



X öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Anwendung der Novelle des Baugesetzbuches („Bau-Turbo“) - Grundsatzbeschluss

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	26.01.2026	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.01.2026	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	02.02.2026	Vorberatung
Rat	11.02.2026	Entscheidung

Anwendung der Novelle des Baugesetzbuches („Bau-Turbo“) in Düsseldorf
Grundsatzbeschluss

- Grundsatzbeschluss
 - Zustimmung nach § 36a BauGB
 - Städtebauliche Ziele für die Anwendung
-

Beschlussdarstellung:

AWM Der Ausschuss für Wohnen und Modernisierung empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

APS Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

HFA Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

Rat

- I. Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf nimmt die Novelle des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ („Bau-Turbo“) vom 30. Oktober 2025 zur Kenntnis und
- II. beschließt die Anwendung der hierdurch zur Verfügung gestellten gesetzlichen Regelungen zur Förderung des Wohnungsbaus auf Grundlage der aufgeführten Ziele der Stadtentwicklung.
- III. Der Rat stimmt dem dargestellten Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB zu. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat einen Änderungsvorschlag der Zuständigkeitsordnung vorzulegen.

Sachdarstellung:

Inhalt

I.	Der Bau-Turbo: eine Chance für Düsseldorf	4
II.	Zielsetzung der Novellierung des Baugesetzbuches	5
III.	Beschleunigung von Verfahren und Zustimmung durch die politischen Gremien	6
	1. Entscheidungshoheit der Gemeinde	6
	2. Prozesse vereinfachen	7
	3. Fallkategorien und Beschluss zum Projekt/Masterplan durch die politischen Gremien	8
IV.	Düsseldorf sichert städtebauliche Ziele	9
	1. Anwendungsgrundsätze / Berücksichtigungen städtebaulicher Konzepte	10
	2. Anwendung Baulandmodell - Quotierungsregelung	11
	3. Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages	12

I. Der Bau-Turbo: eine Chance für Düsseldorf

Der weiterhin bestehende Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat den Deutschen Bundestag veranlasst am 9. Oktober 2025 das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnraums und zur Wohnraumsicherung“ zu beschließen. Das Gesetz ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches soll das Planungsrecht für Wohnbauvorhaben erleichtert und beschleunigt werden. Zu diesem Zweck wurden u.a. Befreiungsmöglichkeiten vom geltenden Planungsrecht ausgeweitet, die Möglichkeit des Einfügens in Gebiete ohne Planungsrecht (sog. Vorhaben nach § 34 BauGB) erleichtert sowie mit einer bis zum 31. Dezember 2030 befristeten Regelung die Möglichkeit zur Umsetzung von Projekten ohne Anpassung des Planungsrechts geschaffen.

Um einerseits die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurden die aufgeführten Instrumente mit einem Zustimmungserfordernis der Gemeinde verbunden. Andererseits soll die Verfahrensdauer verkürzt werden, so dass eine Entscheidung zu den planungsrechtlichen Belangen eines Projektes innerhalb von drei bzw. mit Öffentlichkeitsbeteiligung von vier Monaten erfolgen muss. Andernfalls gilt die planungsrechtliche Zustimmung der Gemeinde zum Projekt als erteilt. Bauordnungsrechtliche Aspekte bleiben durch die BauGB-Novelle zwar unberührt, jedoch bereitet die Landesregierung Nordrhein-Westfalens (NRW) zurzeit eine Novelle der Landesbauordnung vor, welche ebenfalls Verfahrensverkürzungen zum Ziel hat und voraussichtlich eine Genehmigungsfiktion enthalten wird.

Der Gesetzgeber hat den Kommunen innerhalb der neuen Regelungen des „Bau-Turbos“ bei der Anwendung Ermessen eingeräumt. Um eine einheitliche Anwendung über das gesamte Stadtgebiet zu gewährleisten, ist eine Grundsatzentscheidung – ob die Gemeinde von der Regelung Gebrauch macht, unter welchen Voraussetzungen sie angewendet wird und in welchem Rahmen die Entscheidung getroffen wird – erforderlich.

Die Verwaltung sieht in der Änderung des Baugesetzbuches eine geeignete Möglichkeit, Verfahren zu beschleunigen und empfiehlt deren Anwendung. Damit einher gehen soll eine Verschlankung der Entscheidungsabläufe, um die im Gesetz vorgesehene Verfahrensbeschleunigung für die Genehmigung von neuem Wohnraum zu unterstützen.

Der „Bau-Turbo“ setzt im Baugenehmigungsprozess an und kann den bislang erforderlichen Bauleitplanungsprozess für einige Projekte entbehrlich machen. Hiermit können einerseits bereits laufende oder anstehende Verfahren verkürzt und andererseits Projekte umgesetzt werden, für die bislang langwierige Verfahren erforderlich waren.

Die bislang hohen prozessualen und gestalterischen Qualitäten in der Landeshauptstadt dürfen dabei ebenso wenig aus dem Blick geraten wie die allgemeinen städtebaulichen Ziele. Ebenso muss der Fokus auf Projekten liegen, die **eine zeitnahe Realisierung von bezahlbarem Wohnraum** und nicht nur die monetäre Aufwertung von Grundstücken zum Ziel haben. Die Verwaltung hat daher Rahmenbedingungen entwickelt, die bei der Anwendung des „Bau-Turbos“ in Düsseldorf zur Anwendung kommen sowie auch die bisherigen Abläufe beschleunigen sollen.

II. Zielsetzung der Novellierung des Baugesetzbuches

Ziel der BauGB-Novelle ist die Möglichkeit der Gemeinden agiler und schneller Nachverdichtung und zusätzlichen Wohnungsbau zuzulassen. Die Novelle erleichtert die Nutzung innerstädtischer Potentiale — etwa durch Aufstockungen, Neubau auf freien bzw. brachliegenden Flächen, Umnutzung, Nutzung von Hinterhöfen etc. Dadurch soll bestehende Infrastruktur effizienter genutzt werden. Die erleichterte Umwandlung von Büro- oder Gewerbeflächen in Wohnraum soll zudem dem Abbau von Leerständen dienen. Durch neue Befreiungs-/ Abweichungsmöglichkeiten erhalten Gemeinden mehr planerische Gestaltungsfreiheit: **§ 31 Abs. 3 BauGB** ermöglicht, von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus abzuweichen, ohne diese aufwendig ändern zu müssen. **§ 34 Abs. 3b BauGB** erlaubt in unbeplanten Innenbereichen mehr Flexibilität beim Einfügen von Wohngebäuden (z. B. Nachverdichtung). Mit dem neuen **§ 246e BauGB** können Gemeinden befristet weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht zulassen, um schneller Wohnraum zu schaffen. Die Anwendung des § 246e BauGB ermöglicht es, die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans faktisch durch die Genehmigung eines Wohnungsbauvorhabens zu ersetzen.

§ 36a BauGB bündelt schließlich das Zustimmungserfordernis der Gemeinde für diese neuen Instrumente und stärkt damit die kommunale Steuerung bei beschleunigten Wohnbauvorhaben. Genehmigungsfähig sind dabei generell ausschließlich Vorhaben, die mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar sind und den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen.

Zudem sind die materiellen Vorgaben der Bauordnung, also die landesrechtlichen Regelungen u.a. zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Standsicherheit sowie die im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigenden und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Die Bundesregierung hat zudem eine weitere umfassende Novelle des Baugesetzbuchs angekündigt, die das bestehende Verfahren der Bauleitplanung beschleunigen soll.

III. Beschleunigung von Verfahren und Zustimmung durch die politischen Gremien

Die Anwendung des „Bau-Turbos“ soll dem schnellen Wohnungsbau mit direkter Realisierungsabsicht dienen. Analog zur Zielrichtung im Baugesetzbuch möchte die Verwaltung diese neuen Prozesse auch als Schritt sehen, neue Wege zu gehen und Prozesse nach erfolgreicher Erfahrungssammlung neu zu strukturieren.

1. Entscheidungshoheit der Gemeinde

Der neue § 36a BauGB regelt die Zustimmung der Gemeinde bei der Anwendung des „Bau-Turbos“. Die Zustimmung der Gemeinde ist Grundvoraussetzung für die Anwendung der vorgenannten Regelungen. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde selbst zuständige Bauaufsichtsbehörde ist.

Bei der Zustimmung verfügt die Gemeinde über einen weiten Gestaltungsspielraum. Sie kann sämtliche Anforderungen stellen, die auch im Rahmen der Bauleitplanung zulässig wären. **Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung besteht nicht, ebenso wie schon nach bestehender Rechtslage kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht.**

Da die Zustimmung der Gemeinde jedoch als erteilt gilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten verweigert wird, **muss zeitnah über die Erteilung oder die Verweigerung der Zustimmung entschieden werden.** Der Fristbeginn ist im Gesetz nicht eindeutig geregelt. Bis zu einer obergerichtlichen Entscheidung ist vom Datum des Antragseingangs auszugehen. Eine Fristverlängerung um einen Monat ist – verbunden mit der Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung – möglich, darüber hinaus aber nicht.

Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben, das auf der Grundlage der neuen Regelungen des BauGB genehmigt werden soll, muss nach der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich durch den Rat erteilt werden. **Der Rat kann jedoch durch Anpassung der Zuständigkeitsordnung die Erteilung der Zustimmung übertragen.** Diese Vorlage soll einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit den Neuregelungen herbeiführen. Nach Zustimmung zum Verwaltungsvorschlag wird die erforderliche Anpassung der Zuständigkeitsordnung durch eine separate Vorlage in einem kommenden Sitzungszyklus erfolgen.

In diesem Rahmen beabsichtigt die Verwaltung einen umfassenden und auch die bestehenden Regelungen neu ordnenden Vorschlag zur politischen Zustimmung zu Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Als notwendige Entbürokratisierungsmaßnahme und zur Entlastung der politischen Gremien und der Verwaltung wird vorgeschlagen, die deutlich kleineren Vorgänge, die bislang nach §§ 31 Abs. 1, 31 Abs. 2, 34 und 35 BauGB genehmigt werden, in die Zuständigkeit der Verwaltung zu übertragen.

2. Prozesse vereinfachen

Die unter III.1 beschriebene Frist von drei Monaten verbunden mit der ansonsten eintretenden planungsrechtlichen Zustimmungsfiktion erfordert eine Neukonzeptionierung der bisherigen Entscheidungswege.

Die Prüfung von Bauanträgen sowie die Beteiligung der Bezirksvertretungen und sonstigen Gremien nach bestehendem Muster ist insbesondere bei komplexen Projekten kaum in der Frist des § 36a BauGB von drei Monaten zu realisieren. Durch den Vorhabenträger ist eine **obligatorische Vorabstimmung mit der Verwaltung vor der formellen Bauantragseinreichung** zwingend erforderlich. Ohne vorherige Vorstellung/Vorabstimmung des Projekts muss ein Bauantrag damit in der Regel abgelehnt werden.

Die mit dem „Bau-Turbo“ verbundenen Genehmigungen sind allerdings so weitgehend, dass sie in der Regel **einen Ersatz für Bauleitplanung** darstellen. Daher ist vorgesehen, dass der **Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung** – nach Vorberatung durch die jeweils betroffene **Bezirksvertretung** – die **grundsätzliche Konzeption** des Projektes beschließt. Auf dieser Basis wird die Verwaltung ermächtigt, innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist die planungsrechtliche Zustimmung zu einzelnen oder mehreren Anträgen nach § 36a BauGB zu erteilen.

Der reguläre Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans umfasst Beschlüsse der politischen Gremien zu mind. fünf Verfahrensschritten, inklusive eines vorlaufenden Qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb, Workshop etc.). Durch den „Bau-Turbo“ werden die Beschlüsse im Wesentlichen auf einen (hier: Projektbeschluss) bzw. auf zwei (hier: Initiierungsbeschluss und Masterplanbeschluss) reduziert. **An den wesentlichen Stellen sind die politischen Gremien somit weiterhin intensiv eingebunden.**

3. Fallkategorien und Beschluss zum Projekt/Masterplan durch die politischen Gremien

Die frühzeitige Beteiligung von unterschiedlichen Akteuren ist ein wesentlicher Bestandteil der Düsseldorfer Planungskultur. Die Zustimmung der politischen Gremien zu den Vorhaben sichert die Verankerung der Projekte in der Stadt.

Mögliche Anwendungsfälle für den „Bau-Turbo“ lassen sich im Wesentlichen in drei Fallkategorien einteilen (s. auch Anlage Ablaufdiagramme):

- **Fallkategorie 1:** Hochbauprojekte mit überschaubaren städtebaulichen Auswirkungen, beispielsweise Umnutzungen, Aufstockungen oder Errichtung von einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudegruppen (i.d.R. Genehmigungen nach § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB). Hierzu wird in der Regel ein **Projektbeschluss** eingeholt.
- **Fallkategorie 2:** Projekte parallel zu laufenden Bauleitplanverfahren, z.B. eine Vorabrealisierung von einzelnen Projektbausteinen im Vorfeld eines absehbaren Satzungsbeschlusses (i.d.R. Genehmigungen nach § 246e BauGB). Hierzu liegt in der Regel ein Beschluss zu einem städtebaulichen Entwurf oder einem **Masterplan** vor oder wird eingeholt, der die Grundlage für die Genehmigung bildet.
- **Fallkategorie 3:** Ersatz für ein ansonsten erforderliches Bauleitplanverfahren mit technischen/sozialen Infrastrukturmaßnahmen (i.d.R. Genehmigungen nach § 246e BauGB). Hierzu wird ein Initiierungsbeschluss über die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für das Projektgebiet und ein Beschluss über den städtebaulichen Entwurf oder **Masterplan** eingeholt, der die Grundlage für die Genehmigung bildet.

Bei einer Vielzahl von Projekten der **Fallkategorie 1** sollen die politischen Gremien zukünftig über einen **Projektbeschluss** – im Vorfeld der Antragsstellung – eingebunden werden.

Bei größeren Projekten wie insbesondere solchen der **Fallkategorie 3** sollen die politischen Gremien über einen Initiierungsbeschluss die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für das Projektgebiet beschließen, einschließlich der Art der Qualitätssicherung und in der Regel auch der vorgesehenen **Einbindung der Öffentlichkeit**. Im Anschluss folgt dann ein planeretzender Beschluss des **Masterplanes**, der wiederum die Grundlage für das sich anschließende Bauantragsverfahren bildet. **In Fallkategorie 2** erfolgt dies analog, parallel wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, insbesondere für Plangebiete, die nicht vollständig über den „Bau-Turbo“ entwickelt werden können.

Neben den klassischen Wettbewerben bietet der Düsseldorfer Werkzeugkasten bereits viele eingeübte Wege zur Qualitätssicherung in Form von Workshops, Mehrfachbeauftragungen oder einer Beratung im Beirat für Baukultur, die die Qualifizierungs- und Abstimmungsphase drastisch verkürzen und Projektsicherheit schaffen. Diese sollen auch zukünftig – mindestens in der Mehrzahl der Projekte – Anwendung finden. Dabei wird individuell je Projekt das passende Werkzeug ausgewählt.

IV. Düsseldorf sichert städtebauliche Ziele

Für die Zustimmung nach § 36a BauGB als Ausgestaltung der Planungshoheit der Gemeinde bilden die wesentliche Grundlage die städtebaulichen Ziele der Stadt Düsseldorf und die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen.

Angesichts der aktuellen Herausforderungen ist es erforderlich, die verfügbaren Flächen im Sinne einer nachhaltigen, zukunftsfähigen und sozial ausgewogenen Planung zu entwickeln. Dies umfasst unter anderem ein flächen- und ressourcenschonendes Bauen, einen möglichst geringen Versiegelungsgrad beziehungsweise hohe Grünanteile, einen hitzeangepassten und wassersensiblen Städtebau, die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen sowie die Sicherstellung eines sozialverträglichen Wohnungsbaus und eine widerstandsfähige Nutzungsverteilung. Zudem müssen Flächenkonkurrenzen ausgeschlossen bzw. minimiert werden, um eine gemischt strukturierte Stadt, die Wohnen, Arbeit, Bildung und Freizeit miteinander verbindet, zu erhalten, bzw. weiterzuentwickeln.

Die nachfolgend aufgeführten Kriterien dienen als Orientierungsrahmen und bilden die Grundlage für Entscheidungen über die Zustimmung zu Bauvorhaben. Sie leiten sich aus den Grundsatzbeschlüssen des Rates zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt ab und führen die bestehenden städtebaulichen Ordnungsvorstellungen des Rates im Sinne der Gesetzesnovellierung fort.

1. Anwendungsgrundsätze / Berücksichtigungen städtebaulicher Konzepte

„Wer den Bau-Turbo nutzen möchte, muss auch Bau-Turbo liefern!“

Genehmigungen im Rahmen des „Bau-Turbos“ erhält daher nur, wer auch bauen möchte und die Planung eines Vorhabens vorrausschauend, konstruktiv und effizient begleitet.

Maßgeblich ist dabei die Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen sowie Entwicklungskonzepte, die der Rat gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB beschlossen hat:

- Entspricht den Zielsetzungen städtebaulicher Entwicklungskonzepte, insbesondere des Raumwerk D
- Sicherstellung der städtebaulichen Qualität, Berücksichtigung der Klimaziele
- Anwendung des Baulandmodells (Aktualisierung in Vorbereitung), Sicherstellung der Förderfähigkeit des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- Zustimmung zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages
- „Bau-Turbo“-Zustimmung nur mit Vorabstimmung vor Bauantragstellung
- nur außerhalb der Industrie- und Gewerbezonen
- keine Anwendung im Außenbereich (Ausnahme, wenn der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche bereits darstellt oder untergeordnete Arrondierungsflächen)
- zusätzliche (zum bestehenden Planungsrecht) erhebliche Umweltauswirkungen werden vom Vorhaben nicht ausgelöst oder können vermieden oder vermindert werden.

Das Vorhaben hat der Zielsetzung des Raumwerk D mit seinen planerischen Grundwerten zu entsprechen. Insbesondere Grundwert 3 „Düsseldorf stärkt seine Qualität als gemischte und kompakte Stadt“ nach dem Prinzip der mehrfachen Innenentwicklung ist als Grundvoraussetzung für ein Vorhaben zu sehen. Das bedeutet, dass mit dem Vorhaben:

- eine hohe bauliche und funktionale Dichte erreicht wird,
- klimagerechte und resilient gestaltete Grün- und Freiräumen angelegt werden,
- die Mobilitätsangebote bedarfsgerecht qualifiziert werden.

Bei größeren Vorhaben ist zudem ein Beitrag zur Stärkung der sozialen Infrastruktur zu leisten.

Der Entwurf des Vorhabens muss einen lösungsorientierten Umgang mit den wichtigsten Umweltbelangen, wie Wasserwirtschaft (Wasserbeseitigung, Starkregen, Hochwasser), Energieversorgung, Lärm, Klimaanpassung (insb. Planungshinweiskarte), erhaltenswerte Bäume berücksichtigen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen“ legt die Kernzonen A-C für Gewerbe- und Industriegebiete fest. Wohnbauentwicklungen nach dem „Bau-Turbo“ in diesen Kernzonen widersprechen der Flächenstrategie und einer resilienten Nutzungsverteilung in der Gesamtstadt. Das Konzept wird zeitnah evaluiert und aktualisiert.

Flächen, die im Potenzialflächenkataster der Landeshauptstadt Düsseldorf als gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche erfasst sind, werden als besonders geeignet für den „Bau-Turbo“ eingeschätzt.

Für komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen sowie einer Vielzahl an betroffenen öffentlichen Belangen eignet sich die Anwendung des „Bau-Turbos“ nicht. Dies gilt insbesondere für Vorhaben mit einer großen städtebaulichen Wirkung, mit einer Vielzahl an Akteuren und einem hohen Planungserfordernis von technischer und sozialer Infrastruktur sowie mit absehbar unerwünschten Folgewirkungen. Solche Vorhaben können weiterhin im Rahmen eines normalen Bauleitplanverfahrens geplant werden.

2. Anwendung Baulandmodell – Quotierungsregelung

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat im Jahr 2023 das „Düsseldorfer Baulandmodell“ beschlossen. Ziel ist ein ausgewogenes Baulandangebot für Wohnen und Arbeiten, ohne dass das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur vernachlässigt wird. Insbesondere die dort verankerte Quotierungsregelung verfolgt das Ziel in Düsseldorf bezahlbaren Wohnraum umzusetzen.

Die **Quotierungsregelung** des Baulandmodells ist bei der Umsetzung des „Bau-Turbos“ entsprechend anzuwenden. Die geplante Fortschreibung wird dessen Anwendung weiter ausarbeiten und konkretisieren. Zudem ist bereits frühzeitig sicherzustellen, dass ein Projekt den jeweils geltenden Förderrichtlinien des Landes NRW entspricht und damit auch förderfähig ist. Ein Förderantrag muss frühzeitig gestellt werden.

3. Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages

Die Zustimmung der Gemeinde kann nach § 36a BauGB unter der Bedingung des **Abschlusses eines Städtebaulichen Vertrages** erteilt werden, zu dem sich der jeweilige Vorhabenträger zur Sicherung der öffentlichen und nachbarlichen Belange bereit erklären muss. Folgende Inhalte werden dann vertraglich fixiert:

- Kostenbeteiligung an **sozialer Infrastruktur**
Vorhabenträger, die eine beschleunigte Schaffung von Baurecht anstreben, sind in gleichem Maße zur Beteiligung an den Folgekosten verpflichtet wie Akteure in regulären Verfahren. Die Übernahme projektbezogener Infrastrukturkosten (insbesondere für Kita- und Schulplätze) ist durch einen **städtebaulichen Vertrag** (gemäß § 11 BauGB) rechtssicher zu fixieren.
- Bauverpflichtung (Baubeginn/Realisierungspflicht)
Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist (projektabhängig, Orientierungswert 48 Monate) nach Erteilung der Baugenehmigung.
- „Umsetzung als Gesamtprojekt“
Im Sinne einer ganzheitlichen Projektumsetzung ist das Verfahren so zu gestalten, dass eine Spekulation mit unbebauten Grundstücken ausgeschlossen wird (z.B. durch Weiterveräußerungsverbot oder durch dinglich gesicherte Ankaufsrechte). Ein Bauherrenwechsel ist daher nur mit Zustimmung der Landeshauptstadt Düsseldorf möglich.
- „Bau-Turbo“ begleitend zum Bebauungsplanverfahren
Bei einer flankierenden Anwendung des „Bau-Turbos“ in einem laufenden Bebauungsplanverfahren ist im städtebaulichen Vertrag sicherzustellen, dass entsprechende Kostenbeteiligungen und Infrastrukturbedarfe des Gesamtplangebiets berücksichtigt werden. Die konkrete vertragliche Ausgestaltung erfolgt projektspezifisch.

Anlagen:

1. Ablaufdiagramme