



**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht  
gemäß § 25 BauGB  
„Dorfmitte - Teilbereich Bahnstraße/Zwingerweg“**

**Vorkaufsrechtsatzung  
„Dorfmitte - Teilbereich  
Bahnstraße/Zwingerweg“**



Satzung  
über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB  
„Dorfmitte - Teilbereich Bahnstraße/Zwingerweg“

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) in ihrer Sitzung am 24.08.2020 die folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

1. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Ortskern der Stadt Steinbach (Taunus) zwischen Bahnstraße, Gartenstraße, Untergasse und Wiesenstraße im Bereich des sog. Zwingerwegs.
2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.366 m<sup>2</sup> und schließt die folgenden Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Steinbach ein: 111, 112, 114, 115, 116, 117/1, 118/2, 118/3, 119/1, 119/2, 131/5, 131/8, 132/1, 135/1, 139, 144/1, 145/1, 148, 149/3, 151/1, 151/2, 153/3, 153/4, 154/1, 155/1, 155/2, 156/3, 156/5, 157, 160/5, 160/6, 160/7, 161/1, 161/2, 162, 861/2 (Teilfläche mit ca. 182 m<sup>2</sup>) und 861/3.
3. Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**  
**Städtebauliche Maßnahmen**

1. Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich die städtebauliche Neuordnung sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs im rückwärtigen Bereich der Bahnstraße 5 - 9 unter Hinzunahme der Fläche des städteigenen Parkdecks und der angrenzenden unbebauten bzw. nur geringfügig bebauten privaten Flächen am sog. Zwingerweg zum Ziel gesetzt.
2. Es soll in diesem Bereich eine maßvolle Nachverdichtung für Wohnnutzung bzw. gemischt genutzte Bebauung erfolgen.
3. Die verkehrliche Erschließung soll von der Bahnstraße aus erfolgen.
4. Die angestrebte Nachverdichtung, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Erschließung sind nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes und unter Inanspruchnahme derzeit privater Grundstücke möglich.
5. Die vorgenannten Entwicklungsvorstellungen der Stadt sollen durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

**§ 3**



### **Besonderes Vorkaufsrecht**

1. Der Stadt Steinbach (Taunus) steht in dem in § 1 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.
2. Der Verkäufer hat der Stadt den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Die Regelungen des § 28 BauGB bleiben unberührt.

### **§4**

#### **Begründung der Satzung, Inkrafttreten**

1. Die als Anlage 2 beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Steinbach (Taunus) den 27.08.2020

Der Magistrat der  
Stadt Steinbach (Taunus)

gez.  
Steffen Bonk  
Bürgermeister

# Vorkaufsrechtssatzung „Dorfmitte – Teilbereich Bahnstraße/Zwingerweg“



Geltungsbereich



## **Begründung**

### **zur Vorkaufsrechtssatzung „Dorfmitte – Teilbereich Bahnstraße/Zwingerweg“**

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

Die Grundstücke in diesem Bereich sind zum Teil unbebaut oder nur geringfügig bebaut und bieten Potenzial für Wohnbebauung oder gemischt genutzte Bebauung, evtl. mit Läden oder Dienstleistungen in den Erdgeschossen um einen neu zu schaffenden Platz. Der Standort in zentraler und dennoch ruhiger Lage eignet sich auch für ein Pflegeheim mit angeschlossenem Wohnen.

Es wird eine Verkehrserschließung von der Bahnstraße aus angestrebt. Der ruhende Verkehr ist zwingend neu zu ordnen. Um Bauflächen zu gewinnen und 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 privaten Stellplatzbedarfe der umliegenden Nutzungen durch eine gemeinsame Tiefgarage abdeckt werden.

Mit dem am 24.08.2020 von der Stadtverordnetenversammlung gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dorfmitte“ werden insbesondere folgende, den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Dorfmitte – Teilbereich Bahnstraße/Zwingerweg“ betreffenden, städtebaulichen Ziele definiert:

- Steuerung baulicher Ergänzungen und Nachverdichtungen im Maßstab der historischen Ortsmitte;
- Erhalt der Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen im Kernbereich um den Freien Platz, die Bornhohl, die Bahnstraße, die Eschborner Straße und die Kirchgasse, dabei Funktionsstärkung für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen;
- Städtebauliche Neuordnung sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs im rückwärtigen Bereich der Bahnstraße 5 - 9 unter Hinzunahme der Fläche des stadteigenen Parkdecks und der angrenzenden unbebauten bzw. nur geringfügig bebauten privaten Flächen am sog. Zwingerweg mit dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung für Wohnnutzung bzw. gemischt genutzte Bebauung; Schaffung der verkehrlichen Erschließung von der Bahnstraße aus.

Der Zweck der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, die vorgenannten städtebaulichen Ziele durch gemeindlichen Grunderwerb (ggf. Zwischenerwerb oder Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter) zu sichern, aktiv zu steuern sowie den vorgenannten städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Entwicklung entgegenwirken zu können.