

# Leitlinien zur Anwendung „Bauturbo“ in Bad Kreuznach

## Verwaltungshandeln

### 1 Kommunikation

- (1) Vorhabenträger, die vom Bauturbo Gebrauch machen wollen, müssen vor Antragstellung in den Austausch mit der Verwaltung gehen und die Anträge mit dieser in einem fachübergreifenden Termin abstimmen (Stadtplanung und Umwelt, Untere Bauaufsicht und ggf. Tiefbau und Grünflächen, Bauverwaltung, Abwasserbetrieb, weitere Abteilungen und Behörden). Vorhaben die ohne vorherige Abstimmung als Antrag eingereicht werden, werden abgelehnt.
- (2) Vorhabenträger können auf eigenen Wunsch ihr Vorhaben in den Grundzügen im Ausschuss vorstellen, um sich ein politisches Meinungsbild einzuholen.
- (3) Über die gemeindliche Zustimmung für den bauplanungs- und bauordnungsrechtlich geprüften Bauantrag wird bei Einhaltung der nachstehenden Leitlinien durch den Baudezernenten oder den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen Umwelt und Verkehr (bei Lage in den Ortsteilen, nach Anhörung des Ortsbeirates) entschieden.
- (4) Bauvoranfragen sind im Bauturbo-Verfahren ausgeschlossen, da sie nicht mit der verpflichtenden Bauverpflichtung kombinierbar sind. An Stelle der Bauvoranfrage tritt das verpflichtende Vorgespräch der Leitlinie unter 1(1).

### 2 Die gemeindliche Zustimmung wird immer versagt bei Wohnvorhaben,

- (1) die in Gewerbe- oder Industriegebieten i.S.d. BauNVO geplant sind.
- (2) die keine zusätzlichen Wohneinheiten schaffen.
- (3) die in Naturschutzgebieten, in Landschaftsschutzgebieten, in Waldflächen (im Rechtssinne), in Flächen mit geschützten Landschaftsbestandteilen i.S.d. §29 BNatSchG, in überschwemmungsgefährdeten Gebieten oder in Überschwemmungsgebieten geplant sind und bspw. andere Rechtsverordnungen beeinträchtigen würden.
- (4) der Darstellung des FNP widersprechen.
- (5) die im Außenbereich und außerhalb einer Pufferfläche von 30m ab zulässigerweise errichteten Wohngebäuden vor in Krafttreten des „Gesetzes zur

Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ am 30.10.2025 (BGBl. 29\_10\_2025\_Nr\_257\_2025) liegen.

- (6) keine gesicherte Erschließung aufweisen.
- (7) auf Flächen geplant sind, welche der Regionalplan als Ziele der Raumordnung für gesicherte Freiräume (Waldbereiche, Regionale Grünzüge, Bereiche zum Schutz der Natur, Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung) festlegt.
- (8) nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen (nach Anlage 3 zum UVPG) erwarten lassen, auch wenn dies bei Anwendung des §246e BauGB möglich wäre (Konsequenz Bebauungsplanverfahren erforderlich).
- (9) die die unter Punkt 3.2 aufgeführten Leitlinien nicht erfüllen.

### **3 Katalog der städtebaulichen Anforderungen als Grundvoraussetzungen zur gemeindlichen Zustimmung**

Der Katalog bildet den abstrakten Regelfall.

Bei einem konkreten Einzelfall kann von bestimmten Inhalten begründet abgewichen werden – dann ist eine Entscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr (bei Lage in den Stadtteilen nach Anhörung des Ortsbeirates) erforderlich:

#### **3.1 Abstrakter Regelfall - §246e BauGB (Abweichungen möglich im begründeten Einzelfall):**

##### **3.1.1 Innenbereich §34 (3b) BauGB)**

- (1) Überbaubare Grundstücksfläche, Erhöhung um max. 20 % bei Wohnungsbau (§34 BauGB), ansonsten keine Erhöhung möglich (Überschreitungen nur nach Zustimmung des Abwasserbetriebs). Die Kappungsgrenze liegt bei fiktiver GRZ I von 0,6.
- (2) Höhe, Einfügenachweis durch Aufmaß, Bezugspunkt des Neubaus ist die Traufhöhe der Nachbargebäude, Staffelgeschoss (als Vollgeschoss: bei vollständigen Rücksprüngen an mind. 3 Seiten mit mind. 1,5m) möglich, wenn Gebäudehöhe der Nachbarbebauung nicht überschritten wird.
- (3) Die Zulassung von Ausnahmen nach § 34 Abs. 3b BauGB für Vorhaben, die den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügen) widersprechen, wird im Wege einer engen Ermessenslenkung auf atypische Einzelfälle beschränkt. Eine Häufung gleichartiger Abweichungen (in mehreren vergleichbaren Fällen) ist eng zu prüfen und immer dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Die Verwaltung ist gehalten, bei jeder Einzelprüfung nach § 34 Abs. 3b BauGB im Bescheid bzw. in der Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen ausdrücklich festzuhalten, dass es sich um eine isolierte, städtebaulich begründete Ausnahme zur Behebung des Missstands (Wohnraumschaffung im Bestand) handelt. Das Vorhaben wird als „zulässiger Fremdkörper kraft gesetzlicher

Sonderregelung“ deklariert und begründet keine prägende Wirkung für künftige Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

### **3.1.2 B-Planbereich § 31 (3) BauGB**

- (1) Die festgesetzte GRZ kann um max. 20% bei Wohnungsbau (Überschreitungen nur nach Zustimmung des Abwasserbetriebs) überschritten werden. Die Kapungsgrenze liegt bei fiktiver GRZ I von 0,6.
- (2) Höhe, Einfügenachweis durch Aufmaß, Bezugspunkt des Neubaus ist die Gebäudehöhe der Nachbargebäude, Staffelgeschoss ist möglich (als Vollgeschoss: bei vollständigen Rücksprüngen an mind. 3 Seiten mit mind. 1,5m), wenn Gebäudehöhe der Nachbarbebauung nicht überschritten wird.
- (3) In festgesetzten Kerngebieten und Sondergebiet Kur kann Wohnen in begründeten Einzelfällen im EG zugelassen werden.

## **3.2 Die nachfolgenden Vorgaben gelten unabhängig von anderen zwingenden baurechtlichen und öffentlich-rechtlichen Vorschriften:**

### **3.2.1 Innenbereich (§34 (3b) BauGB) und B-Planbereich (§§ 31 (3) BauGB)**

- (1) Anwendung im Mischgebiet bei Wahrung des Gebietsanspruchs, Gewichtung 70/30 unabhängig davon ob Wohnen oder Gewerbe überwiegt

### **3.2.2 B-Planbereich (§§ 31 (3) BauGB)**

- (1) Befreiung von der Anzahl der Wohneinheiten
- (2) GFZ (falls festgesetzt) und Traufhöhe (falls festgesetzt) werden ausgesetzt.
- (3) In festgesetzten Kerngebieten und Sondergebiet Kur werden Wohnungen ab dem 1. OG zugelassen
- (4) Flächen ohne Baufenster (z.B. große innere Grünflächen, Bauen in 2. Reihe), hier ist Nachverdichtung ebenfalls möglich (Kompensation für entfallende Grünflächen erforderlich)

### **3.2.3 Bauverpflichtung**

Es wird eine Bauverpflichtung auferlegt, um Vorratsbaugenehmigungen zu verhindern und auch tatsächlich eine zeitnahe Schaffung von Wohnraum zu erreichen

- Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach
- Baubeginn spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Baugenehmigung und Fertigstellung des Vorhabens inkl. Außenanlagen innerhalb von 4 Jahren ab Baubeginn
- Bei Nichteinhaltung werden Ausgleichszahlungen definiert und richten sich nach der Größe der Wohnfläche.

### 3.2.4 Punkt entfällt gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.06.2026<sup>1</sup>

### 3.2.5 Klima – bezogen auf die Planungsleitsätze in der Bauleitplanung (Stadtratsbeschluss vom 30.09.2021)

- (1) Je vier angefangenen oberirdischen Stellplätzen sind diesen Baumpflanzungen (Stammumfang mind. 16-18cm, standortgerechte und klimagerechte Laubgehölze) zuzuordnen. Die Baumpflanzungen sind direkt neben bzw. zwischen den Stellplätzen anzuordnen, dauerhafte Erhaltung (Verluste sind gleichwertig zu ersetzen), Rückschnitt nur von einzelnen Ästen
- (2) Mit Ausnahme von erforderlichen Zuwegungen, Freisitzen und sonstigen Nebenanlagen sind Freiflächen flächendeckend zu begrünen. Ein flächendeckendes Aufbringen von Bauprodukten zur Gestaltung der Freiflächen („Schottergärten“) wird nicht gestattet
- (3) Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- (4) Dachgestaltung (Begrünung und erneuerbare Energien) Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind bis 15° Grad Dachneigung zu mind. 80% extensiv zu begrünen (mind. 10cm Substratschicht) oder mit mindestens zu 50% mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Eine Kombination von Gründach und Photovoltaikanlage ist ebenfalls möglich. Bei Dachneigungen über 15° Grad sind stattdessen 10% der Fassade nach klimatischen Schutzaspekten dauerhaft zusätzlich zur regulären Fassadenbegrünung (siehe nächster Punkt) zu begrünen
- (5) Fassadenbegrünung, mindestens 20% der Netto-Fassade (Wandfläche abzüglich Fenster, Türen) ist nach klimatischen Schutzaspekten zu begrünen. Alternativ kann die Fassadenbegrünung durch Baumpflanzungen erfüllt werden (Berechnungsgrundlage siehe Anlage).

### 3.2.6 Mobilität

- (1) Der Pkw-Stellplatzbedarf wird nach den aktuellen Rechtsvorschriften berechnet und
  - zusätzlich wird ein ÖPNV-Bonus bis maximal 30% berücksichtigt, muss aber mit Plänen (tatsächlicher Fußweg zur nächsten Haltestelle und Taktung gemäß Nahverkehrsplan) begründet dargelegt werden (Berechnungsmodell siehe Anlage). Auch bei einem rechnerisch zulässigen Stellplatzabzug ist mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen. Stellplatzabzüge können den Stellplatzschlüssel nicht unter 1,0 senken.
  - Ab 20 Stellplätzen ist eine Tiefgarage zu errichten, TG außerhalb von Gebäuden mit mind. 60 cm Vegetationsschicht. Alternativ können Stellplätze auch im Gebäude errichtet werden (EG).
- (2) Jeder Wohneinheit ist mindestens ein sicherer, witterungsgeschützter und gut und leicht erreichbarer Fahrradabstellplatz zuzuordnen (bis 49,99 qm 1 Stellplatz, ab 50 qm 1,5 Stellplätze)

---

<sup>1</sup> Nummerierung wird zur besseren Nachvollziehbarkeit beibehalten.

### 3.2.7 Baunutzungsverordnung

Im Rahmen des „Baturbo“ beantragte Vorhaben werden immer nach der jeweils aktuell geltenden BauNVO beurteilt. Unabhängig davon, ob im dort evtl. gültigen Bebauungsplan eine andere BauNVO greift.

### 3.2.8 Verträge

- (1) Bei Vorhaben, die Verträge zur Absicherung der planerischen Vorstellungen mit den Vorhabenträgern/Bauherren erfordern, wird der Vertrag dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr vorgelegt.
- (2) Bei Vorhaben die in den Stadtteilen liegen und dem Ortsbeirat zur Anhörung vorgelegt werden, werden die erforderlichen Verträge nur dem Ausschuss vorgelegt.
- (3) Auf einen Stadtratsbeschluss wird in allen Fällen verzichtet.

### 3.2.9 Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Mietpreisbindung

Jedes Vorhaben ab 4 Wohneinheiten hat mind. 20% geförderten Wohnraum (mind. 1 Wohneinheit) gemäß dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) (RLP) vom 22. November 2013, rechtskräftig seit 01.01.2014.nachzuweisen.

## 3.3 Delegation der Zuständigkeit für die Zustimmung

Die Anhörung der Ortsbeiräte, bei Lage von Vorhaben in den Stadtteilen bleibt gemäß § 75(2) S. 1 GemO unberührt.

### 3.3.1 Der Baudezernent

- (1) entscheidet verwaltungsintern (bei Lage in den Ortsteilen nach Anhörung des Ortsbeirates) über Vorhaben bis einschließlich 8 Wohneinheiten, die dem Regelfall (wie oben definiert) entsprechen.
- (2) kann im eigenen Ermessen Einzelfälle dem Ausschuss zur Entscheidung vorlegen.
- (3) Bei Befangenheit des Baudezernenten wird die Entscheidung auf den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr (bei Lage in den Ortsteilen nach Anhörung des Ortsbeirates) übertragen.

### 3.3.2 Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung

- (1) Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr (bei Lage in den Ortsteilen nach Anhörung des Ortsbeirates) entscheidet in öffentlicher Sitzung über Vorhaben ab 9 Wohneinheiten, die dem Regelfall entsprechen und in allen Fällen, die dem Regelfall nicht entsprechen.
- (2) Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und (bei Lage in den Ortsteilen nach Anhörung des Ortsbeirates) entscheidet in öffentlicher Sitzung über Vorhaben im Außenbereich: Einzelfallentscheidung nach Vorstellung im Ausschuss.
- (3) Um dem Beschleunigungsgedanken des Baturbo Rechnung zu tragen wird grundsätzlich auf einen Beschluss im Stadtrat verzichtet.

### 3.3.3 Vorschlag Berichterstattung

Kurzinformation des Planungsausschusses über die Fälle in der Zuständigkeit des Baudezernenten im öffentlichen Sitzungsteil zum Ende jeden Quartals.

### 3.3.4 Vorschlag Umgang mit Öffentlichkeitsbeteiligung

- (1) Grundsätzlich wird keine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, um dem Beschleunigungsgedanken des Baturbo Rechnung zu tragen.
- (2) Eine Öffentlichkeitsbeteiligung kann durchgeführt werden
  - um der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist zu geben.
  - als Einzelfallentscheidung des Baudezernenten.
  - als Einzelfallentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr (bei Lage in den Ortsteilen nach Anhörung des Ortsbeirates).

---

## *Anlagen*

---

1. Fassadenbegrünung in Ersatz-Baumpflanzung umrechnen
2. Stellplatzabzug durch ÖPNV-Erschließung



## Fassadenbegrünung in Ersatz-Baumpflanzung umrechnen

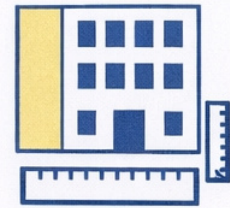
$$\text{Bäume} = \text{Fassadennettofläche} \times \text{Begrünungsanteil}$$

### 1. Fassaden-Nettofläche berechnen

$$\text{Fassadenbruttofläche} - \text{Fenster-/Türflächen}$$

$$\text{z. B. } 100 \text{ m}^2 - 10 \text{ m}^2 = 90 \text{ m}^2$$

$$\text{Fassaden-Nettofläche} = 90 \text{ m}^2$$



### 2. Begrünungsanteil berechnen

$$\text{Fassaden-Nettofläche} \times \% \text{ Begrünung}$$

$$\text{z. B. } 90 \text{ m}^2 \times 20 \% = 18 \text{ m}^2$$

$$\text{Begrünte Fläche} = 18 \text{ m}^2$$

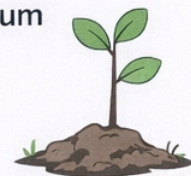


### 3. Bäume berechnen

$$\text{Begrünte Fläche} \div 20 \text{ m}^2/\text{Baum} \quad \text{i. d. R. } 20 \text{ m}^2/\text{Baum}$$

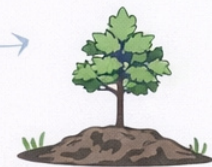
$$\text{z. B. } 18 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2 = 0,9 \Rightarrow 1 \text{ Baum}$$

$$\text{Erforderliche Bäume: } 1 \text{ Baum}$$



### 4. Hinweis

Ab 0,01 auf ganze Bäume aufrunden





## Stellplatzabzug durch ÖPNV-Erschließung

**Ziel:** Ermittlung des zulässigen prozentualen Stellplatzabzugs bei ÖPNV-Anbindung.

**Maximaler Abzug:** 30 % - bei Fußweg  $\leq$  300m und Taktung  $\leq$  20 Minuten

**Voraussetzungen für Anrechenbarkeit:**

- Fußweg zur Haltestelle  $\leq$  500 m
- Taktung  $\leq$  30 Minuten

Maximaler Stellplatzabzug: 30 %

### 1. Fußwegfaktor

Formel (mit Klammern):  $F_{FW} = \frac{(500 \text{ Meter} - \text{Fußweg})}{200 \text{ Meter}}$

Fußweg = 450 Meter

$$\frac{(500 \text{ m} - 450 \text{ Meter})}{200 \text{ Meter}} = \frac{50 \text{ Meter}}{200 \text{ Meter}} = 0,25$$



Wenn Fußweg > 500 Meter  $\rightarrow$  Faktor = 0!

### 2. Taktungsfaktor $F_T$

Formel (mit Klammern):  $F_T = \frac{(30 \text{ Minuten} - \text{Taktung})}{10 \text{ Minuten}}$

Taktung = 28 Minuten

$$\frac{(30 \text{ Minuten} - 28 \text{ Minuten})}{10 \text{ Minuten}} = \frac{2 \text{ Minuten}}{10 \text{ Minuten}} = 0,2$$



Wenn Taktung > 30 Minuten  $\rightarrow$  Faktor = 0!

### 3. Stellplatzabzug berechnen

$30 \times F_{FW} \times F_T = \% \text{ Abzug}$

Beispiel:  $30 \times 0,25 \times 0,2 = 1,5 \%$

**Zulässiger Stellplatzabzug: 1,5 %**

#### Kein Abzug:

Fußweg > 500 m	0 %
Taktung > 30 min	0 %
Faktor = 0	0 %

**Hinweis:** Negative Werte immer auf Null setzen!

✓ Teilrechnung negativ  $\rightarrow$  kein Stellplatzabzug!

