

**Technischer Ausschuss**  
- öffentlich am 20.03.2024

Sitzungsvorlage 037/2024  
Amt für Stadtplanung, Klima &  
Umwelt  
Kremp, Markus

**Bebauungsplan "Kaplaneiweg"**  
**- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Für das laut Abgrenzungsplan vom 04.03.2024 (Stadt Tett nang) gemäß Anlage 1, abgegrenzte Gebiet wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Kaplaneiweg“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und das weitere Verfahren durchzuführen.

---

**Dieses Dokument enthält Behauptungen über die Firma Avira in Bezug auf die angebliche Schließung ihres Firmengeländes und Betriebs in Tett nang. Diese von der Stadt Tett nang in diesem Dokument aufgestellten Behauptungen sind unwahr.**

**Richtigstellung nachträglich ergänzt am 24.04.2024**

---

Anlagen:

Anlage 1\_Abgrenzung Bebauungsplan Kaplaneiweg

## Finanzierung

|                           |                                        |                               |
|---------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen: | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
|---------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|

|                                                                           |                                            |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Ausgaben:                                                                 |                                            |
| Vorhandener Planansatz:                                                   | 200.000 EUR                                |
| Kostenträger, Sachkonto, Auftrag                                          | 51100000, 4271801                          |
| Benötigte Mittel insgesamt:                                               | ~ 20.000 EUR                               |
| Benötigte Mittel über dem Planansatz<br>(Über-/außerplanmäßige Ausgaben): | Betrag eingeben EUR                        |
| Folgekosten:<br>- laufende Sachkosten<br>- Personalkosten                 | Betrag eingeben EUR<br>Betrag eingeben EUR |
| Einnahmen:                                                                |                                            |
| Vorhandener Planansatz:                                                   | Betrag eingeben EUR                        |
| Kostenträger, Sachkonto, Auftrag                                          | Betrag eingeben EUR                        |
| Tatsächliche Einnahmen:                                                   | Betrag eingeben EUR                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |
| Mehrausgaben gegenüber Planansatz:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Betrag eingeben EUR |
| <p>Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben</p> <p>Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim</p> <p><input type="checkbox"/> VA/TA (15.000 EUR bis 75.000 EUR)<br/><input type="checkbox"/> GR (über 75.000 EUR)</p> |                     |

|                           |
|---------------------------|
| Ergänzende Erläuterungen: |
|                           |

## **1. Verfahrensstand**

**heute:**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB



**Voraussichtlich Juni/Juli:**

Billigung Planentwurf  
Beschluss über die Durchführung der  
Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

## **2. Sachverhalt**

Die Firma Avira beabsichtigt, ihre Grundstücke im Plangebiet zu veräußern und den dortigen Firmenstandort wohl zu schließen. Der derzeit für die Grundstücke geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde speziell für die Errichtung eines zentralen Firmenstandorts der Firma Avira erlassen. Durch die Aufgabe des Firmenstandorts wird die damalige städtebauliche Zielvorstellung obsolet. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wurde daher in der Sitzung des Gemeinderats am 06.03.2024, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bereits eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen.

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das Areal des Firmenstandorts Avira reaktiviert und die städtebauliche Ordnung für diesen räumlichen Bereich neu definiert werden. Zielsetzung ist es, dass das Plangebiet - auf Grund der Lage und der steigenden Bedarfe an öffentlichen Einrichtungen (wie z.B. frühkindliche Bildung, Grundschule) - einer Nutzung zu öffentlichen Zwecken zugeführt wird. Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung soll daher der Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ aufgestellt werden.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

Für den dargestellten Geltungsbereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem gesteuert werden soll, dass die derzeitig zulässige Nutzung von Gebäuden und Anlagen eines Unternehmens der Informationstechnologie, zu Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke geändert wird.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beabsichtigten öffentlichen Einrichtungen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig. Dementsprechend soll gezielt, die für die Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Die Stadt Tettnang sieht für die geplanten Einrichtungen einen dringenden Bedarf und hält den vorgesehenen Standort für besonders geeignet, da er relativ zentral

im Stadtgebiet liegt, sowohl zu Fuß wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist und in unmittelbarer Nähe zu Sportstadion und dem Schulcampus Manzenberg verortet ist. Die Lage, die Erreichbarkeit, die Anbindung und Einbettung in die umliegenden Wohnquartiere, wie auch die vorhandenen Parkplatzflächen bieten ein ideales Umfeld für städtische Nutzungen. Auch die Nähe zum Schulcampus Manzenberg, dem Sportstadion Manzenberg sowie der Carl-Gührer-Halle und dem geplanten Neubau der Sporthalle Manzenberg bieten einen eindeutigen Standortvorteil.

Planerisches Ziel der Stadt ist es, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Beitrag zur Umsetzung von dringend benötigten öffentlichen Einrichtungen geleistet wird.

Die Stadt bezweckt damit folgende städtebauliche Ziele:

- Bündelung öffentlicher Einrichtungen mit folgenden Funktionen: Frühkindliche Bildung, Grundschule, Ausbau Ganztagesbetreuung, Anlagen für Verwaltungen (Büroflächen und ggfls. ein Sitzungssaal) sowie ein Veranstaltungsraum
- Entstehung eines Standorts für öffentliche Einrichtungen
- Verwirklichung von Zwecken des Gemeinbedarfs

Geplant ist, den Standort für Einrichtungen der Verwaltung sowie Bildungseinrichtungen (Grundschule und frühkindliche Bildung) zu entwickeln. Künftig sollen dementsprechend spezifische kulturelle und soziale Zwecke sowie Verwaltungsgebäude zulässig sein. Weiterhin wird in Betracht gezogen, dass an dem Standort auch ein Versammlungs-/Veranstaltungsraum – als Ersatz für die derzeit nicht nutzbare Stadthalle – integriert werden könnte.

#### **4. Bisherige planungsrechtliche Situation und Verfahrenswahl**

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Avira“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung eine sehr eingeschränkte Nutzung (Gebäude und Anlagen eines Unternehmens der Informationstechnologie-Branche) fest. Eine Nutzung für öffentliche Zwecke scheidet daher mit der gegebenen Festsetzung aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem sind weder Umweltprüfung, Umweltbericht, Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie eine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

## **5. Geltungsbereich**

Der zu überplanende Bereich befindet sich westlich des Sportstadions Manzenberg. Nördlich und Südlich grenzt Wohnbebauung an. Das ca. 1,76 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 3101/4, 1520 (Teilfläche), 3101/2, 3101/3 (Teilfläche), 1525 (Teilfläche), 3101 (Teilfläche), 3100 (Teilfläche), 3106, 3102 (Teilfläche), 3123 (Teilfläche), Gemarkung Tettnang. Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Lageplan vom 04.03.2024 (Anlage 1) zu entnehmen.

## **6. Weitere Vorgehensweise**

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wird dieser ortsüblich bekannt gemacht und das weitere Verfahren durchgeführt. Es erfolgt die Beauftragung eines Planungsbüros für die Erstellung des Bebauungsplanes. Ggfs. werden Fachbüros zur Erstellung von Gutachten beauftragt. Mitte des Jahres 2024 soll der Bebauungsplanentwurf dem Gremium vorgelegt werden und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.