

Begründung

zur Satzung der Stadt Haan

über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB

für die Entwicklung des Grundstücks der Landesfinanzschule

(Vorkaufsrechtssatzung – Landesfinanzschule –)

Das Land NRW ist Eigentümerin des von der Vorkaufsrechtssatzung berührten Grundstücks. Auf dem innerstädtischen Areal, auf dem sich verschiedene Lehr- und Verwaltungsgebäude befinden, war ehemals die Landesfinanzschule untergebracht. Zum Jahreswechsel 2014 / 2015 wurde der Schulbetrieb der Landesfinanzschule in Haan eingestellt und verlagert. Die Gebäude sind derzeit von der Stadt Haan befristet als Büros für Verwaltungsmitarbeitende und zur Unterbringung von Flüchtlingen angemietet.

Der landeseigene Bau- und Liegenschaftsbetrieb hat der Stadt Haan mitgeteilt, dass er eine Entbehrlichkeitsprüfung bei den Landesbetrieben und Einrichtungen des Landes für das Grundstück durchgeführt habe, mit dem Ergebnis, dass kein Bedarf an einer weiteren Nutzung durch das Land NRW bestehe. Deshalb besteht das Erfordernis, das Grundstück einer Folgenutzung zuzuführen.

Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 17.11.2015 das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Haan in der Fassung vom 06.11.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171b Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Für das Grundstück der Landesfinanzschule benennt das Städtebauliche Entwicklungskonzept als Entwicklungsziel die „Nachnutzung/Entwicklung des Grundstücks und des Gebäudes der ehemaligen Landesfinanzschule unter stärkerer funktionaler Verflechtung mit dem Haaner Zentrum“ (S. 74). Ausweislich des InHK kommt neben einer Bündelung öffentlicher Einrichtungen auch die Entwicklung eines Wohnstandorts (z. B. teilweise geförderter Wohnungsbau) in Betracht (S. 95).

Für den aktuellen Verwendungszweck als Nebenstelle der Stadtverwaltung wird es absehbar keinen Bedarf mehr geben. In einer mittelfristigen Realisierungsperspektive soll im Bereich des Unteren Neuen Marktes bzw. Schillerpark ein neues Rathaus gebaut werden.

Nicht ausgeschlossen ist, dass der Bedarf für besondere Unterbringungsformen an dem Standort weiterhin bestehen bleibt.

Gleichzeitig ist die Wohnraumnachfrage in der Stadt Haan hoch. Seit Anfang 2023 gehört Haan durch Verordnung der Landesregierung zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB, hier § 201a). D. h., dass vor Ort die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Über diese Satzung soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, die Flächen für die beabsichtigte bauleitplanerische Entwicklung zu den vorgenannten Zwecken zu sichern.