

## ● Vorbescheid

Aktenzeichen:  
63-24-A-2024-0146

Gemarkung:  
Walsum

Maßnahme:

Bauvoranfrage (A): Erweiterung einer Schule, Hochschule oder ähnlicher Einrichtung, hier: Neubau einer Mensa mit Küche und einer OGATA

Grundstück:  
Breite Straße 62 47169 Duisburg  
Flur: 61 Flurstück(e): 8

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen geplante Bauvorhaben - hier: Erweiterung einer Schule, Hochschule oder ähnlicher Einrichtung, hier: Neubau einer Mensa mit Küche und einer OGATA - auf dem o.g. Grundstück ist **planungsrechtlich zulässig**. Aufgrund der nachfolgenden Beurteilung wird auf Ihre Voranfrage zu diesem Bauvorhaben der Vorbescheid erteilt.

### Rechtsgrundlagen

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.

### Gründe

Mit Ihrem Schreiben vom 13.12.2024, Eingang am 17.12.2024, 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 Erweiterung einer vorhandenen Schule in Form eines Neubaus einer Mensa mit Küche und einer OGATA mit den Abmessungen von rund 15 m x 24 m auf dem oben genannten Grundstück.

Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach den Vorschriften der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB. Der Umkreis der zu berücksichtigenden Bebauung entspricht nach der Art der Nutzung einem Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher hinsichtlich der Art der Nutzung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und nach den weiteren Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Umgebung wird von folgenden baulichen Anlagen geprägt: übliche Bebauung / Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets und Schule im Bestand.

Das Vorhaben liegt in einem **allgemeinen Wohngebiet**.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Stellplätze und Garagen sind für den durch die zugelassene Nutzung im allgemeinen Wohngebiet verursachten Bedarf zulässig.

Für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke oder dem allgemeinen Wohngebiet selbst dienen und der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes nicht widersprechen, sind allgemein zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit diese nicht als Nebenanlage im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

Ist der Entwurf eines Bauleitplans nach dem 23. Juni 2021 öffentlich ausgelegt worden, sind Nebenanlagen allgemein zulässig, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen.

Die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der Nutzung beurteilt sich danach, ob es im v.g. Baugebiet allgemein zulässig ist.

Das Vorhaben ist nach seiner Art der Nutzung dort allgemein zulässig. Die weitere Prüfung der Zulässigkeit erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 34 Abs. 1.

Die Umgebung wird von folgenden baulichen Anlagen hinsichtlich Maß der Nutzung geprägt: Das Gebiet ist geprägt durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bauweise. Das Vorhaben hält sich an den vorgegebenen Rahmen. Es fügt sich damit hinsichtlich Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die Umgebung wird hinsichtlich der Bauweise durch folgende Bebauung geprägt: offene und geschlossene Bauweise. Das Vorhaben hält sich an den vorgegebenen Rahmen. Es fügt sich damit hinsichtlich der Bauweise in die nähere Umgebung ein.

Die Umgebung wird hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche durch folgende Bebauung geprägt: Bebauung bereits in der geplanten Tiefe vorhanden. Das Vorhaben hält sich an den vorgegebenen Rahmen. Es fügt sich damit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind eingehalten. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben verstößt nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert: Anschluss an Bestand.

### **Nebenbestimmungen und Hinweise**

Der Hinweis der **Unteren Bodenschutzbehörde** ist Bestandteil dieses Vorbescheids und für die Ausführung verbindlich:

- Auf dem Grundstück wurden im Rahmen systematischer Spielplatzuntersuchungen Bodenbelastungen festgestellt. Diese wurden in den betreffenden Spielbereichen im Jahr 2015 saniert. Es ist nicht auszuschließen, dass sich unterhalb der versiegelten Flächen ebenfalls schadstoffbelastete Böden befinden. Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu behandeln.

Die Nebenbestimmungen der **Städtischen Stelle für Abwasserbeseitigung** sind Bestandteil dieses Vorbescheids und für die Ausführung verbindlich:

- 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 (Standicherheit, Betriebssicherheit und Dichtheit) oder eine Sanierung oder Erneuerung notwendig ist.
- Das fetthaltige Abwasser aus der Küche ist über einen Fettabscheider vorzubehandeln. Die Dimensionierung bzw. die Notwendigkeit eines Fettabscheiders gemäß DIN EN 1825-2 in

### **Anlagen**

Lageplan, Dachaufsicht, Grundrisse, Schnitt, Planungsstand vom 12.12.2024

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.

