

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
gemäß § 25 BauGB
„Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“**

**Vorkaufsrechtsatzung
„Gewerbegebiet südlich der
Bahnstraße“**



Satzung
über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB
„Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“

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 umfasst das Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße mit folgenden Straßen: Industriestraße, Siemensstraße und Daimlerstraße.
2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.500 m² und schließt die folgenden Flurstücke der Gemarkung Steinbach in der Flur 5 ein: 120/3, 120/4, 120/5, 120/6, 251/3, 251/4, 251/5, 251/6, 252/1, 252/2, 253/2, 253/3, 253/4, 253/5, 254, 255/1, 255/2, 256, 257, 258/1, 259/2, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266/1, 266/3, 267/1, 267/2, 269, 270, 271, 272/1, 273, 274/2, 268/1, 268/2, 268/3, 272/2, 274/1, 275, 276, 277, 278, 279/1, 279/2, 280, 281, 282, 283, 284/2, 284/3, 285/1, 286, 287/2, 287/4, 287/5, 329/1, 389, 390, 392/1, 392/3, 392/4, 392/5, 393/2, 393/3, 394, 395, 396, 397, 398, 399/1, 399/2, 400, 401, 402/1, 402/2, 403/1, 403/2, 404/2, 404/3, 404/4, 405, 406 sowie in der Flur 6 die Flurstücke: 1/1, 4/1, 5, 6, 7/1, 124/13, 124/15, 124/17, 124/18, 124/19, 125/17, 127, 128/3, 128/4.
3. Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Städtebauliche Maßnahmen

1. Mobilisierung von ungenutzten oder untergenutzten Gewerbeflächen.
2. Neuordnung von Grundstücksverhältnissen, Verbesserung der Grundstückszuschnitte.
3. Beseitigung von Leerständen.
4. Sicherung der Gewerbenutzung gegenüber „einsickernder“ Wohnnutzung.

§ 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

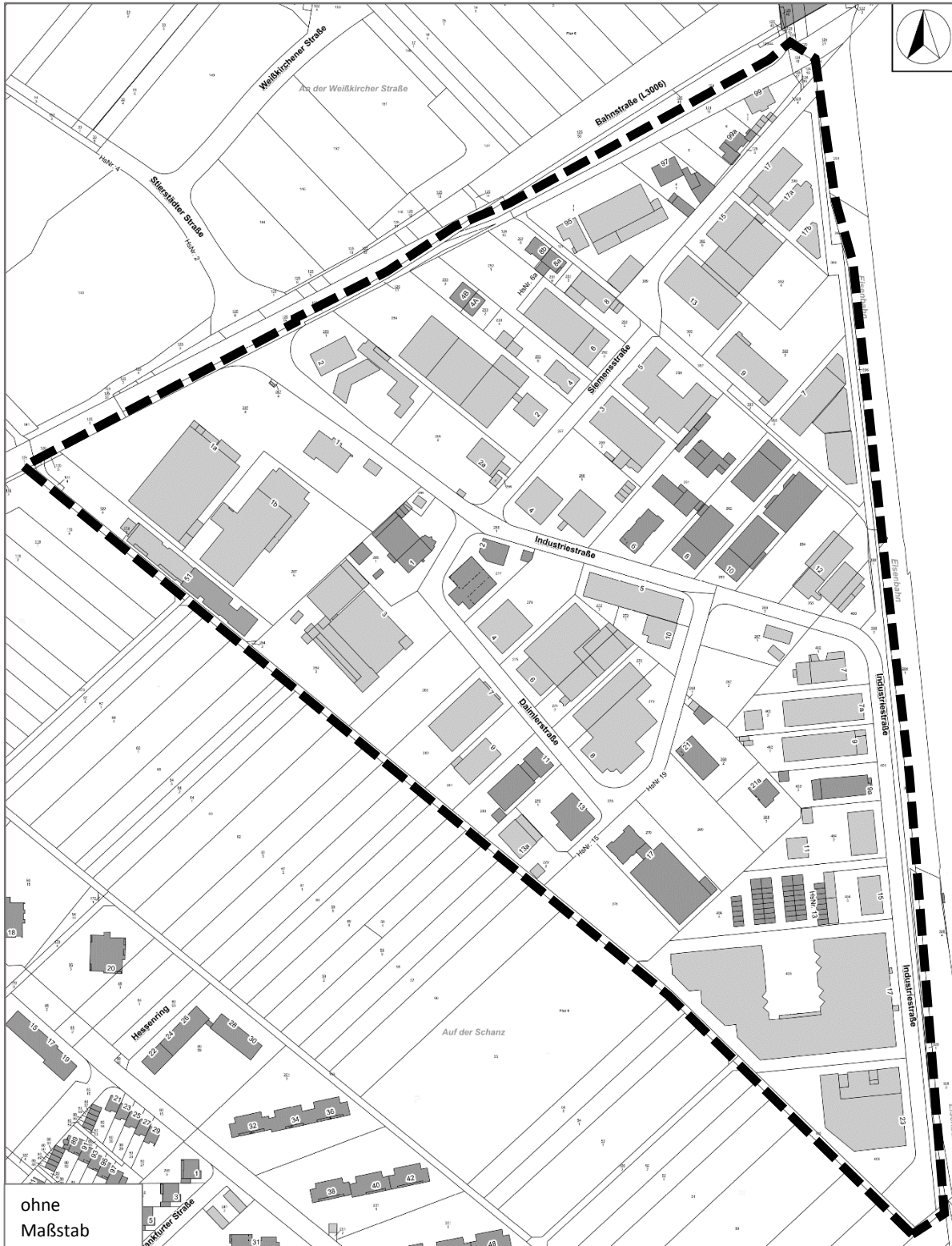
1. Die als Anlage 2 beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Steinbach (Taunus) den 27.08.2020

Der Magistrat der
Stadt Steinbach (Taunus)

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

Vorkaufsrechtssatzung „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“



Geltungsbereich



Begründung
zur Vorkaufsrechtssatzung „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich zum Ziel gesetzt, das Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße zu attraktivieren. Das Gewerbegebiet, das seine Ursprünge in den 1960er Jahren hat, weist zum Teil städtebauliche Defizite und Mängel auf. Die Straßenquerschnitte sind eng und haben nur schmale Gehwege, teilweise nur auf einer Seite der Fahrbahn. Es besteht mangels geeigneter Flächen ein Parkraumdefizit. Eine Vielzahl der Gebäude weist erkennbar einen Investitionstau auf. Einzelne Grundstücke sind verwahrlost. Das Entree der Stadt vom S-Bahnhof kommend, wirkt wenig einladend. Auf den kleinteiligen Grundstücken haben die Betriebe wenig Gestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Andererseits gibt es aber auch einzelne Grundstücke, die bis heute nicht gewerbegebietstypisch genutzt oder nur geringfügig bebaut sind (teilweise überwiegend nur mit einem Wohnhaus). Insgesamt ist Wohnnutzung „ingesickert“. Ehemals lediglich für Betriebsinhaber genehmigte Wohnungen werden heute oftmals an Dritte vermietet, teilweise wurden Büroflächen faktisch in Wohnungen umgenutzt. Zum Teil wurden Grundstücke nach Betriebsaufgabe geteilt, d.h. das Wohnhaus von den Betriebsflächen getrennt.

Die Vorkaufsrechtssatzung versetzt die Stadt in die Lage, durch Erwerb oder Zwischenerwerb Gewerbeflächen mobilisieren oder einer attraktiven Gewerbenutzung zuführen zu können, Grundstücksverhältnisse neu ordnen zu können und den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Entwicklungen entgegenwirken zu können.