

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.