

Begründung **zur Vorkaufsrechtssatzung „St.-Florian-Weg“**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.174 m² und befindet außerhalb der eigentlichen Ortslage von Steinbach im Außenbereich (§ 35 BauGB). Im Südwesten und im Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Südosten die Bahnstraße (L 3006), im Nordosten das Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO „Im Gründchen/ Am Bahnhof“. Der RPS 2010/RegFNP 2010 stellt für den Bereich des Plangebiets „Vorrangfläche für die für Landwirtschaft“ dar, die mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert ist.

Die nordöstliche Teilfläche des Plangebiets (Flurstück 57/1) mit ca. 5.378 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus). Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die von der Stadt als Teilfläche für den Standort des neuen Feuerwehrrätehauses erworben worden ist.

Die südwestliche Teilfläche des Plangebiets (Flurstücke 57/2, 58/2 und 58/3) mit insgesamt ca. 3.796 m² befindet sich in Privateigentum eines Einzeleigentümers. Der an die Bahnstraße (L 3006) angrenzende Teil (rund. 800 m²) wird gewerblich genutzt, mit Büroräumen, Lagerräumen und Betriebsinhaberwohnung. Wesentliche Teile der dortigen baulichen Anlagen befinden sich innerhalb der 20-m-Bauverbotszone nach Hessischem Straßengesetz entlang der Landesstraße. Rückwärtig angrenzend auf planungsrechtlich landwirtschaftlichen Flächen befinden sich teilweise Schuppen und Hütten, eine Fläche von rund 1.000 m² ist eingefriedet und dient faktisch als Hausgarten. Die restliche private Fläche von rund 2.000 m² wird als Rasenfläche mit einzelnen (überwiegend jungen) Obstbäumen genutzt. Die vorhandene Bebauung auf den privaten Grundstücken ist als Splittersiedlung im Außenbereich anzusehen.

Nachdem der Privateigentümer Mitwirkungsbereitschaft bei der Neuordnung der Grundstücke und Nutzungen erklärt hatte, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) für das Plangebiet am 10.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“ gefasst. Zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurde vom 26.05. bis 25.06.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Zur Anpassung des RegFNP an die geänderten Planungsziele ist dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend zu ändern.

Städtebauliche Ziele sind die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier Feuerwehrrätepunkt) sowie eines Gewerbegebiets i.S.d. § 8 BauNVO zur baurechtlichen Legalisierung und langfristigen Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes. Hinzu kommt die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Erschließungsstraßen, hierbei insbesondere eine erstmalige ordnungsgemäße Anbindung des Gebietes an die Landesstraße. Mit der Bauleitplanung soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer weiteren Verfestigung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (Splittersiedlung im Außenbereich nach § 35 BauGB und zudem innerhalb der Bauverbotszone nach § 23 HStrG) entgegengewirkt werden. Die städtebaulichen Ziele können nur durch Neuordnung der Grundstückssituation und unter Inanspruchnahme derzeit privater Grundstücke verwirklicht werden.

Gemeinsam mit dem aktuellen Eigentümer wurde das dem Bebauungsplan-Vorentwurf zugrundeliegende Entwicklungskonzept erarbeitet, das im Zuge eines Flächentauschs die

Schaffung des Feuerwehrstützpunktes im vorderen Bereich entlang der L 3006 (mit einer Aufweitung der Verkehrsflächen zur Schaffung einer ordnungsgemäßen äußeren Verkehrserschließung des Gebietes) vorsieht sowie im rückwärtigen Bereich Flächen für die langfristige Sicherung des Gewerbebetriebes. Der Privateigentümer hat jedoch im Laufe des Bauleitplanverfahrens unerwartet seine Mitwirkungsbereitschaft zurückgezogen und bietet nunmehr ausweislich der Anzeige in einem Online-Immobilienportal mit der Überschrift „*Steinbach Wohnen und Arbeiten unter einem Dach mit fantastischem Grundstück*“ seine Immobilie als Einfamilienhaus zum Verkauf an.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich ein Käufer, der die Grundstücke aufgrund der Beschreibung in der Anzeige erwirbt, den städtebaulichen Zielen und der von der Stadt angestrebten Neuordnung der Grundstücke unterwerfen wird. Aufgrund einer höheren Bodenpreiserwartung und Zahlungsbereitschaft für Wohnnutzung gegenüber gewerblicher Nutzung besteht zudem die Gefahr, dass sich Wohnnutzung an einem Standort verfestigt, der aufgrund der Lage unmittelbar an der Landesstraße und in Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ unverträglich ist.

Zur Realisierung des aufzustellenden Bebauungsplans mit dem Ziel der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist eine Neuordnung der vorhandenen Grundstücke erforderlich. Zur Sicherung dieser Entwicklung soll eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden. Da die Stadt Steinbach (Taunus) beabsichtigt, auf den Flurstücken im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, kann sie an diesen Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht geltend machen. Die durch die Vorkaufssatzung ggf. entstehenden Kosten werden aus Haushaltsmitteln getragen, die für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses bereitgestellt sind.