Vorläufiger Kriterienkatalog als Anwendungsgrundlage für den Bauturbo – 2025/2026

Die vorgeschlagenen Kriterien sollen in einer Pilotphase angewendet und anhand der gesammelten Erfahrungswerte übernommen bzw. angepasst werden.

Grundvoraussetzung für eine Zustimmung	Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Dies umfasst u.a. als Beurteilungsgrundlage die vorhandenen Grundsatzbeschlüsse der Stadt, stadtweite Plangrundlagen und Satzungen (z.B. Grünsatzung/Baumschutzsatzung, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen), städtebauliche Entwicklungskonzepte wie Rahmenplanungen (z.B. Klimaanpassungsplan, Rahmenplan NW-Stadt), Fachkonzepte (z.B. Höhenentwicklungskonzept), Studien sowie Wettbewerbsergebnisse der Stadt- und Freiraumplanung.
	Hinweis: Die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und die Würdigung nachbarrechtlicher Interessen ist rechtlich auch beim Bauturbo zwingend zu beachten. Insbesondere fachgesetzliche Vorgaben (z.B. des Umwelt- oder Denkmalschutzrechts) sind weiterhin einzuhalten. Ebenso gelten baurechtliche Vorgaben der LBO weiterhin, insbesondere dürfen die erforderlichen Abstandsflächen nicht unterschritten werden. Die Erschließung muss gesichert sein.
a) Vorhaben im Siedlungszusammenhang (z.B. Aufstockung)	Grundsätzlich Zustimmung, sofern deren Realisierung keine ungesteuerte und städtebaulich unerwünschte Innenverdichtung nach sich ziehen kann.
b) Vorhaben im Außenbereich	-> Grundsätzlich Ausschluss von Vorhaben im Außenbereich mit dem Bauturbo, außer in besonders begründeten Einzelfällen, z.B. im Falle sinnvoller Arrondierungen. -> Voraussetzung für Einzelfallvorhaben: Keine Veränderung der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich für benachbarte Flächen und damit einhergehend, keine ungesteuerte Siedlungsentwicklung. Die Flächen müssen durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan abgedeckt sein. -> Beachtung der Maßgaben des Gesetzgebers hinsichtlich einer Anwendung des § 246 e BauGB im Außenbereich (Vorhaben im Außenbereich, wenn diese im räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung stehen (max. 100 m vom Siedlungsbereich entfernt),ggf. Notwendigkeit einer Umweltprüfung
c) Vorhaben in Gewerbegebieten	Grundsätzlich Ausschluss von Vorhaben in Gewerbegebieten, außer in Einzelfällen, die keine negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe haben und die Wahrung des Gebietscharkters gewährleistet bleibt, z.B. im direkten Anschluss an ein Wohngebiet.
d) Vorhaben in Mischgebieten	Grundsätzlich Zustimmung → Erhalt des Gebietscharakters muss gewährleistet bleiben.
Mögliche Bedingungen für die Erteilung einer Zustimmung	Die Gemeinde kann Bedingungen an die Erteilung der Zustimmung knüpfen- Vorschlag für mögliche Bedingungen:

Vertragliche Regelung (in Anlehnung an städtebaulichen Vertrag) als Voraussetzung für eine Zustimmung	Vertragliche Regelung (in Anlehnung an einen städtebaulichen Vertrag) bei Vorhaben, für die bisher ein Bebauungsplanverfahren notwendig war und sonstigen bedeutsamen Vorhaben mit speziellen Erfordernissen
Vertragliche Regelungen / Inhalte des Vertrages	Forderung nach gefördertem Wohnungsbau in Anlehnung an KAI (Karlsruher Innenentwicklungskonzept) https://www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/bauen-und-immobilien/flaechenmanagement/karlsruher-innenentwicklungskonzept-kai -> Von der neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung sind 30 Prozent im geförderten Wohnungsbau bereitzustellen -> Ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung ist die Schwelle für eine erste geförderte Wohnung ab 9 WE, Anwendung ansonsten entsprechend KAI
Bauverpflichtung / Baugebot	Bauverpflichtung in Anlehnung an Grundsatz von KAI In der Regel innerhalb von 3 Jahren
Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur und Klimaschutz	Mindestanforderung an sozialer Infrastruktur (KAI), und Ausgleichsmaßnahmen / (klimagerechter Ausgleich / Begrünungsmaßnahmen)
Klimaschutzmaßnahmen, Klimaanpassungsmaßnahmen	z.B. Maßnahmen des Grundsatzbeschlusses zur klimaneutralen Bauleitplanung in Durchführungs- und Kaufverträgen Berücksichtigung der Albedo, Entsiegelungsmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und Freiflächenbegrünungen
Naturschutzmaßnahmen	Artenschutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffsregelung, falls im Außenbereich (soweit nicht bereits gesetzlich verpflichtend in der Zulassung zu regeln)
Vorberatung vor Antragstellung	Eine Vorberatung ist unabdingbar, um vor Antragstellung vorliegende Rahmenbedingungen abklären, um eine mögliche Ablehnungserfordernis zu vermeiden – hierzu Entwicklung einer Checkliste für Bauherren / „Bauturbo"-Website
Öffentlichkeitsbeteiligung	Möglichkeit der Abschichtung – je nach Bedeutsamkeit und Größe der Vorhaben entscheidet die Verwaltung über das Format der Beteiligungsmöglichkeiten, u.a.: -> Anraineranhörung (vergleichbar der Angrenzerbeteiligung) bei Blockinnenbereichen -> Behandlung im öffentlichen Gestaltungsbeirat in einzelnen Fällen mit städtebaulich-gestalterischen Besonderheiten -> Andere Formate in Einzelfällen abzuprüfen (z.B. Öffentlichkeitsveranstaltung) -> Ggf. Übertragung der Beteiligung auf den Vorhabenträger
Information PlanA	-> während der Pilotphase regelmäßige Sachstandsinformation zum Bauturbo im PlanA über die bereits genehmigten Anträge -> bei besonders bedeutsamen Vorhaben und Vorhaben im Außenbereich Vorstellung im PlanA vor Genehmigung.