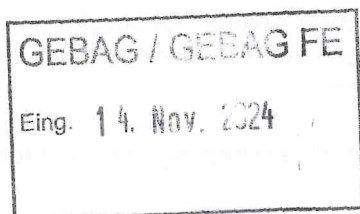


63 Stadtverwaltung Duisburg, 47049 Duisburg

GEBAG Projektentwicklungsges. mbH  
Tiergartenstraße 24-26  
47058 Duisburg



Datum	06.11.2024
Ihre Nachricht vom	
Auskunft erteilt	
Telefon	
Telefax	
Zimmer	
Dienstgebäude	Friedrich-Albert-Lange-Platz 7 - Stadthaus -
Sprechzeiten	nach Vereinbarung
Bahn	Linie 79, 901, 903 König-Heinrich-Platz
eMail	

## ● Vorbescheid

Aktenzeichen:

63-24-A-2024-0108

Gemarkung:

Hamborn

Maßnahme:

Bauvoranfrage (A): Errichtung einer Gemeinbedarfsanlage, hier: Neubau eines Familienzentrums

Grundstück:

Julius-Birck-Straße 27 47169 Duisburg

Flur:

47

Flurstück(e):

167

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen geplante Bauvorhaben - hier: Errichtung einer Gemeinbedarfsanlage / Neubau eines Familienzentrums - 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 24.09.2024, 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 den Neubau eines Familienzentrums auf dem o.g. 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 Umfang 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:  
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale Zwecke.

Das Gebiet entspricht gem. §34(2) BauGB in Verbindung mit §4 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: Wohnbebauung / Mehrfamilienhäuser, vorh. Kita.

Das Vorhaben hält sich in Grundfläche und Höhe an den vorgegebenen Rahmen. Es fügt sich damit hinsichtlich Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die Umgebung wird hinsichtlich der Bauweise durch offene und geschlossene Bebauung geprägt. 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: Wohnbebauung / Mehrfamilienhäuser, vorh. Kita. 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: vorhanden

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 beigelegten Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Vorbescheides.

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

### **Nebenbestimmungen**

#### **Untere Bodenschutzbehörde**

Bei den Tiefbauarbeiten ist gezielt auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Sollten sich Hinweise auf derartige Verunreinigungen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

#### **Vermessungs- und Katasterbehörde**

Das Gebäude ist gem. § 16 des VermKatG NRW einmessungspflichtig.

#### **Öffentliches Bauen - Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung für das Vorhaben ist gewährleistet.



Die Grundstückszufahrt ist zeitnah zum Baubeginn beim Amt 61-31 (Straßenbauamt) zu beantragen und gemäß ASD zu Lasten des Antragstellers herzustellen, unter der Angabe des Aktenzeichens des Baugesuches.

- Die nicht genutzte Zufahrt ist zu Lasten des Antragstellers zurückzubauen.
- Die Stellplätze, die direkt an den Gehweg angrenzen, müssen eine bauliche Trennung (z.B. Zaun, 0,5m-Abstand) zur öffentlichen Fläche erhalten. Die Stellplätze dürfen nur durch Rangieren auf dem eigenen Grundstück angefahren werden.
- 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.
- Herr Hürten (Wirtschaftsbetriebe Duisburg, E-mail: [h.huerten@wb-duisburg.de](mailto:h.huerten@wb-duisburg.de), Tel: 02065-314105) ist im Hinblick auf den Schutz der Straßenbäume hinzuzuziehen.

#### **Abwasser**

Kanal ist	vorhanden
Eigentum	öffentlich
Entwässerung im Anschluss	Mischsystem Das Schmutzwasser muss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert, verrieselt oder ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden. Ist dennoch ein Anschluss vorgesehen, ist der zulässige Volumenstrom mit der WBD-AÖR abzustimmen.
Begründung	Grundstück vor 1996 bebaut / angeschlossen

Sollte eine Küche geplant werden, ist das fetthaltige Abwasser aus der Küche 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. Ansprechpartnerin hierfür ist Frau Handt (0203/283-3507).

Vor Beginn der Einleitung muss eine Kanalfernsehtinspektion 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 Bestandsanschluss geeignet ist (Standicherheit, Betriebssicherheit und Dichtheit) oder eine Sanierung oder Erneuerung notwendig ist. Ansprechpartner hierfür ist Herr Krasicki (0203 283-2983) [a.krasicki@wb-duisburg.de](mailto:a.krasicki@wb-duisburg.de)

#### **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



Vincenz