

Anlage 1

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

Richtigstellung nachträglich ergänzt am 24.04.2024

Begründung zur besonderen Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Schäferhofstraße / Kaplaneiweg

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Gemeinden bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben können, um diese Maßnahmen später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrechts des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine maßnahmenbezogene gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Die Möglichkeiten der Bodenvorratspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. Einer Vorkaufsrechtsatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen. Eine spätere Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

Die Stadt Tettngang beabsichtigt im Bereich Schäferhofstraße / Kaplaneiweg zum Wohl der Allgemeinheit Flächen für öffentliche Einrichtungen zu beschaffen. Um die gestiegenen Bedarfe an öffentlichen Einrichtungen decken zu können, ist das Erfordernis hierfür, dass seitens der Stadt Tettngang die notwendigen Voraussetzungen, insbesondere die Flächenverfügbarkeit hergestellt werden muss. Die Vorkaufsrechtsatzung wird dementsprechend erlassen, um die Schaffung der hierfür erforderlichen Flächenverfügbarkeit zu unterstützen.

Die Stadt Tettngang plant für den dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem gesteuert werden soll, dass die derzeitige Nutzung von Gebäuden und Anlagen eines Unternehmens der Informationstechnologie, zu Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke geändert werden soll. 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.

Der Standort ist aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage, seiner Nähe zum Ortskern und seiner Nähe zum Schulcampus Manzenberg für die genannten öffentlichen Zwecke geeignet.

Das Plangebiet liegt südlich der Altstadt. Westlich davon liegt das Sportstadion Manzenberg. Nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. 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.

Die räumlichen und pädagogischen Ansprüche an die Kinderbetreuung sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Mit dem gesetzlichen Anspruch auf Krippen- und Kindergartenplätze sind die Kindergärten außerdem verpflichtet der hohen Nachfrage nach solchen Plätzen nachzukommen und den Bedarf zu decken. In Tett nang besteht derzeit ein entsprechender Bedarf an Betreuungsplätzen sowohl im U-3 wie im Ü-3-Bereich. Auch der kommende Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung für Kinder im Grundschulalter bedingt einen gestiegenen Bedarf an Flächen. Konkret besteht bereits nach dem Schulentwicklungskonzept der Bedarf die Manzenberggrundschule an einem neuen Standort (idealerweise in der Nähe des bestehenden Schulcampus Manzenberg) als Ganztageschule neu zu errichten.

Durch die steigenden Bedarfe an Angeboten zur frühkindlichen Bildung sowie den Ausbau von Ganztagschulen ist die Erschließung neuer Flächen unumgänglich.

Weiterhin wird in Betracht gezogen, dass an dem Standort auch ein Versammlungs-/Veranstaltungsraum – als Ersatz für die derzeit nicht nutzbare Stadthalle – integriert werden könnte. Im Übrigen wird eine Nutzung für Büroflächen für die Stadtverwaltung in Betracht gezogen.

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.

Planerisches Ziel der Stadt ist es nun, dass mit der Umnutzung des Gebäudes ein Beitrag zur schnellen Umsetzung von dringend benötigten öffentlichen Einrichtungen geleistet wird. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wird daher ein Vorkaufsrecht für die in der Anlage dargestellten Flächen begründet. 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

Es besteht vorliegend ein öffentliches Interesse der Stadt Tett nang in dem Plangebiet Grundeigentum zu erwerben. In den Fällen des Vorkaufsrechts in städtebaulichen Maßnahmegebieten (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) ist das Wohl der Allgemeinheit regelmäßig zu bejahen, wenn das Grundstück für eine Nutzung für öffentliche Zwecke in Betracht kommt oder schon konkret benötigt wird. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung liegen somit vor. Bei dem in der Vorkaufsrechtsatzung erfassten Geltungsbereich handelt es sich um wichtige Entwicklungsflächen für die Gemeinde.

Tett nang, den 26.02.2024