

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 Investitionsstau 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.