

Datum 03.04.2025  
Ihre Nachricht vom  
Auskunft erteilt Frau Bajer  
Telefon (0203) 283 5875  
Telefax (0203) 283 4172  
Zimmer 140  
Dienstgebäude Friedrich-Albert-Lange-Platz 7  
- Stadthaus -  
Sprechzeiten nach Vereinbarung  
Bahn Linie 79, 901, 903  
König-Heinrich-Platz  
eMail bauaufsicht@stadt-duisburg.de

## • Vorbescheid

Aktenzeichen:  
63-24-A-2024-0148  
Gemarkung:  
Meiderich  
Maßnahme:

Grundstück:  
Hoher Weg 15 47137 Duisburg  
Flur:  
100  
Flurstück(e):  
611

Bauvoranfrage (A): Erweiterung einer Schule, Hochschule oder ähnlicher Einrichtung, hier: Anbau einer Mensa mit Küche und zwei Betreuungsräumen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen geplante Bauvorhaben - hier: Erweiterung einer Schule, Hochschule oder ähnlicher Einrichtung, hier: Anbau einer Mensa mit Küche und zwei Betreuungsräumen - 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 11.12.2024, 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 eines vorhandenen Schulgebäudes in Form des Anbaus einer Mensa mit Küche und zwei Betreuungsräumen mit den Abmessungen von rund 16 m x 18 m 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: Wohnbebauung und sonstige übliche Bebauung / Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie einer 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.

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: Die unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäude sind in Höhe und Geschossigkeit größer/höher als das Neubauvorhaben. 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: 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 **Lebensmittelaufsicht** ist Bestandteil dieses Vorbescheids und für die Ausführung verbindlich:

- Im Zuge eines Bauantragsverfahrens ist eine Detailplanung der Küche notwendig, damit die Lebensmittelaufsicht eine Stellungnahme abgeben kann.

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

- Das Schmutzwasser muss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Ist dennoch ein Anschluss vorgesehen, ist der zulässige Volumenstrom mit der WBD-AöR abzustimmen.
- 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 Bestandsanschluss geeignet ist (Standicherheit, Betriebssicherheit und Dichtheit) oder eine Sanierung oder Erneuerung notwendig ist.  
Ansprechpartner hierfür ist [REDACTED]
- 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 [REDACTED] abzustimmen.  
Ansprechpartnerin hierfür ist [REDACTED]

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.

### **Anlagen**

Lageplan, Dachaufsicht, Grundrisse, Schnitt Ansicht, Planungsstand vom 12.12.2024


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

  
Bajer