

# BÜRGERPROTOKOLL

14. September 2022



**STADT BAD TÖLZ**

## **Presse- & Öffentlichkeitsarbeit**

Stadt Bad Tölz  
Am Schloßplatz 1 | 83646 Bad Tölz  
Telefon 08041 504-102  
pressestelle@bad-toelz.de

## **Sitzung Bau- und Stadtentwicklungsausschuss vom 13.9.2022**

---

### **Anwesend:**

**Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister  
sowie 10 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates**

### **TOP 2:**

## **Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt die folgenden TOP`s aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 21.06.2022 bekannt. Soweit nicht anders angegeben, handelt es sich bei den Beträgen um Bruttoangebotspreise.

- 1.1 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz: Zustimmung zum Nachtrag für Bau-  
meisterarbeiten**  
Fa. Pfeiffer Baugesellschaft mbH 105.698,17 €

### **TOP 3: Bauanträge**

#### **TOP 3.1:**

## **BA 2022/55 Umbau und Umnutzung des Unter- und Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses, Fl.Nr. 29**

### **Beschluss:**

**Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.**

**Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:**

**2.1 Für das Vorhaben sind gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Satz 1 in Verbindung mit Anlage 1 zu § 4 Stells 2021 10 Fahrradabstellplätze herzustellen. Ein entsprechender Nachweis fehlt im Eingabepan. Dieser ist im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.**

### **Weitere Hinweise:**

**3.1 Auf das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbauamt wird hingewiesen.**



**STADT BAD TÖLZ**

**3.2 Die beantragte Werbeanlage war nicht im Prüfumfang dieses Antrages enthalten. Für diese ist ein gesonderter Bauantrag zu stellen.**

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

**TOP 3.2:**

**BA 2022/59 Einbau von WC's im EG, Einbau von 6 Ferienwohnungen im 1. und 2. OG (anstelle von 12 Gästezimmern) sowie Anbau einer Außentreppe als zweiter Fluchtweg, Fl.Nr. 788**

**Beschluss:**

**Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung abgelehnt. Nach Vorlage genehmigungsfähiger Entwässerungspläne wird das Bauvorhaben zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.**

**Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:**

**3.1 Gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 Stells 2021 dürfen Kfz- Stellplätze eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5,00 m nicht unterschreiten. Bei Fahrradabstellplätzen ist eine Mindestgröße von 1,40 m<sup>2</sup> je Stellplatz einzuhalten. Eine Bemaßung der Stellplätze fehlt im Eingabeplan. Diese ist im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.**

**3.2 Die Kfz-Stellplätze werden auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nr. 781 und 2077 Gemarkung Bad Tölz nachgewiesen. Zur Sicherung der Stellplätze ist eine Dienstbarkeit im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.**

**Abstimmungsergebnis: 11:0**



**TOP 3.3:**

**BA 2021/15 Nachträgliche Genehmigung für teileingestürztes Nebengebäude mit ursprünglich genehmigter Nutzung: Ersetzen des Einvernehmens, Kogelweg 16, Fl.Nr. 1375 Gemarkung Bad Tölz**

**Beschluss:**

Der Ausschuss lehnt die Erteilung des Einvernehmens ab.

Abstimmungsergebnis: 9:4

**TOP 4: Städtebauförderung**

**TOP 4.1:**

**Städtebauförderung: Aktualisierung der „Sanierungssatzung Altstadt“**

**Beschluss**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Gutachten zur Fortschreibung und Evaluierung des Sanierungsgebietes Altstadt mit Stand Juni 2022 zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 137 BauGB) sowie die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) durchzuführen und anschließend eine Neufassung der Sanierungssatzung Altstadt zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 13:0

**Sachverhalt:**

Wie bereits in der Sitzung des Stadtrates vom 30.11.2021 berichtet, besteht seit Änderung des Baugesetzbuches zum 1.1.2007 die Verpflichtung, bei dem Beschluss zum Erlass einer Sanierungssatzung eine Befristung für deren Geltungsdauer festzulegen. Für bereits vor Inkrafttreten dieser Novelle rechtsverbindliche Sanierungssatzungen, für die keine Befristung besteht, wurde mit § 235 Abs. 4 BauGB eine Übergangsregelung geschaffen. Nach dieser waren unbefristete Sanierungssatzungen, die bereits vor dem 1.1.2007 bekannt gemacht wurden, entweder bis spätestens 31.12.2021 aufzuheben oder per Beschluss zu verlängern.

Die „Sanierungssatzung Altstadt“ der Stadt Bad Tölz vom 30.11.1993 und die „Sanierungssatzung Altstadt – Erweiterung“ vom 25.4.2006 fielen unter die obige Regelung. Nachdem die Sanierung im Bereich „Altstadt“ samt Erweiterung bis zum 31.12.2021 nicht abgeschlossen

# BÜRGERPROTOKOLL

13. September 2022



## STADT BAD TÖLZ

war, wurden beide Satzungen mit Beschluss des Stadtrates vom 30.11.2021 um ein Jahr bis zum 31.12.2022 verlängert. Bis dahin sollen die vor Erlass der bestehenden Sanierungssatzungen ermittelten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ hinsichtlich Erledigung und Aktualität überprüft und aus den gewonnenen Erkenntnissen eine neue Sanierungssatzung „Altstadt“ entwickelt werden.

Ein Gutachten zur Überprüfung und Aktualisierung der Sanierungsziele wurde bei einem Stadtplanungsbüro in Auftrag gegeben. Die Kosten dafür werden zu 60 Prozent über die Städtebauförderung bezuschusst. Die Ergebnisse dieses Gutachtens (Stand Juni 2022) liegen nun im Entwurf vor und werden dem Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hiermit vorgestellt. Es ergeben sich im Wesentlichen folgende städtebaulichen Problemstellungen, welchen mit gezielten Maßnahmen entgegengewirkt werden sollte:

### Öffentliche Straßen und Plätze:

Weite Bereiche der Altstadt sind geprägt von hoch versiegelten Flächen die meist als Fahrbahnen oder Parkflächen für den motorisierten Individualverkehr dienen. Das Verkehrsaufkommen ist hoch, manche Knotenpunkte sind überlastet. Dies führt zu hohen Lärm- und Abgasimmissionen, Überhitzung im Sommer und geringer Aufenthaltsqualität.

### Fußgänger und Radfahrer:

Viele Straßen weisen große Defizite in Bezug auf die Sicherheit von Fußgängern und/oder Radfahrern auf. Radwege, getrennt von Flächen für den motorisierten Verkehr, stehen meist nicht zur Verfügung. Auch auf einigen der wichtigsten Verkehrsverbindungen (z.B. Nockhergasse, Jahnstraße, Isarbrücke). Gehwege sind oftmals sehr schmal oder gar nicht vorhanden. Es fehlen Querungshilfen auf stärker befahrenen Straßen. Viele Wege sind nicht barrierefrei begeh- oder befahrbar.

### Sanierungsbedürftige Gebäude:

Im Untersuchungsgebiet finden sich einige sanierungsbedürftige Gebäude, welche durch ihr Erscheinungsbild das Stadtbild stören. Diese sind teils leerstehend oder mindergenutzt, baufällig und energetisch nicht mehr zeitgemäß.

### Naturraum:

Die durch das Untersuchungsgebiet fließenden Bäche sind oft verrohrt und nicht zugänglich. Die Stellen, an denen sie zu Tage treten sind sehr unattraktiv, die Befestigungen teils sanierungsbedürftig.

Die Grünanlagen am westlichen, innerstädtischen Isarufer haben Aufwertungspotential. Ebenso das Umfeld der Kalvarienberg Kirche.

Durch die hohe Versiegelung der Verkehrsflächen fehlt es vielerorts an Durchgrünung.

Im nächsten Schritt ist nun die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139

# BÜRGERPROTOKOLL

13. September 2022



## STADT BAD TÖLZ

BauGB durchzuführen. Unter Einbeziehung der eingegangenen Stellungnahmen wird dann die neue Sanierungssatzung Altstadt erarbeitet und dem Stadtrat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.