



STADT · LAND · FLUSS
Düsseldorfer Norden



Sehr geehrtes Mitglied des Rates der Stadt Düsseldorf,

mit der Beschlussvorlage APS/007/2026 werden Sie aufgefordert, am 11.2.2026 die Anwendung des sog. ‚Bauturbos‘ für die Stadt zu beschließen.

Wir bitten Sie, dem in dieser Form nicht zuzustimmen, jedenfalls aber die Anwendung auf Vorhaben auf unversiegelten Flächen im Außenbereich auszuschließen.

Wir - der Verein Stadt.Land.Fluss. Düsseldorfer Norden e.V. und die Bürgerinitiative Grüner Norden Düsseldorf - stehen für einen Zusammenschluss besorgter Bürger und Bürgerinnen aus dem Düsseldorfer Norden. Unsere Petitionen gegen die Bebauung der Fläche am ‚Himgesberg‘ und des Areals ‚Nördlich Kalkumer Schlossallee‘ haben zusammen rund 4.000 Unterschriften erhalten.

Wir treten ein für eine bürgerfreundliche, nachhaltige und generationengerechte städtebauliche Entwicklung. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir grundsätzlich die durch die Novellierung des Baugesetzbuches eröffneten Möglichkeiten zur Beschleunigung der planungsrechtlichen Verfahren, den sog. Bauturbo um Wohnraum zu schaffen. Der Bauturbo ist eine bis 30.12.2030 befristete ‚Sonderregelung für den Wohnungsbau‘. Er ermöglicht ein Abweichen von sämtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs und insbesondere auch der BauNVO und soll eine Straffung und Beschleunigung der Verfahren bewirken.

Die starke Verkürzung der Verfahren und der komplette Verzicht auf Planung bedeutet aber auch, dass wichtige öffentliche Belange außer dem Wohnungsbau nicht mehr abgewogen werden und vor allem auch eine Schwächung der gewählten Gremien: die Verwaltung darf mehr, der Rat und die Ausschüsse weniger inhaltlich einbringen.

1. Grundsätzliches

Der „Bauturbo“ macht Druck auf die Gremien: Die planungsrechtliche Zustimmung der Gemeinde zu einem Projekt gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb einer Frist widersprochen wird. Je mehr Anwendungsbereich dem neuen Verfahren also gegeben wird, desto mehr Vorhaben werden genehmigt, ohne dass jemals eine Gemeindevertretung darüber beraten hat.

Umweltauswirkungen werden nur noch überschlägig geprüft. Kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ausgelöst werden, findet keine weitere Prüfung statt. Die Verwaltung kann diese Feststellung ohne Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachämter treffen.

Die Anwendung des Bauturbo birgt die Gefahr, dass Vorstellungen der gewählten Gremien davon, wie sich die Stadt entwickeln soll, gar nicht mehr beachtet werden: Die neuen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten (§ 31 Abs. 3 BauGB) können real dazu führen, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen „funktionslos“ werden. Auch das hätte die Gemeindevertretung, die den jeweiligen Bebauungsplan ja aus gutem Grund aufgestellt hat, nicht mehr in der Hand.

2. Außenbereich

Der Gesetzgeber wollte mit dem „Bauturbo“ vor allem die innerstädtische Verdichtung erleichtern. Vorhaben im Außenbereich fallen deswegen nur unter den „Bauturbo“ soweit sie im ‚räumlichen Zusammenhang‘ mit Innenbereichsflächen stehen. Die Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs wirft viele Fragen auf.

Die Beschlussvorlage geht hier einerseits davon aus, dass nur ‚untergeordnete Arrondierungen‘ im Verhältnis zu einem angrenzenden Innenbereich zulässig sein sollen. Was genau das bedeutet, muss aber klargestellt werden.

Vor allem aber enthält die Vorlage hier einen deutlichen Widerspruch: Es werden Flächen, die im ‚Potenzialflächenkataster‘ aufgenommen sind, als vorrangig „vom Bauturbo erfasst“ bezeichnet. Dies betrifft z.B. neben Außenbereichsflächen in Gerresheim, Ludenberg und Hamm auch die Außenbereichsflächen ‚Am Hingesberg‘ und ‚Nördlich Kalkumer Schlossallee‘ in Kalkum. Bezogen auf die letztgenannten Planungen kann aber von ‚untergeordneten Arrondierungen‘ keine Rede sein.

Wir fragen: Welche Außenbereichsflächen will die Verwaltung denn nun konkret unter den ‚Bauturbo‘ fassen?

Wir meinen: Es sollten keine unversiegelten Außenbereichsflächen erfasst werden. In Düsseldorf stehen ausreichend Innenbereichspotenziale zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung; erst recht angesichts der neuen Möglichkeiten, die der Bauturbo im Innenbereich ermöglicht.

3. Bereits begonnene Verfahren

Die Vorlage geht davon aus, dass auch bereits begonnene Verfahren der Bauleitplanung – egal ob im Innen- oder Außenbereich – unter den ‚Bauturbo‘ gefasst werden können. Bereits durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligungen wie z.B. die frühe erste Beteiligung betr. das Areal ‚Nördlich Kalkumer Schlossallee‘ sind dann unter falschen Vorzeichen erfolgt.

Das halten wir vor allem im Außenbereich für schädlich für den kommunalen Zusammenhalt.

4. Verkürzung der politischen Meinungsbildung

Für alle Einzelfallentscheidungen wird unter dem Bauturbo nur eine Zustimmung nach § 36a BauGB erforderlich. Die ist „planersetzend“. Die Verwaltung erhöht mit der Vorlage ihre Entscheidungsmöglichkeit, die gewählten Gremien verlieren an Einfluss.

Diese Zustimmung soll in der ‚grundsätzlichen Konzeption‘ beschlossen werden und dann soll die Verwaltung die Zustimmung nach § 36 a BauGB erteilen können (S. 7 a.E.). Es handelt sich hier um eine Art Blankoscheck. Die Zuständigkeitsordnung soll offenbar dauerhaft geändert werden. Ein solcher Blankoscheck ist bei einem so neuen Instrument wie dem Bauturbo nicht sinnvoll.

Wie mit Änderungen, die nach Zustimmung der Politik erfolgen, umgegangen wird ist ebenfalls unklar. Lösen diese eine erneute Pflicht zur Zustimmung aus oder läuft der Prozess einfach weiter? Die politische Entscheidung sollte nicht unter Voraussetzungen getroffen werden, die sich in der späteren Baugenehmigung nicht oder nicht so wiederfinden.

5. Rechtsunsicherheit

Aus dem Umfeld der Verwaltung hören wir, dass der Bauturbo das Klagerisiko bei Einsprüchen von Umweltverbänden und Anwohnern verringern soll. Das ist aber nicht der Fall und vor allem bei Vorhaben im Außenbereich, die erhebliche negative Umweltauswirkungen haben können, ist das Gegenteil richtig: Der Rechtsschutz verlagert sich nur auf die Ebene der Baugenehmigung. Auch Baugenehmigungen sind bekanntlich anfechtbar, sowohl durch Klagen von Anwohnern, etwa bei der Nachverdichtung, aber auch von Umweltverbänden. Durch die Anwendung gerade im

Außenbereich entstehen außerdem neue Rechtsunsicherheiten („räumlicher Zusammenhang“). Der Rechtsschutz wird zudem dann regelmäßig auch im gerichtlichen Eilverfahren stattfinden was sogar eher dazu führen wird, dass Vorhaben angreifbar sind.

Fazit:

Mit der Beschlussvorlage APS/007/2026 steht viel auf dem Spiel:

- **Irreversible Zerstörung:** Einmal versiegelte Flächen im Außenbereich sind für die Natur und für kommende Generationen verloren. Der „Turbo“ sieht keine ausreichende Prüfung der Umweltbelange wie Klimaschutz, Wasserhaushalt (Starkregen!) und Landschafts- und Naturschutzes vor.
- **Verzicht auf das Primat der Politik:** Die Einwirkungsmöglichkeit der Politik im Bauturbo-Verfahren wird stark eingeschränkt. Die grundgesetzlich verankerte Planungshoheit der Gemeinde schmilzt zu einem Abnicken einer wesentlich investorengetriebenen Projektplanung zusammen.
- **Aushöhlung der Demokratie:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf ein Minimum reduziert. Betroffene Bürger und Naturschutzverbände werden vor vollendete Tatsachen gestellt.
- **Erhebliche Rechtsrisiken:** Da der vorhandene Widerstand gegen umstrittene Planungen aber nicht einfach verschwindet, sind Klagen von Anwohnern und Verbänden auch gegen die im Bauturboverfahren erteilten Genehmigungen zu erwarten und stellen ein erhebliches Risiko dar.
- **Weitere Spaltung:** Vorhaben, die ohne Akzeptanz der Bürger vor Ort von der Politik durchgezogen werden, zerstören das Vertrauen in die Politik nachhaltig.

Wir appellieren daher an Sie: Stimmen Sie der Vorlage in der jetzigen Form nicht zu - keine Entscheidung im Blindflug, fordern Sie die Verwaltung zu klaren Aussagen auf!

gez.

Vorstand
Stadt Land Fluss Düsseldorfer Norden e.V.

Gaby Giessmann
Bürgerinitiative Grüner Norden Düsseldorf