

Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ der Stadt Bornheim:

1. Planerische Grundlagen

- Die Grundsätze und Leitlinien der Quartiersentwicklung der Stadt Bornheim in der geltenden Fassung sind zu beachten (zuletzt beschlossen durch den Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 23.02.2023, Vorlage 015/2022-7, veröffentlicht auf www.bornheim.de/wirtschaft-bauen/stadtplanung)

Für den geförderten Wohnungsbau gelten weitere Bestimmungen (Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen NRW)

- Die Prüfung der Zulässigkeit erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim in der jeweils aktuellen Fassung. Voraussetzung ist grundsätzlich die Darstellung als Wohnbau- oder Mischbaufläche. In Einzelfällen können auch weitere Vorhaben z.B. im Rahmen der sinnvollen Ortsarrondierung zulässig sein.
- Vor Einreichung eines Antrages ist eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung zwingend erforderlich. Im Regelfall soll eine Abstimmung im Rahmen einer Bauvoranfrage erfolgen.

2. Versagen der Zustimmung/Ausschlussliste

Die Zustimmung nach § 36 a BauGB wird grundsätzlich versagt für Vorhaben, die:

- keine neuen Wohneinheiten schaffen (keine reinen Wohnraumerweiterungen),
- in bestehenden und künftigen festgesetzten oder faktischen Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) geplant sind,
- im Falle des § 246e BauGB nicht unmittelbar anschließend an nach §§ 30 oder 34 bebaute Gebiete liegen,
- in Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten nach dem jeweils gültigen Landschaftsplan geplant sind,
- auf Waldflächen im Rechtssinne geplant sind,
- auf Flächen geplant sind, die im Regionalplan als gesicherte Freiräume festgelegt sind (z.B. Waldbereiche, regionale Grünzüge, Überschwemmungsbereiche).

3. Übertragung der Zuständigkeit nach § 36a BauGB auf den Bürgermeister/die Bürgermeisterin

- Die Entscheidung über die Zustimmung von Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB liegt - analog zur bisherigen Zulässigkeit von Befreiungen nach § 31 BauGB - in der Zuständigkeit des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin, sofern durch das Vorhaben der planerische Grundgedanke des Bebauungsplans

erhalten bleibt und durch das beantragte Vorhaben nach Empfehlung des Städte- und Gemeindebundes maximal 10 Wohneinheiten geschaffen werden sollen und das Vorhaben keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen hat. Darüber hinaus verbleibt die Zuständigkeit beim Stadtentwicklungsausschuss.

- Die Entscheidung über die Zustimmung von Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB liegt in der Zuständigkeit des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin, sofern durch das beantragte Vorhaben nach Empfehlung des Städte- und Gemeindebundes maximal 10 Wohneinheiten geschaffen werden sollen und das Vorhaben keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen hat. Eine Abweichung von der Umgebungsbebauung hinsichtlich der Geschossigkeit wird dabei nur in Zentralbereichen in Betracht kommen (s. Leitlinien zur Quartiersentwicklung). Darüber hinaus verbleibt die Zuständigkeit beim Stadtentwicklungsausschuss.
- Die Entscheidung über die Zustimmung der befristeten Sonderregelung nach § 246e BauGB liegt in der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsausschusses.
- Die Regelung der Zuständigkeitsordnung in der zuletzt am 07.11.2025 beschlossenen Fassung bleiben hinsichtlich der unzulässigen Vorhaben unberührt.

4. Städtebaulicher Vertrag/Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung

Die Zustimmung nach § 36a BauGB erfolgt in der Regel unter der Voraussetzung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags und/oder Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung unter vorheriger Erklärung des Rechtsmittelverzichts im Falle der Regelung in der Baugenehmigung.

Die Mindestinhalte sind:

- Bauverpflichtung (Verpflichtung zur baulichen Umsetzung des beantragten Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist)
- Gegebenenfalls Übernahme von Planungskosten und Infrastrukturbeitrag
- Anforderungen aus den Grundsätzen und Leitlinien der Quartiersentwicklung, z.B. Herstellung von gefördertem Wohnungsbau.
- Gegebenenfalls passende Anforderungen aus dem Klimaneutralitäts- und Klimaanpassungskonzept, z.B. Eingrünung zur freien Landschaft, Dachbegrünung, helle Fassaden, Ausgleichspflanzungen.

5. Berichtswesen

Die Verwaltung berichtet halbjährlich dem Stadtentwicklungsausschuss zu Vorhaben im Zusammenhang mit dem „Bau-Turbo“ soweit Vorhaben in der Zuständigkeit des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin entschieden werden.

6. Der Rat beschließt in diesem Zusammenhang die **Änderung der Zuständigkeitsordnung** wie folgt:

13. Satzung vom zur Änderung der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bornheim vom 11.11.2004

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 21.05.2026 aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 41 Abs. 2 und § 57 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 ([GV. NRW. S. 618](#)) und des § 6 Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Bornheim folgende 13. Satzung vom zur Änderung der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bornheim vom 11.11.2004 beschlossen:

Artikel I

§ 10 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

(3) Der Ausschuss für Stadtentwicklung erteilt oder versagt die Zustimmung gemäß § 36 a BauGB zu Vorhaben die nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3 b BauGB sowie nach § 246e BauGB beantragt sind. Für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3 b BauGB wird die Zuständigkeit auf den Bürgermeister/die Bürgermeisterin übertragen, sofern Vorhaben mit maximal 10 Wohneinheiten beantragt werden, die keine erhebliche städtebauliche Auswirkung haben. Die Verwaltung prüft zuvor die Zulässigkeit der Vorhaben nach den gesetzlichen Vorgaben und legt dem Ausschuss nur aus Sicht der Verwaltung zulässige Vorhaben vor. Sollte der Ausschuss dennoch die Zustimmung versagen, ist dies zu begründen. (sog. „Bauturbo“). Über nicht zulässige Vorhaben ist der Ausschuss zu informieren.

Artikel II

Diese Änderungssatzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.