Der Oberbürgermeister
Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz
Untere Bauaufsichts - / Denkmalbehörde

63 Stadtverwaltung Duisburg, 47049 Duisburg

[redacted]

• Vorbescheid

Aktenzeichen:
[redacted]

Grundstück:
Borussiastraße 47167 Duisburg Obere Sterkrader Straße 47167 Duisburg

Gemarkung: Hamborn

Flur: 9

Flurstück(e): 806

Maßnahme:
Bauvoranfrage (A): Errichtung einer Einrichtung zur Unterbringung von Personen sowie einer Tageseinrichtung für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich der Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder , hier: Errichtung einer eingeschossigen vierzügigen Kindertagesstätte

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen geplante Bauvorhaben - hier: Errichtung einer Einrichtung zur Unterbringung von Personen sowie einer Tageseinrichtung für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich der Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder, hier: Errichtung einer eingeschossigen vierzügigen Kindertagesstätte - auf dem o.g. Grundstück ist **planungsrechtlich zulässig**. Aufgrund der nachfolgenden Beurteilung wird auf Ihre Voranfrage zu diesem Bauvorhaben der Vorbescheid erteilt.

Rechtsgrundlagen
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15.September 1977 (BGBl I S. 1763)

Gründe

Mit Ihrem Schreiben vom 10.09.2024, Eingang am 26.09.2024, beantragen Sie die Erteilung eines Vorbescheides für das oben näher bezeichnete Bauvorhaben.

Gemäß § 77 in Verbindung mit § 74 Abs. 1 BauO NRW ist ein Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Sie planen die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes für eine vierzügige Kindertagesstätte auf einer Grundfläche von 14 x 13,86 m sowie 52.365 x 13,01 m und einer Trauf-(Attika-)höhe von 3,75 m sowie die Errichtung von 15 Stellplätze auf dem o.g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 612 I - Neumühl. Der Plan ist seit dem 01.07.1980 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan enthält die folgenden Festsetzungen:

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit ist die **Baunutzungsverordnung von 1977** zugrunde zu legen.
Das Vorhaben liegt in folgender Fläche: **Gemeinschaftsanlagen - Garagen für den Denkmalschutzbereich**

Auf dem Baugrundstück sind Baugrenzen, die die Baufläche bilden, festgesetzt.
Ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht alle eingehalten.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die vorgenannten Befreiungstatbestände treffen im vorliegenden Fall zu. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Zulassung der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar und wird hiermit für folgende Tatbestände erteilt:

Das Vorhaben ist gemäß dem Zulässigkeitskataloges des festgesetzten **Gemeinschaftsanlagen - Garagen für den Denkmalschutzbereich** nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Überschreitung der folgenden Baugrenze:
die Stellplätze 1-4, 10-15 liegen (teilweise) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Die Kindertagesstätte liegt teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche – Borussiastraße und Obere Sterkrader Straße.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.
Die Wasserversorgung ist gesichert.
Die Abwasserentsorgung ist gesichert: Kanal ist bereits vorhanden

Folgende **Hinweise** sind zu beachten:

Umweltüberdachung
Stellungnahme des Dezernates 52 (Abfallwirtschaft):
Das Baugesuch wurde aus abfallwirtschaftlicher Sicht geprüft.
Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass eine eingeschossige vierzügige Kindertagesstätte, Borussiastraße/ Obere Sterkrader Straße / Germaniastraße in 47167 Duisburg, Gemarkung Hamborn, Flur 9, Flurstück 806 geplant wird.
Gemäß Anhang II Nr. 6 ZustVU findet § 3 ZustVU für den Vollzug bodenschutzrechtlicher Vorschriften keine Anwendung.
Folgenden Nebenbestimmungen sind zu beachten:

1. Die bei der Baumaßnahme anfallenden Abfälle/der evtl. anfallende Bodenaushub sind gemäß §§ 7, 15 KrWG ordnungsgemäß und schadlos, in zeitlichem Zusammenhang mit der Baumaßnahme, zu entsorgen. Die anfallenden Abfälle sind möglichst hochwertig zu verwerten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 2a S.1 LKrWG NRW).

2. Art und Menge sowie der Verbleib (Abfallschlüsselnummer, Angaben zur jeweiligen Entsorgungsanlage, Name des Betreibers, Standort der Anlage, Annahmebeschränkungen, ggf. Entsorgungsnachweis, soweit nach der Nachweisverordnung erforderlich) der bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sowie ggf. des Bodenaushubs ist zu dokumentieren. Die Angaben sind auf Verlangen der Bezirksregierung Düsseldorf vorzulegen (§§ 7,47 KrWG).

3. Die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Duisburg ist zu beachten. Abfälle, für die nach dem örtlichen Satzungsrecht Überlassungspflichten i.S. des § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetzes gelten, sind auf Verlangen des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers getrennt zu halten, und zu bestimmten Behandlungsanlagen zu bringen, wenn dadurch bestimmte Abfallarten verwertet oder für sie vorgesehene Entsorgungswege genutzt werden können (§ 5 Abs. 4 LKrWG).

4. Der Abfallerzeuger hat für Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Anfall von Bau- und Abbruchabfällen einschließlich Bodenmaterial von insgesamt mehr als 500 m³ ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Entsorgungskonzept ist der örtlich zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen vorzulegen (§ 2a S.3 LKrWG NRW).
   Zur gesetzeskonformen Erstellung eines Entsorgungskonzeptes hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) eine Arbeitshilfe erstellt. Sie soll sowohl Abfallerzeugern wie auch den zuständigen Überwachungsbehörden als Hilfestellung dienen. Das Entsorgungskonzept kann als ausfüllbares pdf-Dokument auch auf der Internetseite des LANUV heruntergeladen werden:
   https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/abfall/abfallstroeme/bau-undabbruchabfaelle-1/entsorgungskonzept-gem-2a-3-lkrwg

[redacted]

öffentliches Bauen - Verkehr
Die verkehrliche Erschließung ist gewährleistet.
Die Grundstückszufahrt ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Amt 61-31 (Straßenbauamt) zu beantragen und gemäß ASD zu Lasten des Antragstellers herzustellen, unter der Angabe des Aktenzeichens des Baugesuches.

Einbauten im öffentlichen Straßenraum, die versetzt oder entfernt werden sollen, dürfen nur durch den Eigentümer der Einbauten entfernt oder versetzt werden. Die Kosten trägt der Antragsteller.

Abwasserbeseitigung
Ein Kanal ist vorhanden und im öffentlichen Eigentum. Entwässerung im Mischsystem. Schmutzwasser muss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Begründung: §44 LWG

Das fetthaltige Abwasser aus der Küche ist über einen Fettabscheider vorzubehandeln.
Die Dimensionierung bzw. die Notwendigkeit eines Fettabscheiders gemäß DIN EN 1825-2 in Verbindung mit der DIN 4040-100 ist mit der Wirtschaftsbetriebe Duisburg - AöR abzustimmen. Abweichungen sind ebenfalls abzustimmen. [redacted]

Vor Beginn der Einleitung muss eine Kanalfernsehinspektion und eine physikalische Prüfung durchgeführt werden. Dabei ist auch der Anschlusskanal zu prüfen. Die Prüfung muss durch einen anerkannten Sachkundigen durchgeführt werden. (Sachkundigenliste: http://www.sadipa.it.nrw.de/Sadipa/)
Befindet sich die Grundstücksanschlussleitung im Bestand, ist vorher zu prüfen, ob der Bestandanschluss geeignet ist (Standsicherheit, Betriebssicherheit und Dichtheit) oder eine Sanierung oder Erneuerung notwendig ist.
[redacted]

Untere Denkmalbehörde – Baudenkmal
Das Gebäude wird im direkten Umfeld zum Baudenkmal „Siedlung Bergmannsplatz" errichtet. Aus diesem Grund wären bei der Antragstellung der Baugenehmigung folgenden Maßnahmen zusätzlich zu beschreiben:

1. Die Materialien zur Gebäudegestaltung, damit denkmalrechtlich beurteilt werden kann, ob sich das neue Gebäude in das Umfeld der denkmalgeschützten Siedlung einfügt.

2. Die Einfriedung des Grundstücks im Bereich der Außenanlagen.
Grundsätzlich sind in der Siedlung nur Zaunanlagen in Verbindung mit heimischen Heckenpflanzen (z.B. Liguster oder Hainbuche) erlaubnisfähig. Der Einbau von Kunststoff-Sichtschutz jeglicher Art beeinträchtigen das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Siedlung und darf somit nicht verbaut werden. Hier können Alternativen als Holz dargestellt und beschrieben werden.

3. Die Dachausbildung zur Aufnahme von Photovoltaikanlagen.

Die Attika sollte so konstruiert werden, dass die aufgeständerten Solar-Paneele nicht aus dem öffentlichen Raum wahrgenommen werden.

4. Die vorgelagerten Grundstücksflächen
Diese Bereiche sind ökologisch durch eine dauerhafte Begrünung mit heimischen Pflanzen herzustellen. Eine Versiegelung durch Pflasterungen, Asphaltierung, Kiesschüttungen o.ä ist nicht erlaubnisfähig. Auch Stellplätze sind in diesen Bereichen nicht genehmigungsfähig.
Heike Schmitz

Naturschutz
Die städtischen Straßenbäume an der Oberen Sterkrader Straße und an der Borussiastraße (Alleebäume) sind zu erhalten und entsprechend in der Bauplanung zum Erhalt und Schutz zu berücksichtigen. Ein- und Ausfahrten zu dem Grundstück müssen unter Erhalt des Wurzelraumes der Bäume geplant werden. Es ist deshalb im Vorfeld zur Bauplanung mit den WBD [redacted] und der UNB eine Abstimmung darüber notwendig.

Der Vorbescheid befindet abschließend und bindend über die zur Entscheidung gestellten Fragen des Baurechts. Die Genehmigungsfähigkeit dieser vorweg entschiedenen Punkte wird in einem Genehmigungsverfahren nicht neu geprüft. In einem solchen Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob das Vorhaben des Bauantrages mit dem Vorhaben des Vorbescheides identisch ist.

Sind die Vorhaben nicht identisch bzw. weicht der nachfolgende Bauantrag wesentlich von den entschiedenen Punkten ab, dann werden auch die in diesem Vorbescheid entschiedenen Fragen baurechtlich neu geprüft.

Dieser Vorbescheid stellt keine endgültige Baugenehmigung dar und berechtigt nicht zum Baubeginn.

Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils ein Jahr verlängert werden.

Die beigefügten Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Vorbescheides.

Der Bescheid ist gebührenpflichtig. Die Gebühren werden durch den beiliegenden Gebührenbescheid festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf, Düsseldorf, zu erheben.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[redacted]