

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.