Noch unbekannt
III Öffentlichkeitsarbeit			**100.000 €**	**65.000 €**	**35.000 €**		**100.000 €**
E.3 Öffentlichkeitsarbeit	2021-2031	Dauerhaft	100.000 €	65.000 €	35.000 €	-	100.000 €
IV Grunderwerb			**1.590.000 €**	**1.033.500 €**	**556.500 €**		**1.590.000 €**
A.13 Aufwertung der Steinbachaue	2022	1	370.000 €	240.500 €	129.500 €	-	370.000 €
B.1 Wegeverbindung Am Alten See – Bornhohl	2022	1	170.000 €	110.500 €	59.500 €	-	170.000 €
B.3 Wegeverbindung im Bereich der Steinbachaue	2022	1	300.000 €	195.000 €	105.000 €	-	300.000 €
E.7 Grunderwerb Ergänzung des Fußwegenetzes und zur Erweiterung der Parkanlage „Am Alten See“	2022	1	750.000 €	487.500 €	252.500 €	-	750.000 €

Projekte	Durchführungs-zeitraum	Priorität	Finanzierung				
			Kosten Lebendige Zentren	Städtebauförder-mittel Anteil Bund/Land (65 %)	Städtebauförder-mittel Anteil Stadt Steinbach (35 %)	Kosten Andere	Gesamtkosten
V Ordnungsmaßnahmen							
VI Verbesserung der verkehrlichen Erschließung			**2.352.500 €**	**1.529.125 €**	**823.375 €**	**2.175.000 €**	**4.527.500 €**
A.1 Aufwertung Altkönigstraße	2025/2026	2	375.000 €	243.750 €	131.250 €	KAG 50 % 375.000 €	750.000 €
A.2 Aufwertung Am Alten See	2025/2026	2	100.000 €	65.000 €	35.000 €	KAG 75 % 300.000 €	400.000 €
A.3 Aufwertung Borngasse	2026/2027	2	80.000 €	52.000 €	28.000 €	KAG 75 % 240.000 €	320.000 €
A.4 Aufwertung Bornhohl	2023/2024	1	500.000 €	325.000 €	175.000 €	KAG 50 % 450.000 €	950.000 €
A.5 Aufwertung Hohemarktstraße	2025/2026	2	72.500 €	47.125 €	25.375 €	KAG 75 % 217.500 €	290.000 €
A.6 Aufwertung Kirchgasse	2024/2025	1	155.000 €	100.750 €	54.250 €	KAG 75 % 465.000 €	620.000 €
A.7 Aufwertung Schwanengasse	2029	3	42.500 €	27.625 €	14.875 €	KAG 75 % 127.500 €	170.000 €
A.8 Gestaltung der Eingänge in die historische Dorfmitte	2023-2025	1	Integriert			-	-
B.1 Wegeverbindung Am Alten See – Bornhohl	2023-20265	2	137.500 €	89.375 €	48.125 €	-	137.500 €
B.2 Wegeverbindung Bornhohl – Kirchgasse	2025	2	37.500 €	24.375 €	13.125 €	-	37.500 €
B.3 Wegeverbindung im Bereich der Steinbachaue	2023-2027	1-2	350.000 €	227.500 €	122.500 €	-	350.000 €

Projekte	Durchführungs-zeitraum	Priorität	Finanzierung				
			Kosten Lebendige Zentren	Städtebauförder-mittel Anteil Bund/Land (65 %)	Städtebauförder-mittel Anteil Stadt Steinbach (35 %)	Kosten Andere	Gesamtkosten
B.4 Weg zwischen der Steinbachaue und dem Friedhof	2027	2	37.500 €	24.375 €	13.125 €	-	37.500 €
B.5 Fußweg Schreiber	2028	3	113.000 €	73.450 €	39.550 €	-	113.000 €
B.6 Wege Am Alten See	2025	2	195.000 €	126.750 €	68.250 €	-	195.000 €
B.7 Weg Bahnstraße – Wiesenstraße	2025	2	57.000 €	37.050 €	19.950 €	-	57.000 €
B.8 Verbindung Gemaa Gass - Steinbachaue	2027	2	100.000 €	65.000 €	35.000 €	-	100.000 €
B.9 Aufstellung öffentlicher Fahrradabstellanlagen	2022-2031	Dauerhaft	Integriert			-	Integriert
B.10 Ergänzung der Beschilderung für örtlichen und überörtlichen Radverkehr	2022-2031	Dauerhaft	Integriert			-	Integriert
B.11 Optimierung des Parkraumangebotes	2022-2031	Dauerhaft	Integriert			-	Integriert
D.4 Errichtung von Infrastruktur für Elektromobilität	2022-2031	Dauerhaft	Integriert			-	Integriert
VII Herstellung und Gestaltung von Freiflächen			**3.425.000 €**	**2.226.250 €**	**1.198.750 €**	**250.000 €**	**3.675.000 €**
A.9 Aufwertung Freier Platz	2024-2025	2	710.000 €	461.500 €	248.500 €	-	710.000 €
A.10 Aufwertung Platzareal Kirchgasse	2023-2024	2	450.000 €	292.500 €	157.500 €	-	450.000 €
A.11 Neuordnung, Aufwertung und Umgestaltung des Bereichs Bahnstraße 7-9	2024-2025	1	1.500.000 €	975.000 €	525.000 €	Priv. Investor	1.500.000 €
A.12 Aufwertung der Grünfläche Am Alten See	2024-2025	1	315.000 €	204.750 €	110.250 €	-	315.000 €
A.13 Aufwertung der Steinbachaue	2022-2025	1-2	300.000 €	195.000 €	105.000 €	250.000 € Renaturier.	550.000 €
D.2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen	2022-2031	Dauerhaft	Integriert			-	Integriert

Projekte	Durchführungs-zeitraum	Priorität	Finanzierung				
			Kosten Lebendige Zentren	Städtebauförder-mittel Anteil Bund/Land (65 %)	Städtebauförder-mittel Anteil Stadt Steinbach (35 %)	Kosten Andere	Gesamtkosten
D.3 Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen	2022-2031	Dauerhaft	150.000 €	97.500 €	52.500 €	-	150.000 €
VIII Neubau von Gebäuden							
C.3 Behutsame stadtbildverträgliche Nachverdichtung	2022-2031	Dauerhaft	-			privat	-
IX Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden			**4.000.000 €**	**2.600.000 €**	**1.400.000 €**		**4.000.000 €**
C.1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden	2022-2031	Dauerhaft	1.000.000 €	650.000 €	350.000 €	Ggf. KfW. Etc.	1.000.000 €
C.2 Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz	2022-2031	Dauerhaft	integriert			Ggf. KfW. Etc.	integriert
C.4 Revitalisierung von Leerständen	2022-2031	Dauerhaft	integriert			-	integriert
D.1 Klimagerechte Gebäudesanierung	2022-2031	Dauerhaft	integriert			Ggf. KfW. Etc.	integriert
C.5 Kulturzentrum Kirchplatz	2024/2025	1	3.000.000 €	1.950.000 €	1.050.000 €	Evtl. Kirche	3.000.000 €
C.6 Rathaus und Rathausplatz	2022-2027	3	Noch unbekannt				Noch unbekannt
X Zwischennutzung							
XII Verlagerung und Änderung von Betrieben							
XIII Vergütung für Beauftragte							

Projekte	Durchführungs-zeitraum	Priorität	Finanzierung				
			Kosten Lebendige Zentren	Städtebauförder-mittel Anteil Bund/Land (65 %)	Städtebauförder-mittel Anteil Stadt Steinbach (35 %)	Kosten Andere	Gesamtkosten
XIV Ausgaben für Rechtsstreitigkeiten							
XV Ausgaben für Rechnungsprüfung							
XVII Sicherung denkmalgeschützter Gebäude							
XVIII Verfügungsfonds							
XIX Anreizprogramm			**400.000 €**	**260.000 €**	**140.000 €**		**400.000 €**
E.4 Anreizprogramm	2022-2031	Dauerhaft	400.000 €	260.000 €	140.000 €	Ggf. KfW. Etc.	400.000 €
Finanzierungsbedarf			**12.749.000 €**	**8.286.850 €**	**4.462.150 €**	**2.425.000 €**	**15.174.000 €**

Umsetzung innerhalb von drei Jahren = Priorität 1 Umsetzung innerhalb von sechs Jahren = Priorität 2 Umsetzung innerhalb von 10 Jahren = Priorität 3

* Derzeit ist die Höhe von Ausbaubeiträgen und Zuwendungen aus anderen Förderprogrammen nicht vollständig absehbar.
Es wird in jedem Einzelfall geprüft, ob andere Förderprogramme vorrangig eingesetzt werden können

10 Anlagen

10.1 Eigentümerfragebogen

Stadt Steinbach (Taunus)
Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)
Gartenstraße 20
61449 Steinbach (Taunus)

Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen „Alte Dorfmitte Steinbach“

Wohnverhältnisse und Gebäudezustand

Erhebung unter Haus- und Wohnungseigentümern

Bitte kreuzen Sie die zutreffende Antwort an oder tragen Sie die Angaben an den vorgesehenen Stellen ein.
Falls Sie eine Frage nicht beantworten können oder möchten, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.
Bei Bedarf können Sie gerne weitere Seiten mit eigenen Erläuterungen ergänzen.

Vor- und Nachname des Eigentümers

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstücks in Steinbach

1. **In welchem Jahr wurde das Gebäude fertig gestellt?**
   Wenn Sie das Baujahr nicht genau wissen, bitte schätzen. ☐☐☐☐ (Jahr)

2. **Das Gebäude ist ein**
   - ☐ reines Wohngebäude Einfamilienhaus
   - ☐ reines Wohngebäude Mehrfamilienhaus
   - ☐ reines Betriebs-/ Geschäftsgebäude
   - ☐ Wohn- und Geschäftsgebäude
   - ☐ Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude
   - ☐ Nebengebäude (Scheune, Garage)
   - ☐ Sonstiges

   Das Gebäude ist
   - ☐ Selbstgenutzt
   - ☐ ganz/teilweise vermietet
   - ☐ ganz/teilweise leerstehend

3. **Gebäudenutzung gesamt**
   Anzahl Wohnungen ___ davon leerstehend ___
   Anzahl Betriebsstätten ___ davon leerstehend ___

4. **Gebäudenutzung im Erdgeschoss**
   - ☐ Wohnnutzung
   - ☐ Gewerbliche Nutzung
   - ☐ Nebennutzung (z.B. Abstellraum, Garage)

5. **Bei gewerblicher Nutzung des Gebäudes: Gewerbeart**
   - ☐ Handel (z.B. Nahrungs- und Genussmittel)
   - ☐ Handwerk (z.B. Optiker, Dachdecker, etc.)
   - ☐ Dienstleistung (z.B. Friseure, etc.)
   - ☐ Freiberufliche Tätigkeit (z.B. Ärzte, Notare, etc.)
   - ☐ Gastronomie
   - ☐ Sonstiges

   Ggf. genaue Nennung: _____

   Bei vermieteten Gewerbeeinheiten, Laufzeit der Mietverträge
   - ☐ Unter 5 Jahre
   - ☐ 5 – 10 Jahre
   - ☐ Über 10 Jahre / unbegrenzt

6. **Wie viele PKW-Stellplätze (auch Garagen) sind insgesamt auf dem Grundstück vorhanden?** ___ (Anzahl)

7. **Wie schätzen Sie selbst derzeit den baulichen Zustand des Gebäudes ein?**

Das Gebäude hat	keine Mängel	geringe Mängel	deutliche Mängel	schwerwiegende Mängel	ruinöser Zustand (Abriss notwendig)
	☐	☐	☐	☐	☐

8. **Wann wurde(n) das Gebäude / Ihre Wohnung(en) zuletzt umfassend renoviert oder modernisiert?** Wenn Sie die Antwort nicht genau wissen, bitte schätzen.

Bad/Bäder
Nicht renoviert ☐
Renoviert vor ☐ mehr als 20 Jahren ☐ 10- bis 20 Jahren ☐ weniger als 10 Jahren (oder Gebäude nach 2011 gebaut)

Fassade
Nicht renoviert ☐
Renoviert vor ☐ mehr als 20 Jahren ☐ 10- bis 20 Jahren ☐ weniger als 10 Jahren (oder Gebäude nach 2011 gebaut)

Elektroinstallation
Nicht renoviert ☐
Renoviert vor ☐ mehr als 20 Jahren ☐ 10- bis 20 Jahren ☐ weniger als 10 Jahren (oder Gebäude nach 2011 gebaut)

Dach/Dacheindeckung
Nicht renoviert ☐
Renoviert vor ☐ mehr als 20 Jahren ☐ 10- bis 20 Jahren ☐ weniger als 10 Jahren (oder Gebäude nach 2011 gebaut)

Austausch Fenster
Nicht renoviert ☐
Renoviert vor ☐ mehr als 20 Jahren ☐ 10- bis 20 Jahren ☐ weniger als 10 Jahren (oder Gebäude nach 2011 gebaut)

Heizung
Nicht renoviert ☐
Renoviert vor ☐ mehr als 20 Jahren ☐ 10- bis 20 Jahren ☐ weniger als 10 Jahren (oder Gebäude nach 2011 gebaut)

9. **Welche Probleme/Defizite gibt es aktuell bei der Nutzung Ihres Gebäudes/Grundstückes?**

☐ Zufahrt/Erschließung.....
.....
☐ Garage/Stellplätze.....
.....
☐ Freifläche.....
.....
☐ Bauzustand.....
.....
☐ Barrierefreiheit.....
.....
☐ Ausstattung Heizung/Elektro/Sanitär.....
.....
☐ Sonstige Probleme (Grundstück und Umgebung).....
.....

10. **Welches ist die überwiegende Heizungsart im Gebäude?**
    - ☐ Blockheizung (Nahwärme)
    - ☐ Etagenheizung
    - ☐ Zentralheizung Öl
    - ☐ Zentralheizung Gas
    - ☐ Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)
    - ☐ Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen

11. **Welche Teile der Gebäude mit Wohnnutzung sind mit einer Wärmedämmung versehen?**

    Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an

    - ☐ Dachbereich
    - ☐ Außenfassade
    - ☐ Kellerbereich (Boden/Decke/Außenwände)
    - ☐ Sonstiges, nämlich .....
    - ☐ Keine Wärmedämmung vorhanden

12. **Wie sind Ihre Absichten in Bezug auf das Gebäude?**
    - ☐ Keine Maßnahmen geplant
    - ☐ Verkauf des Grundstücks
    - ☐ Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen (s. Frage 12)
    - ☐ Abbruchmaßnahmen
    - ☐ Sonstiges.....

13. **Wenn Sie planen in den nächsten Jahren an Ihrem Gebäude / Wohnung(en) Modernisierungen oder Instandsetzungen vorzunehmen, um was handelt es sich dabei?**

    Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an

    - ☐ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solaranlage zur Heizungsunterstützung)
    - ☐ Erneuerung Fenster
    - ☐ Dach erneuern/dämmen
    - ☐ Fassade sanieren/dämmen
    - ☐ Kellerdecke dämmen
    - ☐ Sonstige Modernisierungsmaßnahmen, und zwar .....

14. **Haben Sie grundsätzlich Interesse, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens mögliche Bezuschussung von Maßnahmen zur Modernisierung zu nutzen und Erneuerungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude / Wohnung(en) durchzuführen?**

    ☐ JA ☐ NEIN

15. **Die Wohn- und Lebensqualität in einer Stadt/einem Stadtteil wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten in Steinbach**
(Bitte tragen Sie bei jeder Kategorie eine Schulnote von 1 – 6 ein)

Zustand der Gebäude im Alten Stadtkern	___	Parkplatzangebot	___
Gestaltung von Straßen und Plätzen	___	Verkehrssituation allgemein	___
Spiel- und Freiflächenangebot	___	ÖPNV-Anbindung	___
Soziale Treffpunkte / Aufenthaltsqualität	___	Situation für Fußgänger (Barrierefreiheit)	___
Wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten	___	Situation für Radfahrer	___
Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reisebüro, etc.)	___		
Gastronomie (z.B. Restaurants, Cafés)	___		
Gesundheitsversorgung (Erreichbarkeit von Ärzten, Apotheken, etc.)	___		

16. **Wenn Sie alles zusammen betrachten, wie stufen Sie die Wohnqualität in Steinbach ein?**

☐	Sehr gut	☐	Schlecht
☐	Gut	☐	Sehr schlecht
☐	Befriedigend		

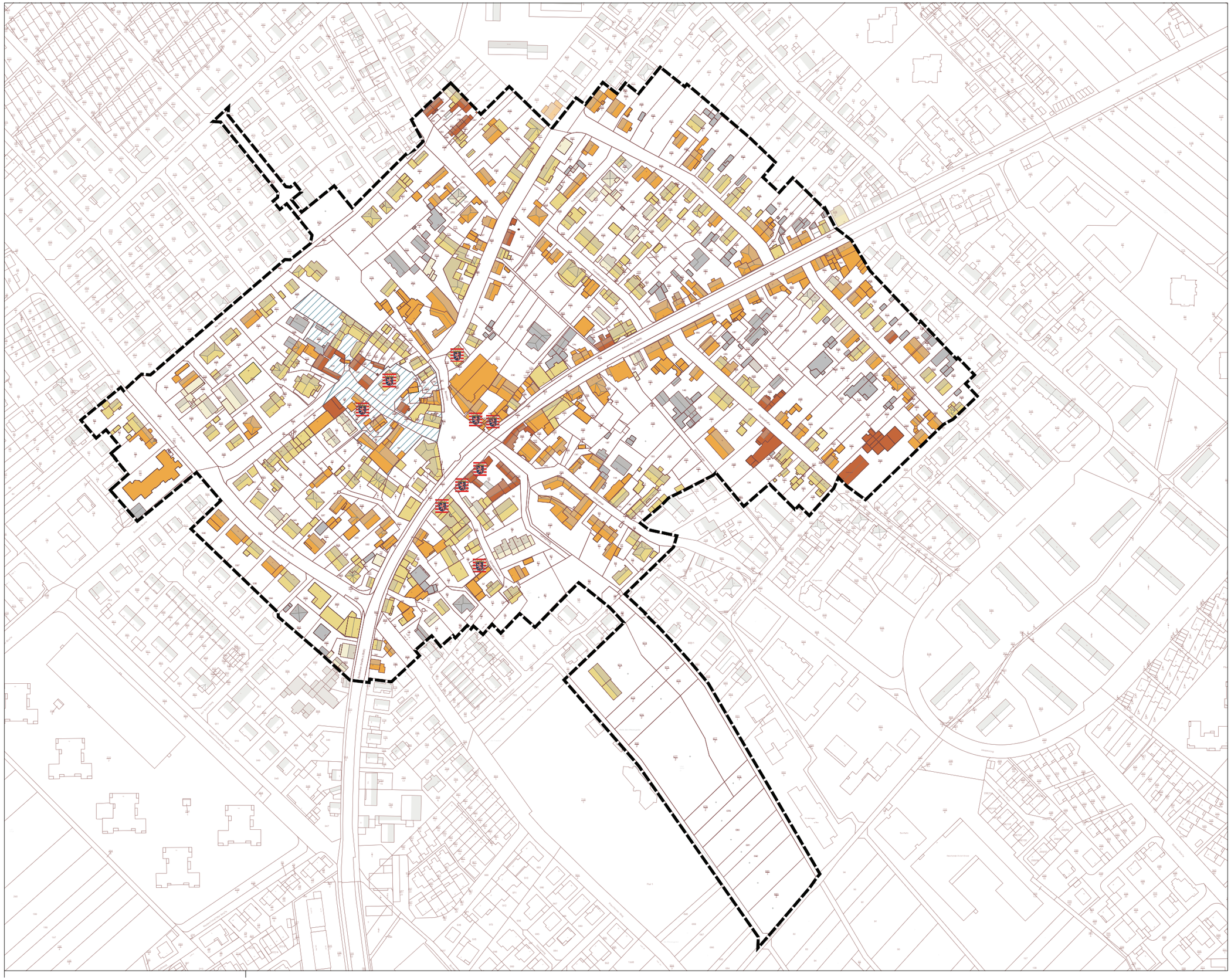
17. **Nennen Sie Themen, die Sie bei der Sanierung mit der Gemeinde gemeinsam diskutieren möchten**

Wir haben keine weiteren Fragen mehr und danken für Ihre Mithilfe!

10.2 Pläne A3

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Alte Dorfmitte Steinbach"

Baulicher Zustand der Gebäude



- Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude: Modernisierungsmaßnahmen nicht erforderlich
- Altgebäude mit geringfügigen Mängeln: Geringfügige Maßnahmen erfoderlich
- Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln: Modernisierungsmaßnahmen mit mittlerer Intensität erfod erlich
- Altgebäude mit erheblichen substanziellen Mängeln: Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Vom Straßenraum her nicht einsehbares Hauptgebäude oder Nebengebäude ohne Bewertung

Nachrichtliche Übernahmen

- Kulturdenkmal nach HDSchG
- Denkmalzone nach HDSchG
- Vorläufige Abgrenzung des Fördergebietes

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 01 | Bewertung baulicher Zustand des Gebäudebestandes

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

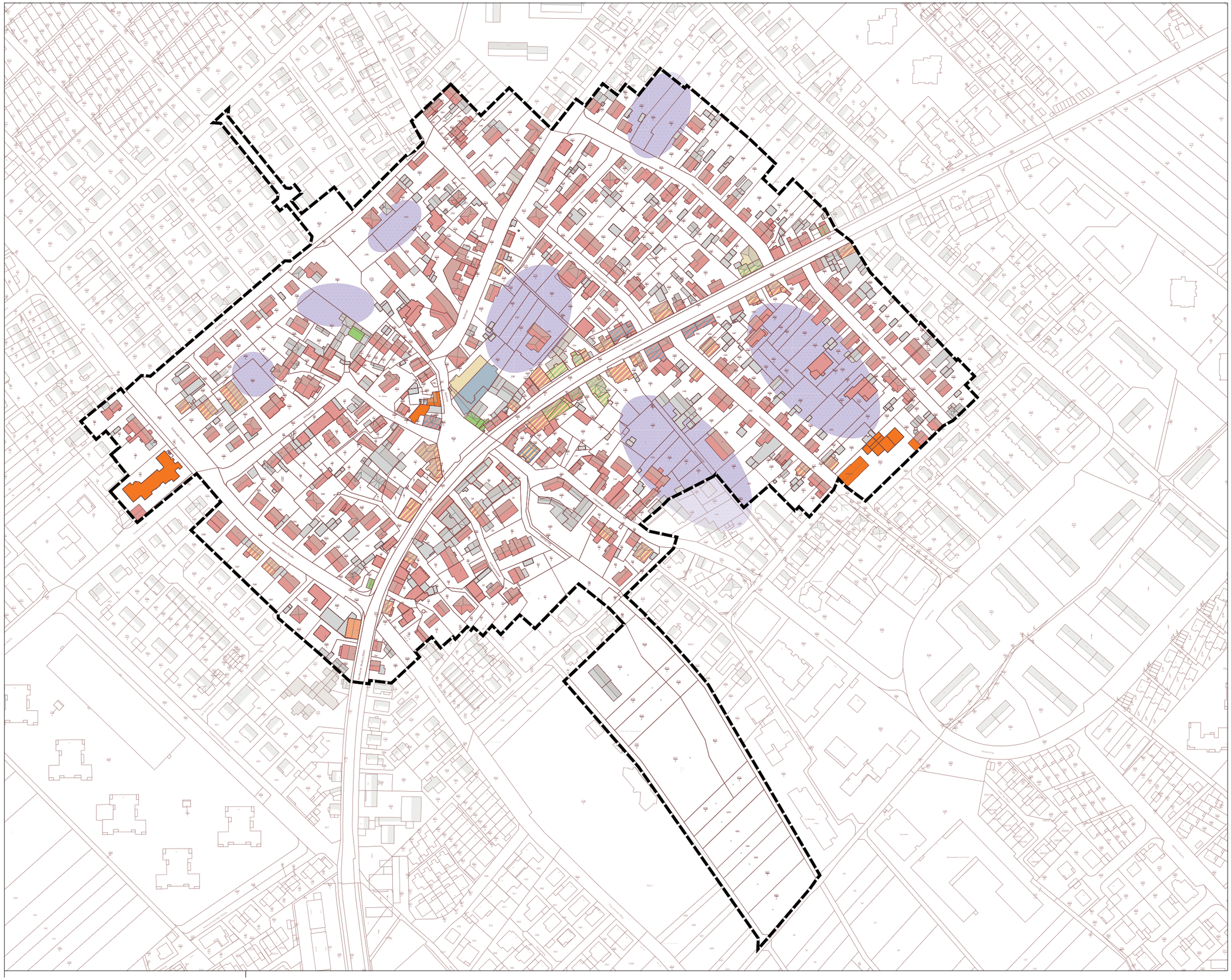
M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand Oktober 2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Alte Dorfmitte Steinbach"

Nutzungen im Fördergebiet



- Dienstleistung
- Gastronomie
- Einzelhandel und Gewerbe
- Öffentliche/städtische Gebäude und Einrichtungen
- Wohnen
- Nebengebäude
- Verschiedene Nutzungen innerhalb eines Gebäudes (Abweichungen im EG als Schraffur dargestellt)
- Leerstand
- Flächen für mögliche, umfeldverträgliche Nachverdichtun
- Vorläufige Abgrenzung des Fördergebietes

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 02 | Nutzungen innerhalb des Fördergebietes

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

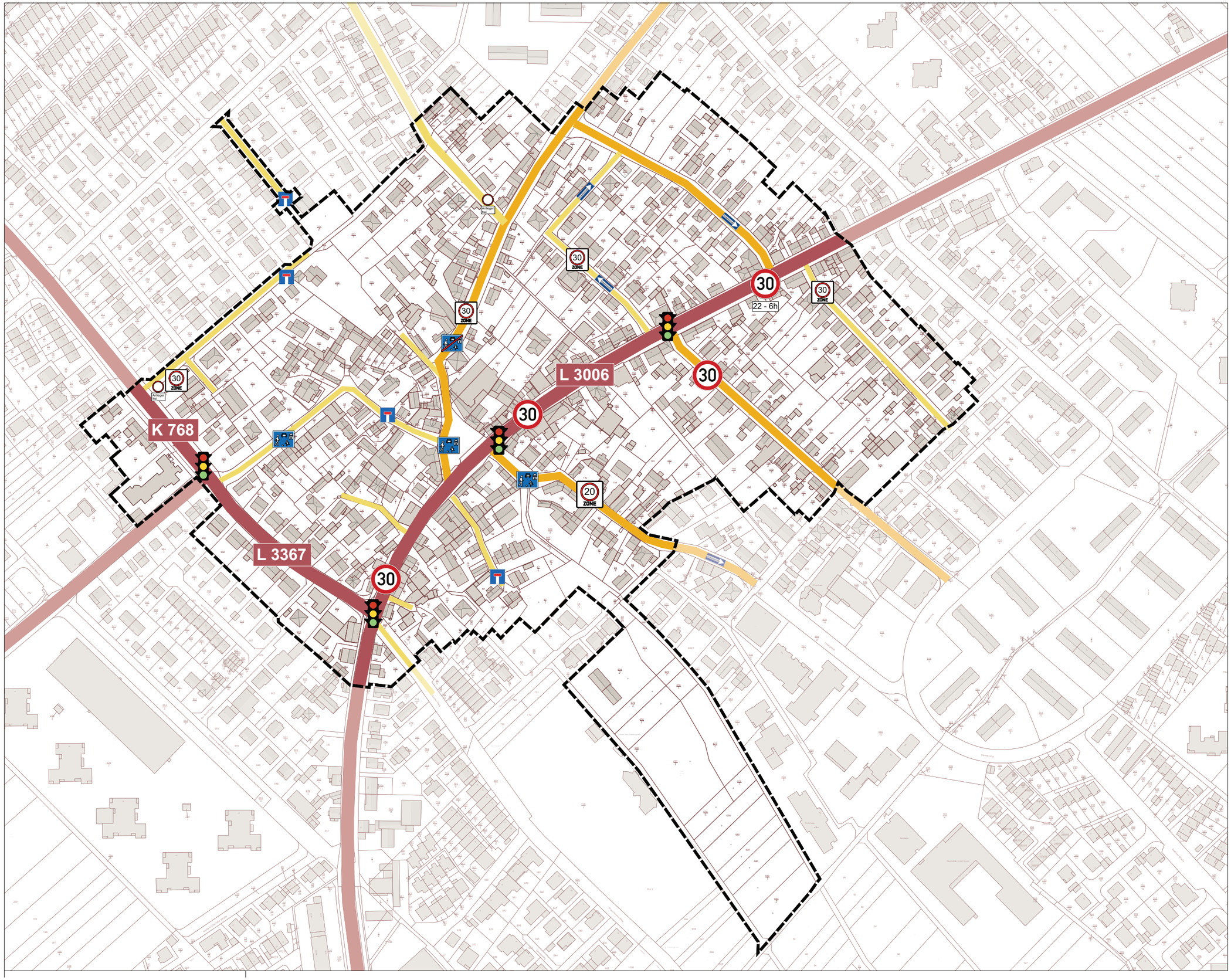
M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand Oktober 2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Alte Dorfmitte Steinbach"

Motorisierter Individualverkehr und Straßenhierarchie



- Hauptverkehrsstraße / Landes- oder Kreisstraße mit Verbindungsfunktion
- Sammelstraße mit Erschließungsfunktion
- Anliegerstraße mit Andienungs- und Lieferverkehr
- Lichtsignalanlage
- Tempolimit 30 km/h
- Tempo 30 Zone
- Durchfahrt verboten, Anlieger frei
- Verkehrsberuhigter Bereich / Ende
- Sackgasse
- Einbahnstraße, für Radfahrer geöffnet
- Vorläufige Abgrenzung des Fördergebiets

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 03a | Motorisierter Individualverkehr / Straßenhiera rchie

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

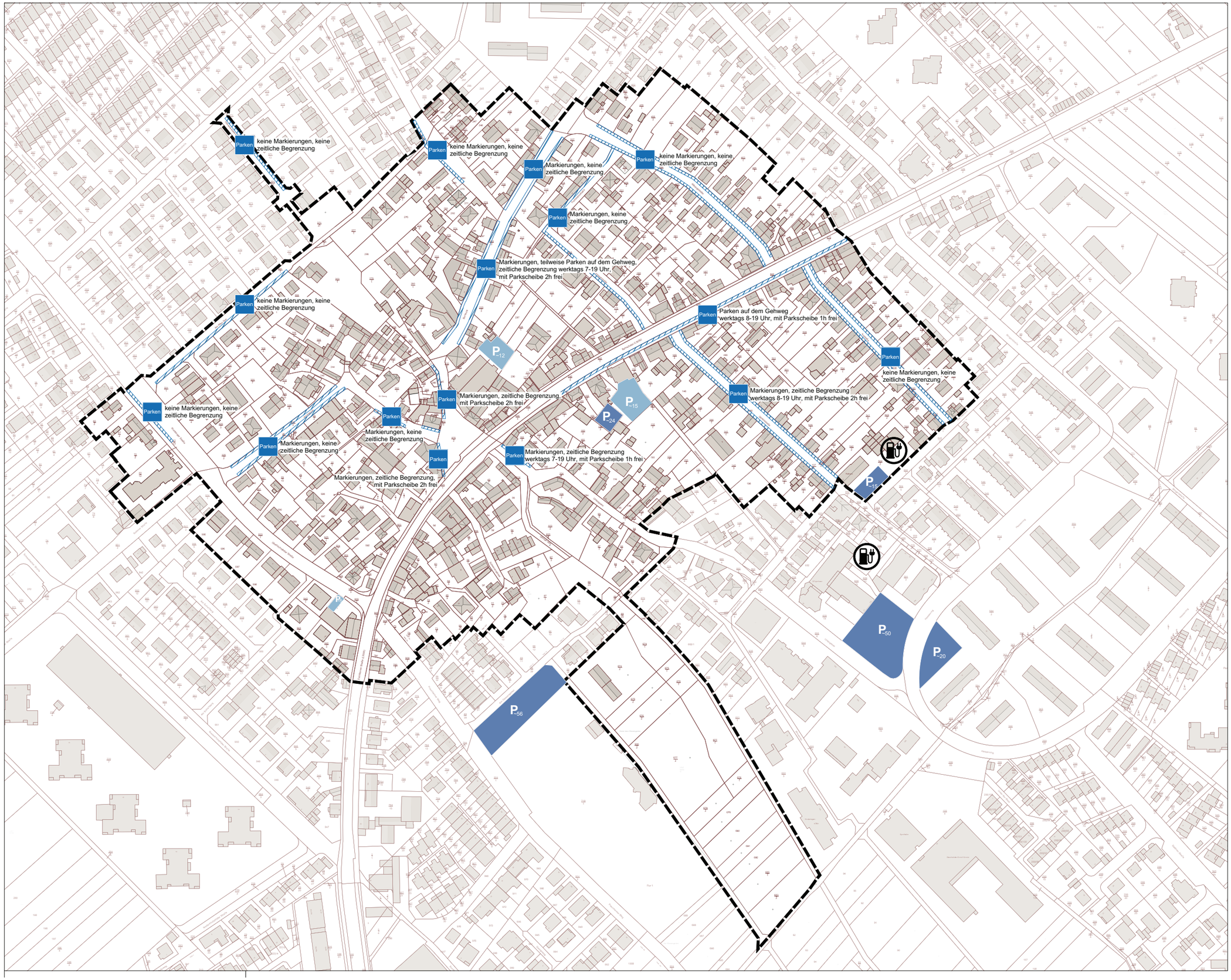
M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand Oktober 2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Alte Dorfmitte Steinbach"

Ruhender Verkehr



- Größerer öffentlicher Parkplatz
- Größerer privater Parkplatz / Kundenparkplatz
- Parken im Straßenraum
- Ladestellen für E-Autos
- Vorläufige Abgrenzung des Fördergebiets

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 03b | Ruhender Verkehr

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

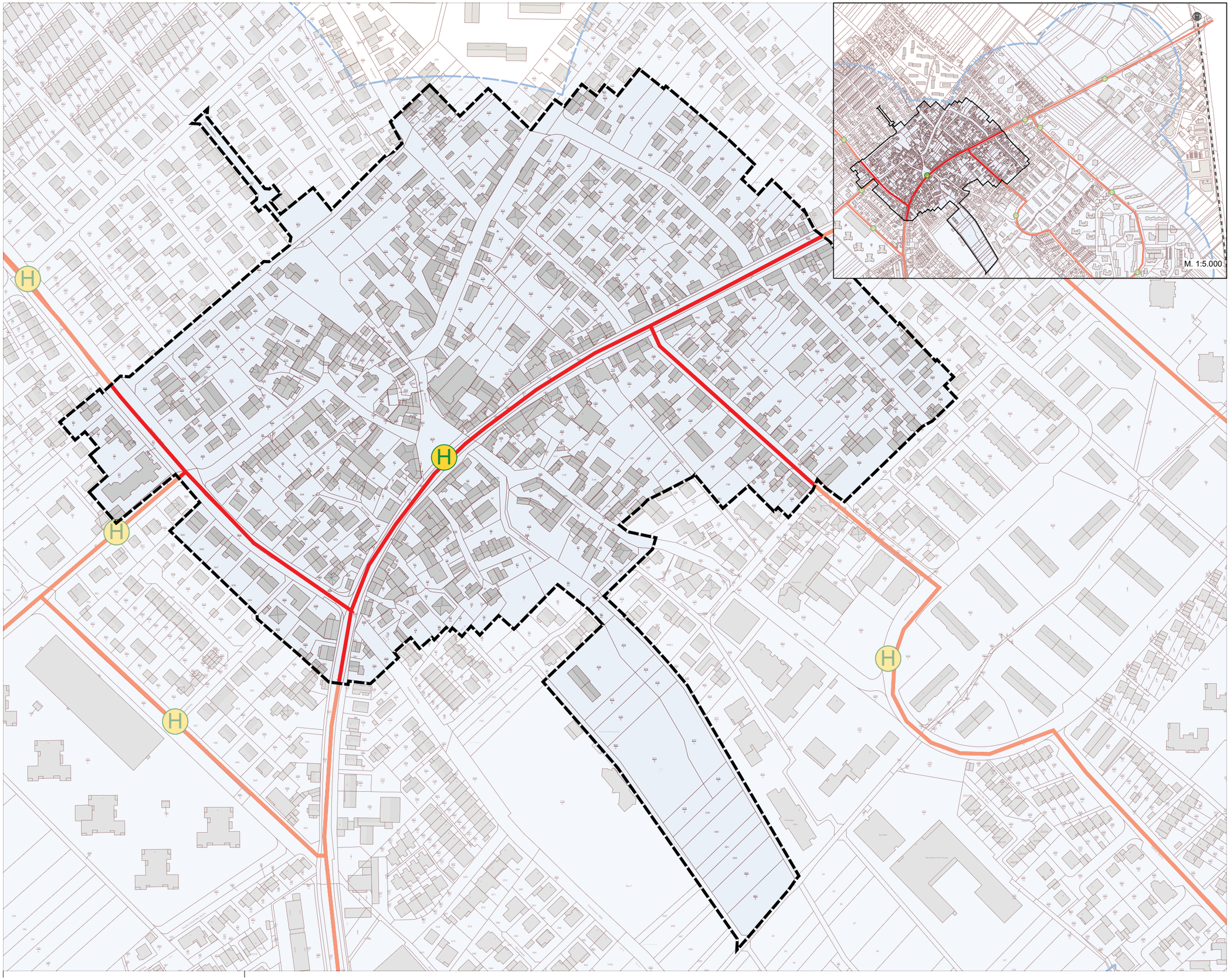
M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand Oktober 2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Alte Dorfmitte Steinbach"

Öffentlicher Personennahverkehr



- Bushaltestelle
- Verlauf Buslinie
- Bahnlinie
- Bahnhof S-Bahn
- Erschließungsradius Haltestelle (300 m)
- Vorläufige Abgrenzung des Fördergebiets

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 03c | Öffentlicher Personennahverkehr

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

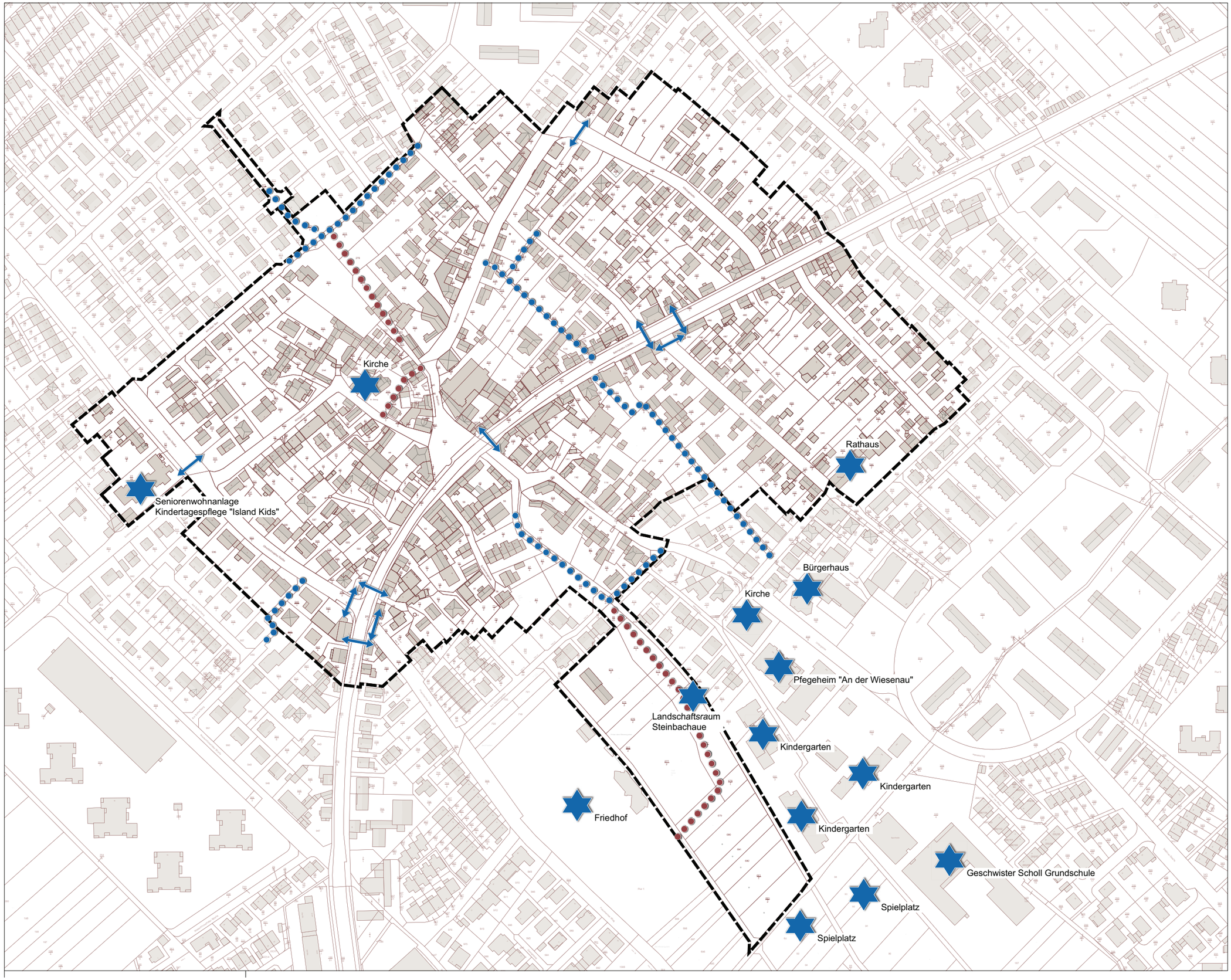
M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand Oktober 2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Alte Dorfmitte Steinbach"

Fuß- und Radverkehr



- Straßenunabhängige Wegeverbindung
- Fehlende Wegeverbindung
- Querungsmöglichkeit
- Wichtiges Ziel
- Vorläufige Abgrenzung des Fördergebiets

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 03d | Fuß- und Radverkehr

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand Oktober 2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Alte Dorfmitte Steinbach"

Grünstruktur



- Gebäude im Fördergebiet
- Öffentliche Freiflächen
- Private Grünflächen
- Private, versiegelte Freiflächen
- Bachlauf/Brunnen
- Verrohrter Bachlauf
- Baumbestand
- Vorläufige Abgrenzung des Fördergebiets

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 04 | Grünstruktur

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

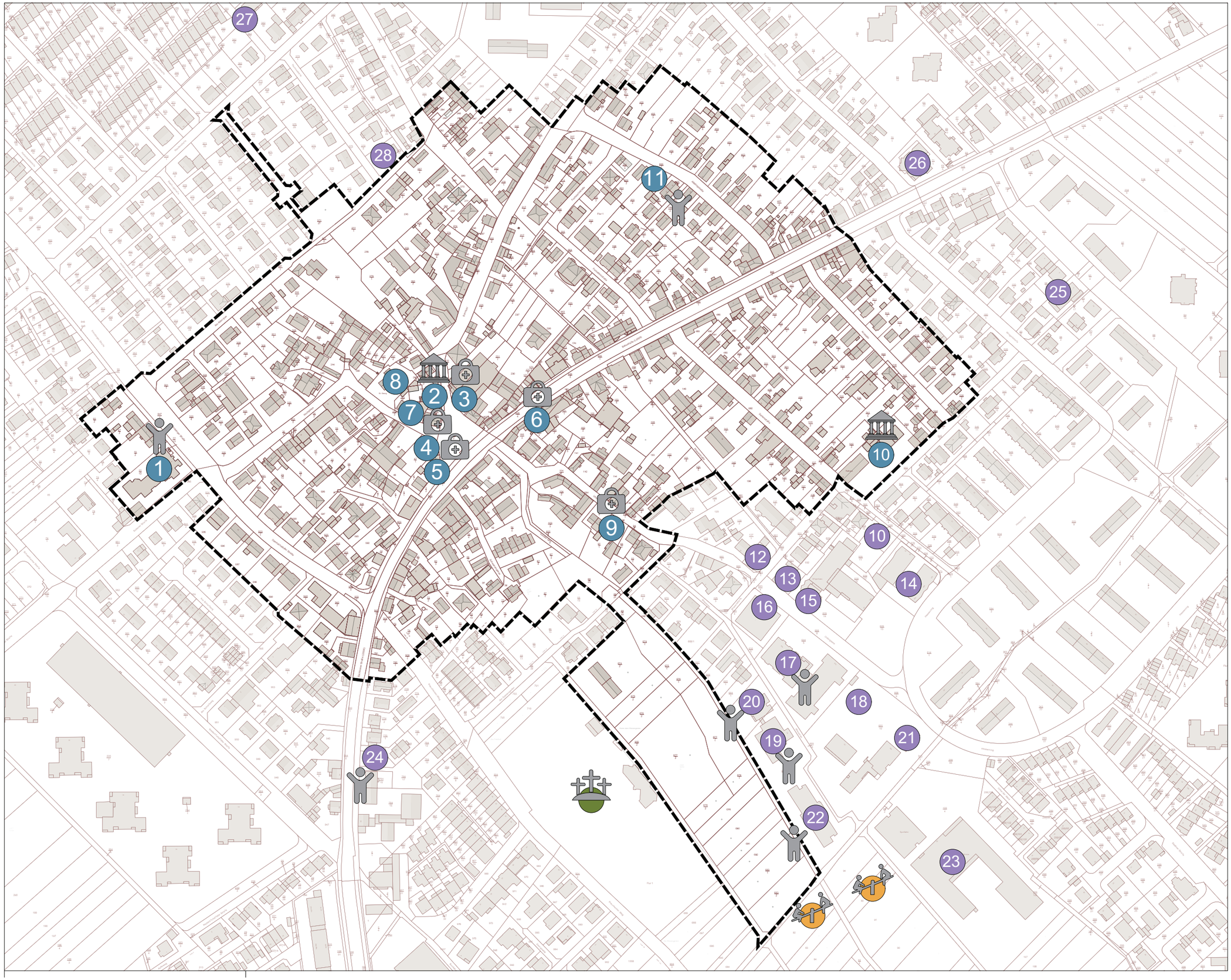
M. 1:1.000

Stand Dezember 2021

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Alte Dorfmitte Steinbach"

Soziale Infrastruktur



Soziale Infrastruktur innerhalb des Fördergebiets

1. Seniorenwohnanlage und Kindertagespflege Island Kids
2. Stadtbücherei Steinbach
3. Brunnen Apotheke
4. Altenpflege DOMICURA Hochtaunus GmbH
5. Zahnarztpraxis
6. Physiotherapiepraxis
7. Backhaus
8. St. Georgskirche
9. Tierarztpraxis
10. Rathaus Stadtverwaltung Steinbach
11. Tagesmutter

Soziale Infrastruktur außerhalb des Fördergebiets

10. Rathaus Stadtverwaltung Steinbach
12. Osteopathiepraxis
13. Stadtteilbüro "Soziale Stadt"
14. Zahnarztpraxis
15. Bürgerhaus Steinbach
16. Kath. Gemeindezentrum St. Bonifatius
17. Pflegeheim „An der Wiesenau“ / AVENDI
18. Gemeindezentrum ev. St. Georgsgemeinde
19. Städtische Kindertagesstätte "Wiesenstrolche"
20. Kükennest
21. Evangelische Kindertagesstätte "Regenbogen"
22. Städtische Kindertagesstätte "Am Weiher"
23. Geschwister-Scholl Grundschule
24. Tagesmutter
25. Frauenärztliche Gemeinschaftspraxis
26. Hausärztlich-Internistische Praxis
27. Zahnarztpraxis
28. Hausärztlich-Internistische Praxis

Ergänzungen zur Nummerierung der Nutzungen

- Spielplätze
- Friedhof
- Medizinische Einrichtungen (Apotheke, Ärzte, Pflegedienste)
- Öffentliche Einrichtungen
- Kinderbetreuung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 05 | Soziale Infrastruktur

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

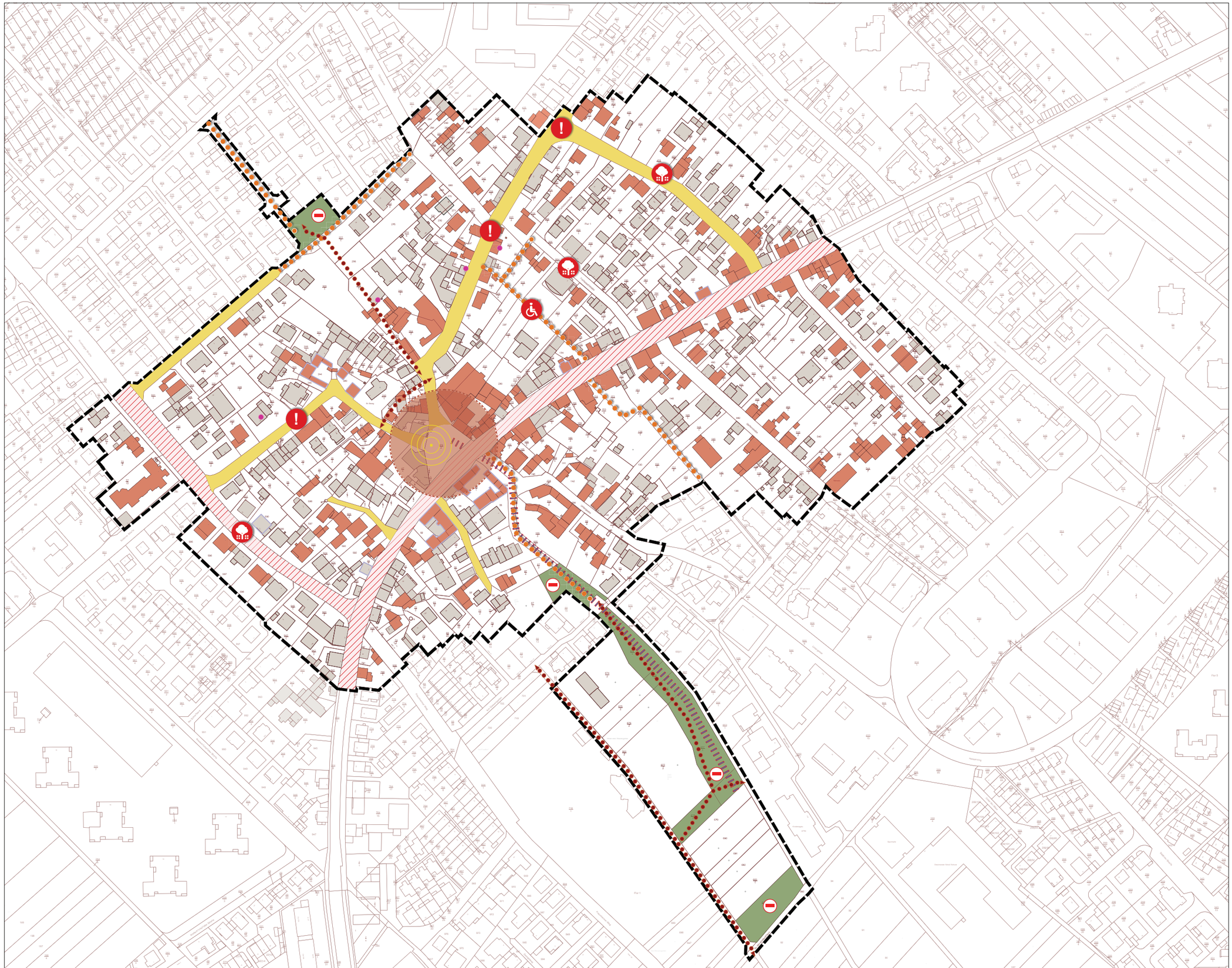
M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand Oktober 2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Alte Dorfmitte Steinbach"

Schwächen und Risiken



- Unzureichende städtebauliche Qualität und eingeschränkte Aufenthaltsfunktion
- Wegeverbindungen mit funktionalen Defiziten (baulicher Zustand, Barrierefreiheit, Topografie)
- Fehlende Fuß- und Radwegeverbindung
- Durchfahrtsstraßen Eschborner Straße / Bahnstraße und Kronberger Straße / Oberhöchstädter Straße mit sehr hohem Verkehrsaufkommen , hohe Immissionsbelastung auf angrenzende Wohnbebauung, räumliche Zäsur
- Straße mit funktionalen und / oder baulichen Mängeln
- Unattraktive Eingangssituation zum historischen Stadtkern
- Fehlende Begrünung im Straßenraum (Verschattung, Filterwirkung, Hitzeschutz)
- Kein barrierefreier Ausbau
- Gebäude mit baulichen Mängeln
- Leerstehendes / teilweise leerstehendes Gebäude
- Öffentliche Grünflächen mit gestalterischen und funktionalen Defiziten
- Mangelhafte Integration von blauer Infrastruktur (Steinbach)
- Gebäude im Fördergebiet
- Vorläufige Abgrezung des Fördergebiets

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 06 | Schwächen und Risiken im Fördergebiet

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

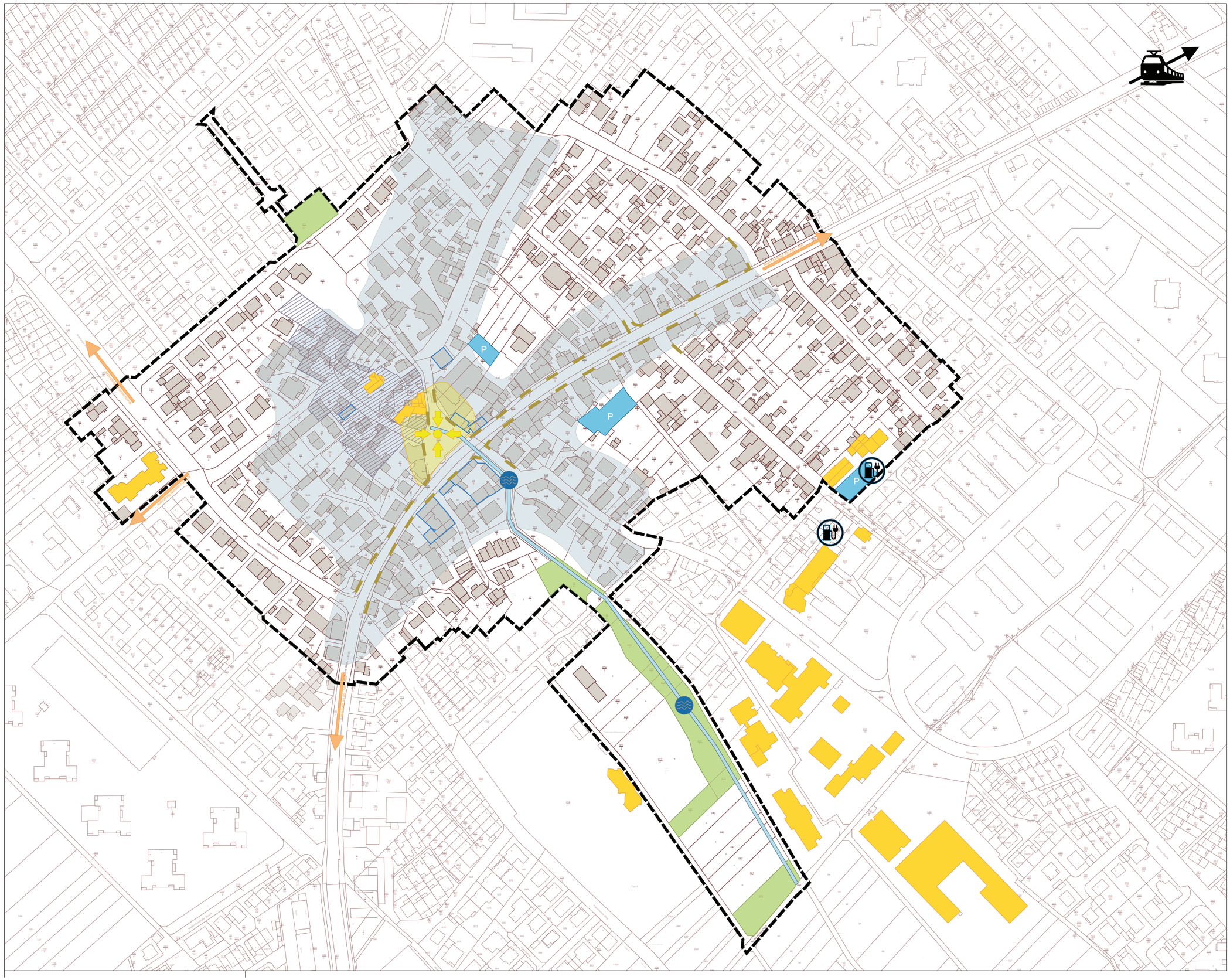
M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand Januar 2022

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Alte Dorfmitte Steinbach"

Stärken und Chancen



- Historischer Ortskern mit stadtbildprägenden Strukturen
- Denkmalzone nach HDSchG
- Erhaltenswertes Kulturdenkmal nach HDSchG
- Zentraler Treffpunkt in der Ortsmitte am Freien Platz
- Vorhandene öffentliche Grünfläche
- Verlauf des Steinbachs (teilweise verrohrt)
- Größere öffentliche Parkplätze im Fördergebiet
- Elektrotankstelle für Elektrofahrzeuge
- Anschluss an regionales und überregionales Schienennetz durch S-Bahnlinie S5
- Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz
- Öffentliche/Kirchliche Einrichtungen, u. ä.
- Bereich mit Handel-, Dienstleistungs- und Gastronomiebet rieben Potenzial für Ansiedlung weiterer Versorgungsbetriebe
- Gebäude im Fördergebiet
- Vorläufige Abgrenzung des Fördergebiets

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 07 | Stärken und Chancen

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

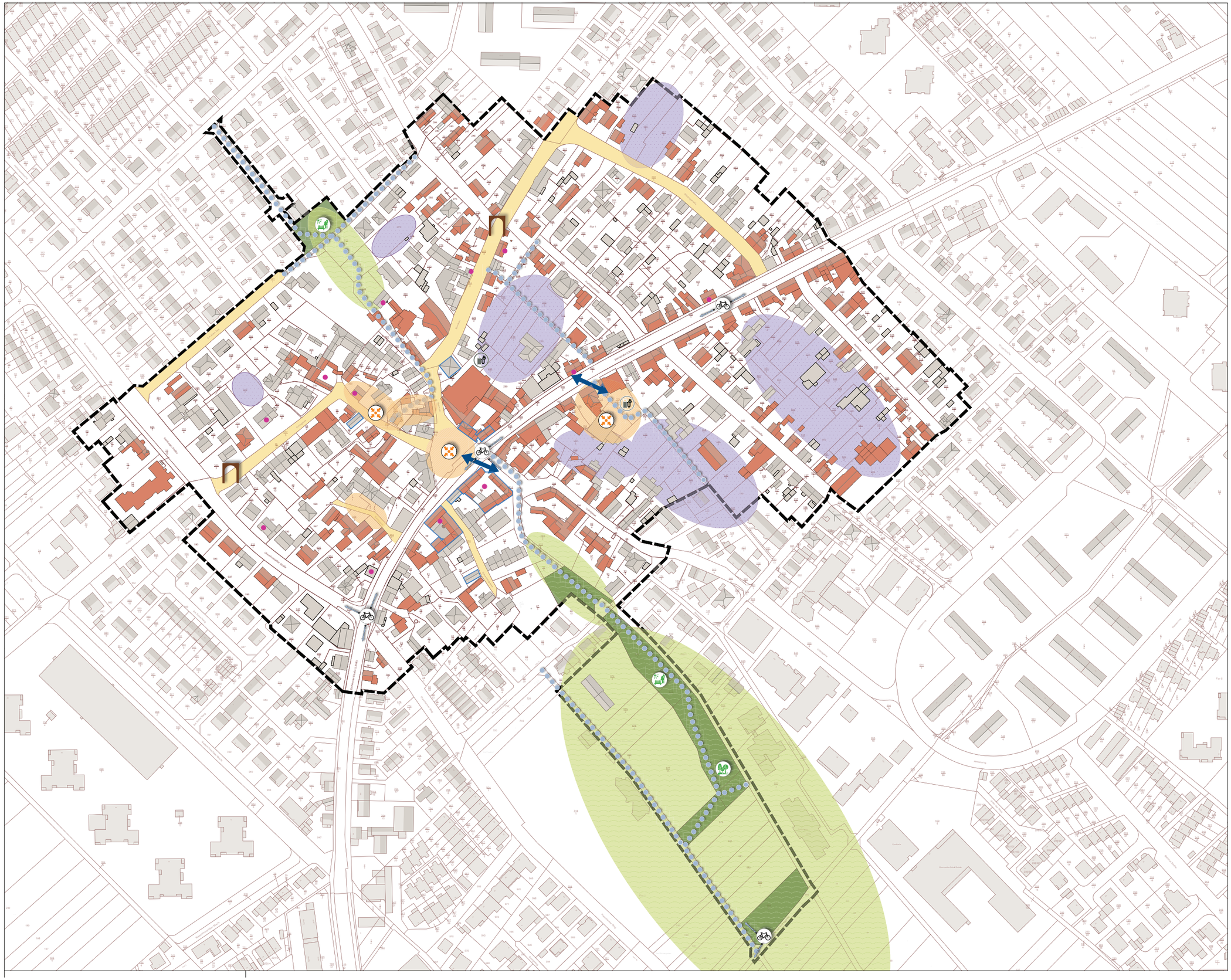
M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand Januar 2022

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Alte Dorfmitte Steinbach"

Entwicklungsziele



Handlungsfeld A I Attraktiver öffentlicher Raum
Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der al ten Dorfmitte

- Aufwertung des Stadtbilds durch Gestaltung und Ausbau von ö ffentlichen Räumen, Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der N utzerfreundlichkeit
- Bauliche und gestalterische Erneuerung von Straßenräumen
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identif ikationsbereichen
- Aufwertung der Eingänge / Einfahrten zur Innenstadt
- Erhalt und Pflege zusammenhängender Grünzüge, Sicherung d er Gestaltqualität, Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur
- Schaffung attraktiver Naherholungs- und Naturerlebnisrä ume, Erhalt der Vielfalt von Arten und Lebensräumen *

Handlungsfeld B I Stadtverträgliche Mobilität

- Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs Aufwertung bestehender Wege/ mögliche Wegeführung ergänz ender Wege*
- Verbesserung der Angebote für örtlichen und überörtlichen Radverkehr *
- Reduzierung der Trennung Alte Dorfmitte - Neue Stadtmitte

Handlungsfeld C I Lebenswerte historische Dorfmitte

- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands durch stadtbildverträgliche, energetische und altersger echte Gebäudesanierung **
- Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz und Ensembles
- Nutzung von Flächenpotenzialen durch verträgliche Nachve rdichtung
- Verbesserung der Rahmenbedingen für attraktiven Einzelha ndel, Kultur- und Gastronomieangebote im historischen Stadtkern *
- Reaktivierung / Umnutzung von (Teil-)Leerständen

Handlungsfeld D I Klimagerechte Erneuerung

- Förderung von Energieeinsparmaßnahmen und energetischer Gebäudeerneuerung *
- Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durc h Hofentsiegelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen und P lätzen *
- Prüfung möglicher Standorte für Elektroladestationen

Nachrichtliche Darstellungen

- Abgrenzung Fördergebiet
- Gebäudebestand im Fördergebiet
- Öffentlicher Grünflächenbestand im Fördergebiet

* Ziele sind teilweise nicht verortet und gelten entsprechen d für das gesamte Fördergebiet

** bei jedem Gebäude (im gesamten Fördergebiet) ist eine Prü fung des Einzelfalls notwendig

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 08 | Entwicklungsziele

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN TEL.: (0631) 36 204-40
EISENBAHNSTRASSE 68

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

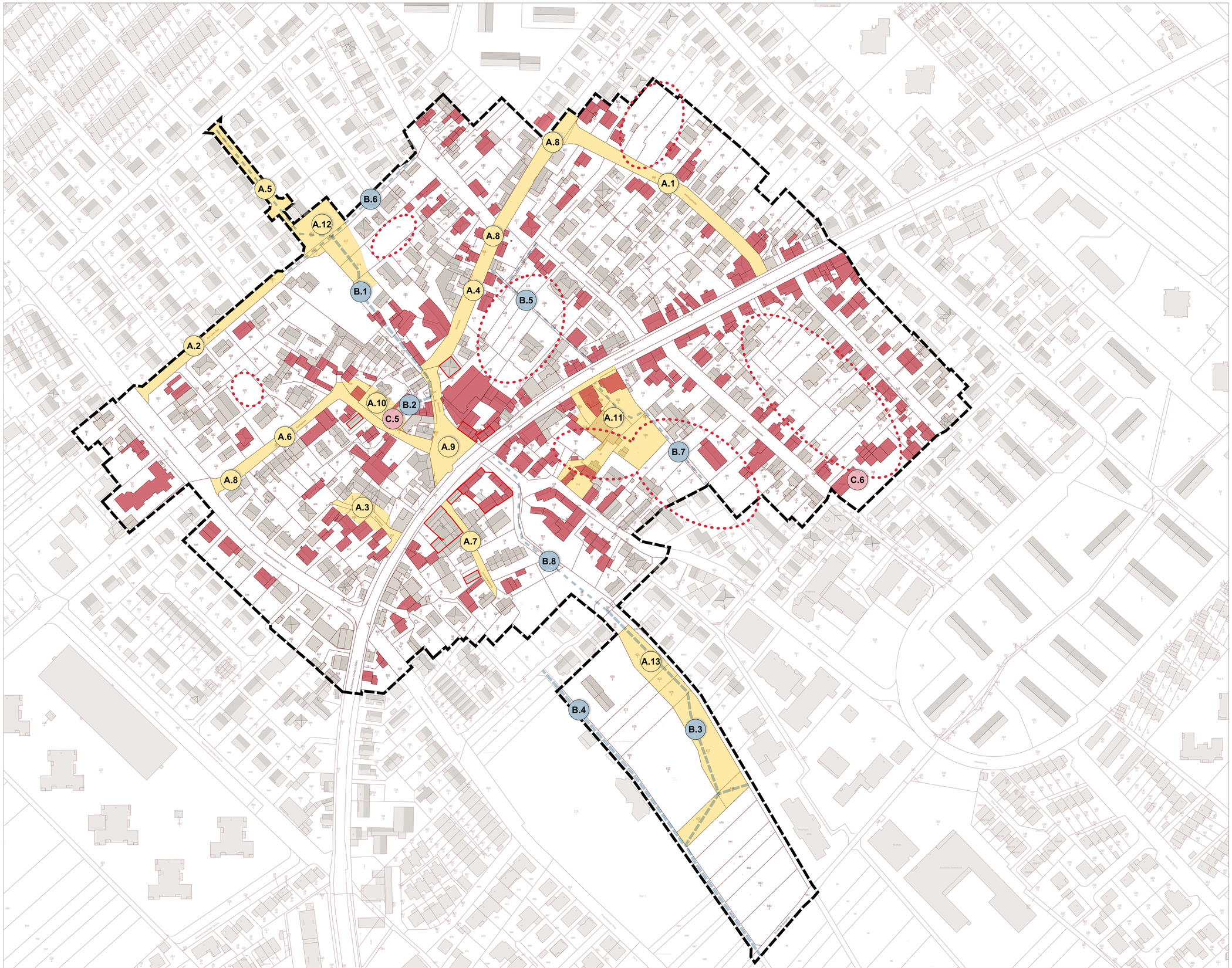
M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand November 2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Alte Dorfmitte Steinbach"

Maßnahmenkonzept



Handlungsfeld A I Attraktiver öffentlicher Raum
Wahrung und Förderung der geschichtlichen Identität der alten Dorfmitte

1. Funktionale und gestalterische Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen

- A.1 Aufwertung Altkönigstraße
- A.2 Aufwertung Am Alten See
- A.3 Aufwertung Bornhohl
- A.4 Aufwertung Bornhohl
- A.5 Aufwertung Hohemarktstraße
- A.6 Aufwertung Kirchgasse
- A.7 Aufwertung Schwanengasse
- A.8 Gestaltung der Eingänge in die historische Dorfmitte

2. Gestaltung von Platzräumen

- A.9 Aufwertung Freier Platz
- A.10 Aufwertung Platzareal Kirchgasse
- A.11 Neuordnung, Aufwertung und Umgestaltung des Bereichs Bahnstraße 7-9

3. Nachhaltige Sicherung und Aufwertung on innerstädtischen Grün- und Freiflächen

- A.12 Aufwertung der Grünfläche Am Alten See
- A.13 Aufwertung der Steinbachaue

Handlungsfeld B I Stadtverträgliche Mobilität

1. Förderung und Weiterentwicklung de Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Ergänzung durch neue Wegeverbindungen

- B.1 Wegeverbindung Am Alten See - Bornhohl
- B.2 Wegeverbindung Bornhohl - Kirchgasse
- B.3 Wegeverbindung im Bereich der Steinbachaue
- B.4 Weg zwischen der Steinbachaue und dem Friedhof

2. Förderung und Weiterentwicklung de Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes, Aufwertung bestehender Wegeverbindungen

- B.5 Fußweg Schreiber
- B.6 Wege Am Alten See
- B.7 Wegeverbindung Bahnstraße - Wiesenstraße
- B.8 Verbindung Gemaa Gaß - Steinbachaue
- B.9 Aufstellung öffentlicher Fahrradabstellanlagen
- B.10 Ergänzung der Beschilderung für örtlichen und überörtlichen Radverkehr

3. Optimierung des Parkraumangebotes

- B.11 Optimierung des Parkraumangebotes

Handlungsfeld C I Lebenswerte historische Dorfmitte

- C.1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden
- C.2 Sicherung von denkmalgeschützter Bausubstanz
- C.3 Behutsame und stadtbildverträgliche Nachverdichtung
- C.4 Revitalisierung von Leerständen
- C.5 Kulturzentrum Kirchplatz
- C.6 Rathaus und Rathausplatz
- C.7 Strategiekonzept Einzelhandel, Kultur und Gastronomie

Handlungsfeld D I Klimagerechte Erneuerung

- D.1 Klimagerechte Gebäudesanierung
- D.2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen
- D.3 Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen
- D.4 Errichtung von Infrastruktur für Elektromobilität

Handlungsfeld E I Begleitende Maßnahmen der Ortsentwicklung

- E.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
- E.2 Externes Fördergebietsmanagement
- E.3 Öffentlichkeitsarbeit
- E.4 Anreizprogramm
- E.5 Gestaltungssatzung
- E.6 Machbarkeitsstudie Kultur- und Geschichtshof
- E.7 Grunderwerb Ergänzung des Fußwegenetzes und zur Erweiterung der Parkanlage „Am Alten See"

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Plan 09 | Maßnahmenkonzept - Tektur Juni 2022

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

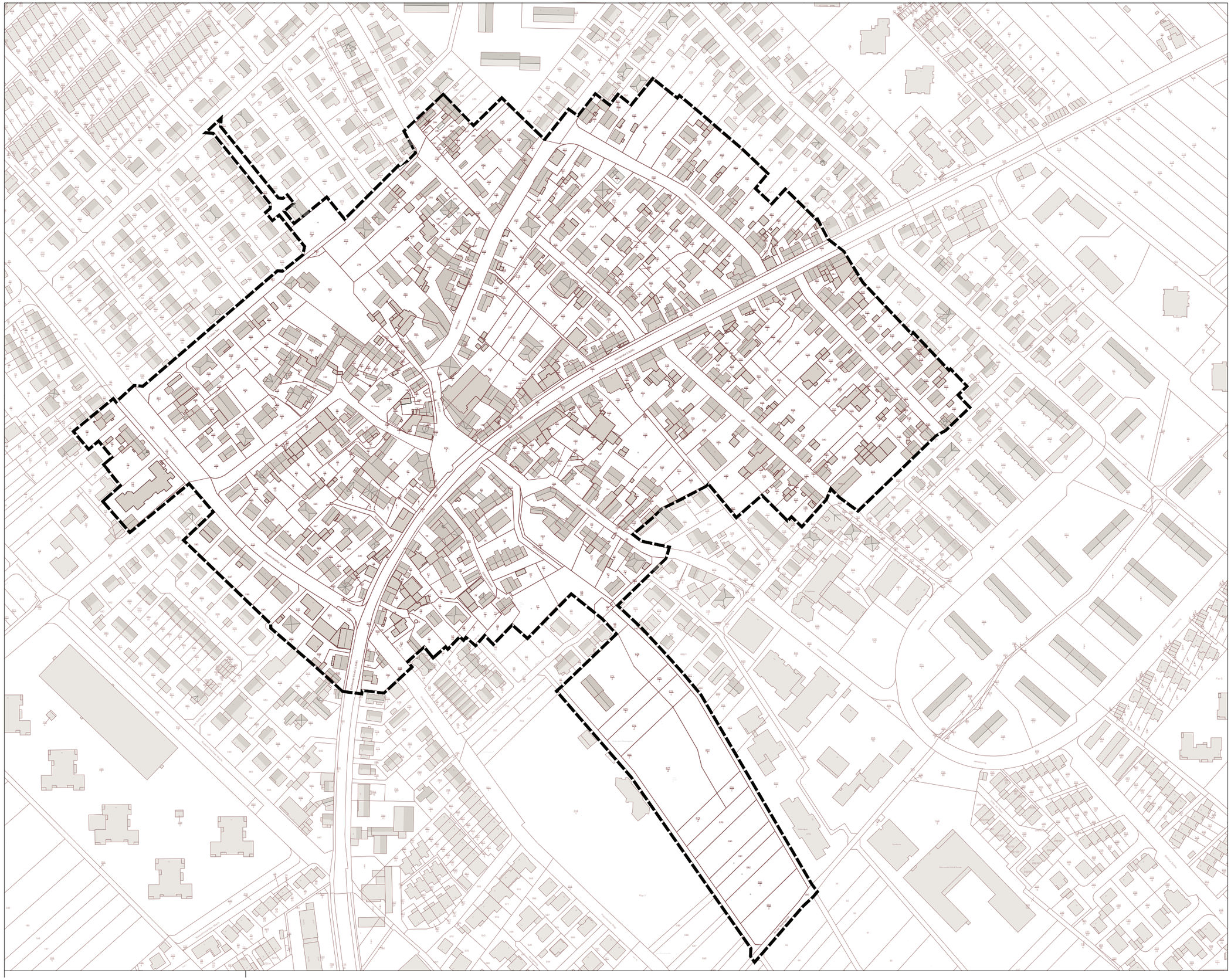
M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand Juni 2022

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Alte Dorfmitte Steinbach"

Abgrenzung Fördergebiet



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Steinbach (Taunus)

Abgrenzung Sanierungsgebiet

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH
www.werkplan-heger.com
info@werkplan-heger.com
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 204-40

Beauftragt durch:

Stadt Steinbach (Taunus)

N

M. 1:1.000

Quelle Geobasisdaten: Bauamt Stadt Steinbach

Stand April 2022