

## Städtebauliches Rahmenkonzept Badeteil

Die Stadt Bad Tölz bekennt sich auch nach Aufhebung des Bebauungsplan "Sondergebiet Badeteil" zu Fremdenverkehr, Tourismus, Gesundheit und Kur als essentiell notwendige und tragende Säulen der Wirtschaft in Bad Tölz. Diese für die Stadt gewichtigen Faktoren müssen im gesamten Stadtgebiet, insbesondere aber im bisherigen "Sondergebiet Badeteil", dauerhaft und nachhaltig gesichert und erhalten bleiben.

Nachdem eine Sicherstellung dieser elementaren Interessen der Stadt Bad Tölz in der bisherigen Form mit entsprechenden Festsetzungen in einem Bebauungsplan für die Zukunft nicht mehr gewährleistet werden können, wird der Bebauungsplan "Sondergebiet Badeteil" aufgegeben. Trotzdem bleibt die Zielsetzung des Stadtleitbildes von Bad Tölz - der Erhalt von Tourismus, Fremdenverkehr, Gesundheit und Kur speziell im bisherigen Sondergebiet Badeteil - zentrale Aufgabe für die Zukunft. Aus diesem Grund ist in jedem Einzelfall einer vorgesehenen Veränderung im ehemaligen Sondergebiet Badeteil zu prüfen und zu entscheiden, ob diese Veränderung mit dem übergeordneten Ziel - nämlich dem Erhalt der touristischen Infrastruktur - kompatibel ist oder dieser Zielsetzung entgegen läuft. Bei einer Schwächung der touristischen Infrastruktur sind geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Um diese städtebauliche Ausrichtung festzuschreiben sind bei zukünftigen Entwicklungen insbesondere folgende Ziele zu beachten:

1. Für die bestehenden Betriebe und zur Förderung der Ansiedelung neuer touristischer Betriebe besteht gemäß § 34 BauGB entsprechend den Baugenehmigungen Bestandschutz. Projekte, welche diesen Nutzungen entgegenstehen, werden nicht zugelassen.

2. Städtebauliches Ziel ist nicht die Entwicklung eines Wohngebiets. Soweit jedoch Wohnnutzungen entstehen, müssen diese im gehobenen Segment errichtet werden. Bei Wohnbauprojekten sind mindestens 2/3 der Gesamtwohnfläche mit Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und höchstens 1/3 mit Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> zu planen. Negative Entwicklungen in den Kernbereichen des Badeteils im Hinblick auf unpassende, gebietsverändernde bzw. massive oder kleinteilige Bebauung (z.B. kleine Eigentums-/ Mietwohnungsanlagen, Reihen-/ Doppelhausbebauung, fremdenverkehrsunverträgliche gewerbliche Nutzungen, kleine Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup>) sind durch geeignete baurechtliche Instrumentarien (z.B. Veränderungssperren, Bebauungspläne) zu unterbinden. Durch ein harmonisches Verhältnis von Bebauung zu Grünflächen soll der Badeteil als "Grüne Oase" erhalten bleiben. Stellplatzanlagen sind in städtebaulich geeigneter Weise in die qualitativ hochwertigen Quartiere zu integrieren. Dabei ist unterirdischen Lösungen der Vorzug zu geben.
3. Vorhandene baurechtswidrige Fehlnutzungen insbesondere bei Ferienwohnungen sind öffentlichrechtlich bzw. privatrechtlich zu verfolgen. Ggf. vorhandene Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt sind durchzusetzen.
4. An den bestehenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der Stadt, derzeit in der Sicherheits- und Ordnungs-Verordnung 2010 festgelegt, wird festgehalten. Ruhe und Stille für die zentralen Bereiche des Badeteils müssen weiterhin oberstes Ziel für Entwicklungen sein. Daneben soll aber auch durch eine Belebung in geeigneten Bereichen der geänderten Gästestruktur Rechnung getragen werden.
5. Dem Schutzbedürfnis der Gäste und Anwohner soll durch laufende Überprüfung der verkehrlichen Gesamtsituation und ggf. dem Ergreifen geeigneter Maßnahmen Rechnung getragen werden. Als geeignete Maßnahmen wird insbesondere die angepasste Umgestaltung der Verkehrsbereiche z.B. mit versetztem Parken angesehen.
6. Die Bedeutung dieses "Besonderen Gebiets" für die Stadt Bad Tölz wird unterstrichen, indem weiterhin durch entsprechende gärtnerische Pflege der Bestand des Kurparks des Kurhausvereins sowie der kommunal beherrschten Parks in gewohnter Weise erhalten und geschützt wird. Das Kurhaus ist als Veranstaltungszentrum zu erhalten.

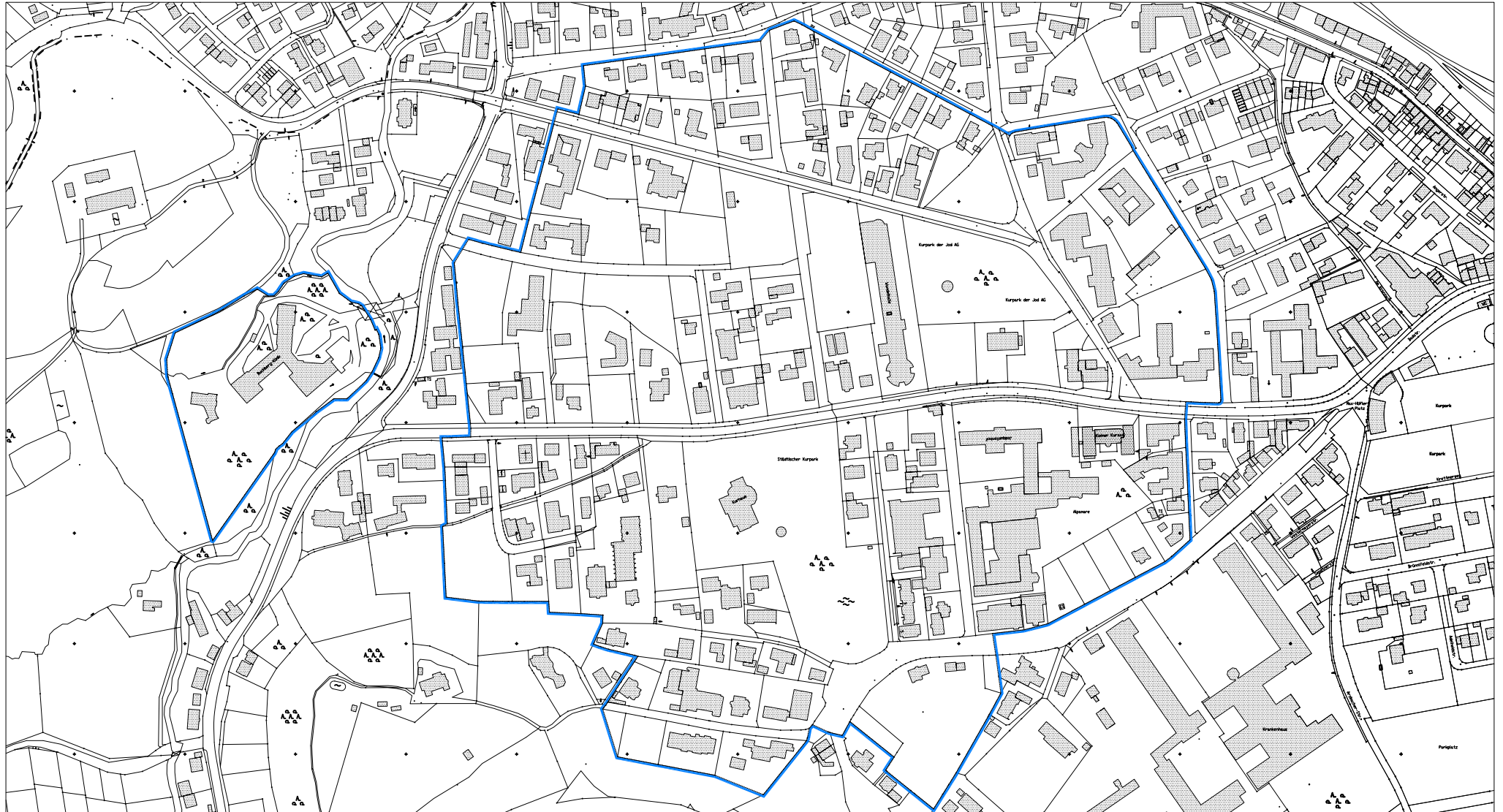
7. Die Stadt bekennt sich zu ihren Prädikaten "Heilklimatischer Kurort" und "Moorheilbad" und bemüht sich mit vollen Kräften um deren Erhaltung. Die entsprechenden Kriterien des Deutschen Heilbäderverbandes und des Bayerischen Innenministeriums sind zu erfüllen. Die als Voraussetzung für die Prädikatisierung bestehenden Infrastrukturen müssen erhalten und verbessert werden.

Der Stadtrat der Stadt Bad Tölz hat in seinen Sitzungen am 29.11.2005 und 07.10.2014 dieses Rahmenkonzept beschlossen und richtet zukünftige Beschlüsse daran aus. Das Städtebauliche Rahmenkonzept Badeteil soll insbesondere in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan Anwendung finden. In besonderen städtebaulichen Situationen ist das Rahmenkonzept auch außerhalb des Lageplanes anzuwenden.

Bad Tölz 07.10.2014

**Stadt Bad Tölz**

# Städtebauliches Rahmenkonzept Badeteil (Anlage 1)



Maßstab 1:5000  
Stadtbauamt Bad Tölz

29.11.2005

