

Begründung

zur Vorkaufsrechtssatzung „Dorfmitte – Teilbereich Am Alten See“

Die Stadt Steinbach (Taunus) beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche „Am Alten See“ im nördlichen Bereich des Satzungsgebiets zu erweitern. Die Grünanlage „Am Alten See“ oberhalb des ehemaligen Quellgebiets des Steinbachs soll zu einem erlebbaren öffentlichen Park weiterentwickelt werden, der als identitätsstiftendes grünes Bindeglied die nördlich angrenzenden Wohnquartiere der 1960er Jahre mit der historischen Dorfmitte vernetzt.

Durch die Grünanlage soll ein öffentlicher Fußweg als direkte Hauptwegeverbindung zwischen den Wohnquartieren im Steinbacher Norden und der historischen Dorfmitte um den Freien Platz geschaffen werden (die sich bestehend über die Untergasse zur Neuen Stadtmitte bzw. über die Gemaa Gass zur Steinbachau fortsetzt).

Der zentrale Bereich des ehemaligen Quellgebiets des Steinbachs befindet sich auf Privatgrundstücken oberhalb des Quellenhofs (Kirchgasse 9). Die städtebauliche Entwicklung der kleinen öffentlichen Grünanlage zu einem Park ist nur unter Hinzunahme angrenzender, derzeit privater Flächen möglich. Auch für die Realisierung der Hauptfußwegeverbindung zwischen der Grünanlage „Am Alten See“ und der Bornhohl bzw. der Kirchgasse fehlen derzeit zusammenhängende städtische Flächen.

Die Dorfmitte ist von den nördlich angrenzenden, rund 10 ha großen Wohngebieten zwischen Kronberger Straße und Obergasse nur über weite Umwege zu erreichen. Durch die geplante direkte Fußwegeverbindung werden sich die fußläufigen Entfernungen aus dem Norden Steinbachs deutlich verkürzen. Zum Beispiel von der mittleren Stufenstraße wird sich der Weg zum Freien Platz, der bisher entlang der vielbefahrenen Kronberger Straße führt, von etwa 600 m auf etwa 300 m halbieren. Dies trägt zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs innerhalb der Stadt bei.

Bereits der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 konstatiert die „unangemessene Gestaltung des ehemaligen Quellgebiets“ (Plan 2.1.8: Zusammenfassung der wesentlichen Potentiale und Defizite). Im Plan 3.2.1 des Stadtentwicklungsplans wird der geplante Lückenschluss im Fußwegenetz zwischen Am Alten See und Bornhohl als Teil einer Hauptwegeverbindung als Ziel genannt, ebenso im Landschaftsplanerischen Konzept (Plan 3.2.3), im Zielkonzept für das Rad- und Fußwegenetz (Plan 3.2.4) als geplante Verknüpfungsstrecke.

Der Stadtentwicklungsplan führt dazu näher aus:

„Ein wesentliches Ziel der Freiraumplanung ist die funktionale und gestalterische Aufwertung bzw. Herstellung einiger wichtiger Verknüpfungen verschiedener Steinbacher Erlebnisbereiche.

Ergänzend zur Aufwertung des Steinbachtals sollte eine durchgängige Fußwegebeziehung hergestellt werden: vom Steinbachtal kommend, durch den alten Ortskern bis zu den bewaldeten Ausläufern des Taunus. Diese direkte Verknüpfung der beiden Landschaftselemente Taunus und Steinbachtal sollte auch das Gebiet „Am Alten See“ einschließen. Die Grünanlage sollte gestalterisch aufgewertet werden, und dabei ist auch das Thema – Ursprung des Steinbachs – zur Darstellung zu bringen. Insbesondere das Ziel der Herstellung einer direkten Fußwegeverbindung zwischen dem Gebiet „Am Alten See“ mit seinen nordwestlich gelegenen Wohngebieten und dem historischen Ortskern sollte weiter verfolgt werden.“ (STEP, S. 59)

Im „Konzept zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Pijnackerplatzes“ (heute: Freier Platz) aus dem Jahr 2008 heißt es (im Kapitel IV, Maßnahmen):

„Wünschenswert wäre (wie auch im Stadtentwicklungsplan vorgeschlagen) eine direkte Wegeverbindung für Fußgänger von der Grünanlage „Am Alten See“ zur Bornhohl. Zurzeit kann der Pijnackerplatz von den Wohngebieten zwischen der Kronberger Straße und der Obergasse nur mit dem Umweg über diese beiden Straßen erreicht werden. Es gibt keine direkte Fußwegverbindung. Eine Wegeführung von der Hohemarkstraße über die Grünanlage „Am Alten See“, den neu zu bauenden Abschnitt hinab, über den kleinen Stichweg an der Bornhohl zum Pijnackerplatz (in dieser Trasse verläuft auch der Hauptentwässerungskanal aus dem Norden) würde eine entscheidende Lücke im städtischen Fußwegenetz zwischen Nord und Süd schließen und damit den Pijnackerplatz in seiner Funktion als zentralen Platz deutlich stärken. Auch die kleine Grünanlage „Am Alten See“ würde deutlich aufgewertet. Auch die soziale Kontrolle der sich im Moment etwas im Abseits befindenden Grünanlage würde sich verbessern.“

Zusammenfassend wird im Konzept für den Pijnackerplatz (heute: Freier Platz) die Schaffung des direkten Fußwegs mit „hoher Priorität“ eingestuft:

„Planungsrechtliche Instrumentarien sollten genutzt werden, um [die] Realisierung mittel- bis langfristig erreichen zu können.“

Auch in der Anlage 1 zum Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung über Ziele und einzuleitende Schritte zur Stärkung des historischen Ortskerns (STVV-2/2020/XVIII) vom 10.02.2020 werden die Aufwertung der Grünfläche um den „Alten See“, die Schaffung der Wegeverbindung von der Grünanlage zur historischen Dorfmitte sowie (den Quellenhof betreffend) der Erhalt der historischen Bausubstanz und die Stärkung von Handel/Gastronomie ausdrücklich benannt.

Mit dem am 24.08.2020 von der Stadtverordnetenversammlung gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dorfmitte“ werden insbesondere folgende, den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Dorfmitte - Teilbereich Am Alten See“ betreffende, 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;*
- *Erhalt der Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen, dabei Funktionsstärkung für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen;*
- *Weiterentwicklung der öffentlichen und privaten Grünflächen um den „Alten See“ zu einem Stadtpark als überwiegend öffentliche Grünanlage;*
- *Vernetzung der Dorfmitte mit den Wohnquartieren nördlich des Plangebiets, insbesondere Schaffung einer Fußwegeverbindung vom Freien Platz über die Grünanlage „Am Alten See“ zur Hohemarkstraße.*

Für den Bereich des Grünzugs um den „Alten See“ besteht der Zweck der Vorkaufsrechtssatzung darin, die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere der geplanten Wegeverbindung, zu sichern und durch gemeindlichen Grunderwerb (zumindest mittel- und langfristig, ggf. schrittweise) umsetzen zu können. Der „Quellenhof“ (Kirchgasse 9) soll in seiner historischen Bausubstanz und Maßstäblichkeit erhalten werden, einem drohenden Funktionsverlust der gemischten Nutzung aus landwirtschaftlicher Nutzung, Wohnen und Gastronomie/Handel entgegengewirkt werden. Der Stadt wird durch die Vorkaufsrechtssatzung die Möglichkeit eröffnet, durch Erwerb (oder Zwischenerwerb) steuernd eingreifen zu können, wenn durch eine Veräußerung die Gefahr einer den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Entwicklung entstehen würde.