



**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
gemäß § 25 BauGB
„Dorfmitte - Teilbereich Freier Platz / Kirchgasse“**

**Vorkaufsrechtsatzung
„Dorfmitte - Teilbereich Freier Platz /
Kirchgasse“**



Satzung
über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB
„Dorfmitte - Teilbereich Freier Platz/Kirchgasse“

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) um den Freien Platz, die davon abzweigenden Abschnitte der Untergasse, der Bornhohl, der Bahnstraße, der Eschborner Straße und der Schwanengasse sowie die Kirchgasse.
2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 19.900 m² und schließt die folgenden Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Steinbach ein: 1/3, 1/4, 1/5, 2/1, 2/3, 2/4, 38/2, 38/3, 39/2, 39/3, 41/1, 42/2, 42/3, 42/4, 44, 46, 47/1, 49/1, 50, 62, 166/3, 167, 168, 169/1, 169/2, 170/1, 230 (Teilfläche mit ca. 1.254 m²), 231/1, 232/2, 232/3, 285, 286, 287, 288/1, 288/2, 290, 292/2, 292/4, 292/5, 293/2, 293/3, 312/2, 313/1, 306/3, 314, 315, 318/1, 320/2, 320/7, 320/8, 320/9, 320/10, 845/1, 845/4 (Teilfläche mit ca. 235 m²), 845/5 (Teilfläche mit ca. 302 m²), 846/1 (Teilfläche mit ca. 202 m²), 846/3 (Teilfläche mit ca. 79 m²), 846/4, 846/5 (Teilfläche mit ca. 88 m²), 850/1 (Teilfläche mit ca. 485 m²), 852/5 (Teilfläche mit ca. 990 m²), 854 (Teilfläche mit ca. 175 m²), 856/1 (Teilfläche mit ca. 153 m²), 870/2, 914/3 (Teilfläche mit ca. 150 m² und 915.
3. Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Städtebauliche Maßnahmen

1. Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich zum Ziel gesetzt,
 - die historischen Bebauung und der historischen Ensembles im historischen Ortskern zu erhalten; darüber hinaus auch die Erhaltung von Bebauungsstrukturen, die zwar nicht dem Denkmalschutz unterliegen, aber dennoch historische Bezüge aufweisen;
 - bauliche Ergänzungen und Nachverdichtungen dahingehend zu steuern, dass sie im Maßstab der historischen Dorfmitte erfolgen;
 - die Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen im Kernbereich um den Freien Platz, die Bornhohl, die Bahnstraße, die Eschborner Straße und die Kirchgasse zu erhalten und dabei Handel, Gastronomie und Dienstleistungen zu stärken;



- die historischen Straßen und Plätze in der Dorfmitte aufzuwerten, zu verknüpfen und erlebbar zu machen.
- 2. 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 Freier Platz/
Kirchgasse“



Geltungsbereich 

Begründung

zur Vorkaufsrechtssatzung „Dorfmitte – Teilbereich Freier Platz/Kirchgasse“

Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist es, die historische Bausubstanz und die baukulturelle Identität der historischen Dorfmitte um den Freien Platz nachhaltig zu erhalten. Gleichzeitig soll die Funktion der alten Dorfmitte in ihrer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe erhalten werden und die Versorgungsfunktion als Standort für Läden, Dienstleistungen und Gaststätten gestärkt werden.

In der historischen Dorfmitte ist zunehmend ein Leerstand alter Gebäude zu verzeichnen. Aufgrund des großen Bevölkerungsdrucks im Rhein-Main-Gebiet, des hohen Bodenpreinsniveaus und des Generationswechsels bei den Eigentümern von Liegenschaften ist aktuell eine Tendenz zur Nachverdichtung erkennbar, indem alte Häuser abgerissen und durch Neubauten (überwiegend mit Eigentumswohnungen) ersetzt werden. Der Erhalt und die Selbstnutzung ortsbildprägender Bausubstanz ist für die Erbgeneration wirtschaftlich unattraktiver als die Veräußerung an Bauträger zur Schaffung von möglichst viel Wohnraum. Hieraus resultiert ein städtebaulicher Steuerungsbedarf für eine kontrollierte Nachverdichtung, auch um Wohnlagen mit zumindest fragwürdiger Wohnqualität und einer damit einhergehenden sozialen Segregation entgegenzuwirken.

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

- Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung und Ensembles im alten Ortskern; darüber hinaus auch Erhalt von Bebauungsstrukturen, die zwar nicht dem Denkmalschutz unterliegen, aber dennoch historische Bezüge aufweisen;
- 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;
- Aufwertung/Erlebarmachung der historischen Straßen und Plätze;
- Neuordnung der Funktionen der öffentlichen, der stadteigenen und der Flächen der Bürgerstiftung um die St. Georgskirche; Verknüpfung öffentlicher Gebäude, Plätze und Nutzungen; Schaffung eines Heimathofes.

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