

BÜRGERPROTOKOLL

5. Mai 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 3.5.2022

Anwesend:

**Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister
sowie 11 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates**

TOP 2:

Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Erster Bürgermeister Dr. Ingo Mehner gibt die folgenden Tagesordnungspunkte aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 22.3.2022 bekannt.

Soweit nicht anders angegeben, handelt es sich bei den Beträgen um Bruttoangebotspreise.

- | | |
|---|--------------|
| 1.1 Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung
Fahrzeuge für den Betriebshof – Beschaffung einer LKW-Arbeitsbühne | |
| Fa. Ruthmann Holdings GmbH | 114.537,50 € |
| 1.2 Anschaffung Funkmeldeempfänger (Pager) für die Freiwillige
Feuerwehren Bad Tölz und Ellbach: Vergabe der Leistung
„120 Pager inklusive Homestation und 120 Ledertaschen“ | |
| Fa. Motorola Solutions | 72.327,60 € |
| 1.3 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz: Vergabe der Leistung
„Einbaumöbel“ | |
| Fa. Schreinerei Trestl GmbH | 147.452,90 € |
| 1.4 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz: Vergabe der Leistung
„Einbauküchen“ | |
| Fa. Werner Niederberger GmbH | 73.340,89 € |



TOP 3: Bauanträge

TOP 3.1:

BA 2022/26 Renovierung, Umnutzung und Umbau von Teilbereichen in den Innenräumen des bestehenden Gebäudes, Fl.Nrn. 27, 28

Beschluss:

Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

Gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 3 Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 zu § 4 der Stellplatzsatzung 2021 der Stadt Bad Tölz sind für das Vorhaben 8 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Eine Realisierung von Fahrradabstellplätzen ist bei diesem Vorhaben im Bereich der Marktstraße nicht möglich. Einer Abweichung von Anforderungen der Stellplatzsatzung kann zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der Regelung der Stellplatzsatzung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ein Antrag auf Abweichung wurde bisher noch nicht gestellt. Diesem kann allerdings zugestimmt werden, da die Schaffung von Gewerbeflächen im Altstadtbereich u.a. dem übergeordneten städtebaulichen Ziel des Flächensparens und der Innenentwicklung dient. Möglichkeiten zum Abstellen der Fahrräder sind im Bereich der Marktstraße vorhanden. Der Antrag auf Abweichung ist im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen

Weiterer Hinweis: Auf das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbauamt wird hingewiesen

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 4: Stadtentwicklung und Bauleitplanung

TOP 4.1:

Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen: Baulückenkataster

Sachverhalt:

Bereits seit einigen Jahren liegt ein Schwerpunkt der Gesetzgebung bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Bereich Flächensparen. Das Volksbegehren zur *Artenvielfalt in Bayern* hat gezeigt, dass auch die Öffentlichkeit dieses Thema als wichtig erachtet, wenngleich als Folge daraus manche Bauwünsche nicht mehr realisiert werden können.

Bereits vor dem Volksbegehren wurden im Baugesetzbuch beziehungsweise im Bayerischen Landesplanungsprogramm (LEP) rechtliche Eckpunkte zum Flächensparen definiert. Hierzu zählt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, welcher unter anderem in



STADT BAD TÖLZ

§ 1 Abs. 5 Satz 3, § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB bzw. im Ziel 3.2 des LEP Niederschlag gefunden hat.

Dieser Grundsatz bedeutet, dass vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, welche zum Beispiel aktuell landwirtschaftlich genutzt werden, Innenentwicklungspotentiale untersucht werden müssen. Dazu gehören unbebaute Flächen, für welche Baurecht besteht, Baulücken, Brachen und sonstige Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich, die Nutzungsaufnahme leerstehender und untergenutzter Gebäude oder auch die Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen. Um diese Prüfung rechtssicher durchzuführen, sollen die planenden Gemeinden mit den Eigentümern der entsprechenden Grundstücke Kontakt aufnehmen und ermitteln, warum diese Flächen bisher nicht genutzt werden, beziehungsweise ob die Kommune eine Hilfestellung für eine Entwicklung bieten kann.

Im Rahmen der aktuellen Änderung des LEP findet das Volksbegehren *Artenvielfalt*, welches unter anderem eine maximale Inanspruchnahme von Flächen zur Siedlungs- und Verkehrszwecken von maximal 5 Hektar pro Tag vorsieht, Berücksichtigung, indem die Prüfungspflicht der vorhandenen Flächenpotentiale für Kommunen weiter verschärft wird.

Um dieser Prüfungspflicht nachkommen zu können, hat das Stadtbauamt bereits vor einiger Zeit ein Baulückenkataster entwickelt. Hier wurden insbesondere unbebaute Buchgrundstücke, für die Baurecht besteht, aufgenommen. Nachdem die Stadt selbst nicht Baugenehmigungsbehörde ist, wurden die Nachverdichtungsmöglichkeiten bereits bebauter Grundstücke nicht vertieft untersucht, da Entscheidungen hierzu ja abschließend von der Bauaufsichtsbehörde getroffen werden. Bezüglich leerstehender- und untergenutzter Gebäude sowie Brachen und Konversionsflächen steht die Stadt schon seit Jahren in Kontakt mit den entsprechenden Grundstückseigentümern.

In einem nächsten Schritt wird nun das Stadtbauamt die ermittelten Grundstücke mit den Eigentümerdaten verschneiden und schriftlich mit den Eigentümern in Kontakt treten. Obwohl wir uns von diesem Vorgehen keine wirklich nennenswerte Aktivierung von ungenutzten Innenbereichsflächen mit Baurecht versprechen und hiermit mit vielen Rückfragen und hochbürokratischem Aufwand zu rechnen ist, muss die Stadt aufgrund der rechtlichen Situation dieses Verfahren durchführen.



TOP 5: Städtebauförderung

TOP 5.1:

Neugestaltung Umfeld Bräustüberl Bad Tölz: Vorstellung der Vorplanung

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Vorplanung grundsätzlich zu und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Planungsschritte einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Sachverhalt:

Im Zuge der Umbau- und Sanierungsmaßnahme des Bräustüberls und dessen Nebengebäudes sollen auch die Verkehrs- und Freianlagen im Umfeld vom Baudenkmal und Josefstift eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

In der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss-Sitzung vom 25.3.2021 wurde der Bauantrag Bräustüberl Bad Tölz beschlussmäßig behandelt. Die Eingabeplanung zeigte, dass nicht alle notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück realisierbar sind. Das städtische Gremium stimmte einem gemeinsamen Nutzungskonzept von Grundstückseigentümer und Stadt zu, da die im südlichen Teil des Baugrundstückes angedachten Stellplätze teils auf städtischem Grund liegen. Diese Stellplätze werden durch die Stadt Bad Tölz errichtet und bewirtschaftet.

Entwurfskonzeption:

Am Rande der historischen Altstadt und mit Sichtbeziehung zur Mühlfeldkirche birgt diese bislang eher lieblos und funktional gestaltete Fläche das Potential, ein attraktives Entrée für die Gastronomie, die neuen Stadtwohnungen, das Josefstift und die südlichen angrenzenden Anwohner und Gewerbetreibenden zu schaffen. Ziel der Planung ist es, die funktionalen Anforderungen einer Zufahrtsstraße mit einer gestalterischen Aufwertung des Raumkontinuums zu kombinieren und im Sinne des „shared space-Prinzipes“ den Fußgängern gleichberechtigte Priorität einzuräumen. Dies wird erreicht durch einen dem Kontext der Altstadt angemessenen Pflasterbelag, als auch durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit einer Fahrbahnbreite von zirka 5 Meter. Lediglich im Rückstoßraum der Senkrechtparker sind 6 Meter Fahrbahnbreite vorgesehen. Die dargestellten Fahrbahnbreiten, die Feuerwehrzufahrt und Aufstellflächen sowie die Anliefer- und Abhol szenarien zum Josefstift wurden mit der Freiwilligen Feuerwehr Bad Tölz und der Heimleitung detailliert abgesprochen.

Um die Zuwegung zum Josefstift für geh- und sehbehinderte Menschen zu vereinfachen, wird ein „barrierefreies Band“ vom Zebrastreifen an der Mühlfeldkirche bis zum Haupteingang des Altenheimes installiert. Auf einer Breite von zirka 1,50 Meter erleichtert ein Pflaster mit

BÜRGERPROTOKOLL

5. Mai 2022



STADT BAD TÖLZ

gesägter Oberfläche in Kombination mit einem taktilen Pflasterband eine vereinfachte Wegeverbindung. Die Thematik der Barrierefreiheit wurde schon im Vorfeld mit der Fachstelle der Bayerischen Architektenkammer konferiert.

Hinsichtlich den Herausforderungen der Klimaanpassung und der städtebaulichen Gestaltung, versucht dieser Entwurf eine Entsiegelung der Oberflächen vorzunehmen und durch Pflanzflächen mit artenreichen und stadtklimatauglichen Stauden, Bodendeckern, Sträuchern und Stadtbäumen zu ersetzen und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Besonders entlang der unattraktiven Ostfassade des Apothekengebäudes wertet diese Maßnahme das Raumgefüge erheblich auf. Die Stellplätze werden mit Rasenfugenpflaster hergestellt, um die großen versiegelten Flächen mit grünen Fugen zu unterbrechen und aufzulockern. Die kleinen Bäume entlang der Stellplätze unterstützen zudem eine städtebaulich freiraumplanerische Ordnung des Raumes, die eine klare Orientierung entlang des verkehrsberuhigten Bereiches bietet. Eingebettet zwischen zwei Bäumen liegen drei in Längsrichtung angeordnete Stellplätze des Josefistiftes. Durch diese Zonierung wird die Kenntlichmachung der dem Josefistift zugeordneten Stellplätze unterstützt.

Die Thematik der Nachhaltigkeit wird auch bei diesem städtischen Projekt berücksichtigt. Granitsteine im Kleinformat, welche im Altstadtviertel Gries verbaut waren, finden nun ihren neuen Platz im Umfeld des Bräustüberls.

Der gestockte Betonsockel entlang der Stellplätze beim Josefistift bleibt im Zuge der Sanierung erhalten und wird gereinigt. Das bestehende Geländer in den Farben der neuen Tölzer Stadtmöbel wird neu gestrichen und der Parksituation handwerklich angepasst. So entsteht hier ein harmonisches Bild aus Materialien, Farben und Vegetation. An der nordwestlichen Einfriedungsecke Nähe des Haupteinganges wird zudem eine Stadtbank aus dem Tölzer Möblierkatalog platziert, die zum Einen den Ausblick in die Richtung Mühlfeldkirche gewährt, zum Anderen Besucher die entlang des barrierefreien Wegebandes am Heim für Betagte ankommen, Willkommen heißt und eine Verschnaufpause erlaubt. Außerdem wird das Stadtmöbel durch die filigranen Baumschutzgitter und Fahrradständer komplettiert.

In der Vorplanung ist auch das Beleuchtungskonzept der Stadt Bad Tölz berücksichtigt. Die neue Altstadtleuchte, welche in den städtischen Parkanlagen errichtet wurde und zeitnah in der Marktstraße und im Altstadtquartier Gries installiert wird, wird auch bei der Neugestaltung des Areals eingebunden. Für die öffentlichen Stellplätze ist zudem ein solarbetriebener Parkscheinautomat erforderlich, welcher an der südlichen Hausecke der Gastwirtschaft aufgestellt wird.

Die Neugestaltung des Umfeldes des Bräustüberls wird durch die Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ der Regierung von Oberbayern bezuschusst. Die Verkehrs- und Freianlagenplanung wurde auch schon im Vorfeld mit den südlich anliegenden Anrainern sowie mit den Eigentümern der GmbH des Bräustüberls besprochen.

BÜRGERPROTOKOLL
5. Mai 2022



STADT BAD TÖLZ

Die beschriebene Umgestaltung zeigt das hohe Potential auf, die im Bestand triste Eingangszone an die Altstadt anzubinden und für ihre Anlieger und Anwohner eine attraktive und freundliche Adresse zu generieren.