

Stadtwerke Düsseldorf AG · Postfach 101136 · 40002 Düsseldorf
Stadtverwaltung Düsseldorf
Amt 61
Frau Renate Nitz
40200 Düsseldorf

Liegenschaften
OE 351 rth
D. Reuther

Telefon: (0211) 821 2567
Telefax: (0211) 821 77 2567
dreuther@swd-ag.de

20.12.2019

**Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/007 – Westlich Hinter der Böck –
(Gebiet etwa zwischen der Straße Hinter der Böck, der Straße Auf der Böck und der Fährstraße)
Hier: Ermittlung planerischer Grundlagen
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtwerke Düsseldorf AG (SWD AG) nehmen zum o. g. Bebauungsplan als Eigentümerin des Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Fernwärmenetzes, welches zum 01.07.2007 an die 100%Tochter Netzgesellschaft Düsseldorf mbH (NGD) verpachtet wurde und seither von dieser betrieben wird, Stellung.

In den Anlagen 1 bis 25 sind die Lagen der Versorgungsleitungen und –anlagen der SWD AG dargestellt. Der Eingang der Pläne ist der Netzgesellschaft gemäß beigefügtem Formular durch den Vorhabenträger zu bestätigen. Gegebenenfalls ist die Lage der Versorgungsleitungen und –anlagen mit Querschlägen festzustellen. Es ist darauf zu achten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. In diesem Fall wenden Sie sich bitte zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise an die NGD unter der Rufnummer (0211) 821 6389 – Betrieb Netze und Anlagen.

Rohr- und Stromnetz:

Im Plangebiet befinden sich die Netzanschlüsse Strom, Gas und Wasser für die bestehenden Gebäude sowie die Netzstation TO490. Alle Versorgungsleitungen und –anlagen, die von den Maßnahmen im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplansverfahren betroffen sind, sind zu Gunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu sichern. Dies muss beinhalten, dass zum Zwecke von Reparaturen und / oder Erneuerungen von Leitungsabschnitten in den betroffenen Bereichen mit Baugeräten wie Bagger, LKW, Bodenverdichtungsgeräten etc. gearbeitet werden darf. Gegenüber dem o. g. Bebauungsplansverfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die in diesem Schreiben aufgeführten Auflagen, die allgemeinen Hinweise sowie die beigefügte Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsleitungen eingehalten bzw. beachtet werden.

Zur Versorgung des Plangebietes müssen voraussichtlich zahlreiche Versorgungsleitungen und –anlagen neu verlegt und ggf. die an das Plangebiet angrenzenden Versorgungsleitungen und –anlagen reguliert werden, u. a. bei Änderungen an den Straßenbegrenzungslinien. Die Kosten für diese Maßnahmen können erst benannt werden, wenn eine konkrete Bauanfrage vorliegt, die benötigte Leistung bekannt ist und die endgültigen Straßenausbau- und Deckenhöhenpläne im Maßstab 1:250 vorliegen. Die Erschließungskosten gehen zu Lasten des Investors bzw. des Bauherrn. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten ist eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallenden Erschließungs- bzw. Hausanschlusskosten. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Erstellung der Versorgungsnetze wird eine Vorbereitungszeit von ca. 6 Monaten benötigt. Entstehende Kosten für

Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. Bernhard Beck
Vorstand:
Dr.-Ing. Udo Brockmeier (Vorsitzender)
Hans-Günther Meier
Manfred Abrahams

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Eingetragen beim Amtsgericht Düsseldorf
HRB Nr. 3466

Stadtwerke Düsseldorf AG
Höherweg 100
40233 Düsseldorf

Zentrale (0211) 821 0
Service (0211) 821 821

Telefax (0211) 821 3 821
E-Mail info@swd-ag.de
Internet www.swd-ag.de

Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN DE66 3005 0110 0010 0124 33
SWIFT/BIC-Code: DUSSEDE3333

Gläubiger-ID: DE7700000000005373

USt. ID. Nr. DE 811365006



20.12.19

Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssen, werden zu 100 % mit dem Verursacher abgerechnet.

Soweit im Zuge der künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant sind, so ist zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20m oberhalb des Bauwerks vorhanden sein muss. Dies gilt für Unterbauungen von öffentlichen und von privaten Flächen, die zudem noch mindestens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden müssen.

Sollten die zukünftigen Straßen im Plangebiet nicht öffentlich gewidmet werden und damit nicht unter den Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und den Stadtwerken Düsseldorf AG fallen, so müssen diese Straßen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden, damit auch die Versorgungsleitungen abgesichert sind.

Der Parallelabstand von Fremdanlagen zu den Versorgungsleitungen und –anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG darf ein Mindestmaß (lichter Abstand) von 0,40m – bei Kreuzungsabständen 0,30m – nicht unterschreiten. Der erforderliche Mindestabstand gegenüber Dritten zu den Versorgungsleitungen und –anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG kann höher sein. So muss zum Beispiel ein Mindestabstand zu den Kanälen des Stadtentwässerungsbetriebes von 1,50m eingehalten werden. Grundsätzlich sind die jeweiligen Schutzanweisungen der Leitungsträger zu beachten. Zur Aufnahme von Versorgungsleitungen und –anlagen ist eine Trassenbreite von 2,00m zu gewährleisten. Je nach Leistungsbedarf des Bauherrn kann sich die Breite verändern. Diese Mindestbreite ist wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Bebauung – auch z. B. mit Garagen, Mülltonnenunterstellplätze und Gartenlauben - und von Baumbepflanzungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit flachwurzeln dem Bewuchs, wie z.B. Sträucher, ist jedoch grundsätzlich möglich.

Die Stadtwerke Düsseldorf AG gehen davon aus, dass die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unter den Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und den Stadtwerke Düsseldorf AG fallen und diese Verkehrsfläche somit zur Erschließung zur Verfügung stehen. Ansonsten müssten diese Flächen durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG ausgewiesen werden. Zudem bedarf es einer Ergänzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche bis zur Straße Auf der Böck zur Ringschließung (siehe Anlage 26)

Die künftigen Grundstücksnutzer müssen sich vor Kauf des Grundstücks bzw. vor Stellung des Bauantrages mit der NGD in Verbindung setzen, um objektbezogen zu klären, inwieweit Löschwasser (Grundschutz für das jeweils geplante Bauvorhaben) zur Verfügung gestellt werden kann. Bitte wenden Sie sich hierzu an unseren Herrn Tetzlaff, der OE 034/1 – Netzanschlussmanagement, unter der Rufnummer (0211) 821 6576.

Bezüglich der Trennung der Netzanschlüsse Gas, Wasser, Strom und der Netzstation T0490 sowie Bauwasser und Baustrom setzen Sie sich bitte mit der Abteilung OE 034/1 – Netzanschlussmanagement – unter der Rufnummer (0211) 821 6060 oder netzanschluss@netz-duesseldorf.de in Verbindung, um eine frühzeitige Bearbeitung der Netzanschlüsse zu gewährleisten. Die vorhandenen Netzanschlussleitungen müssen vor Abriss der Gebäude zur Geländefreimachung und Neubebauung ausgebonden und entfernt werden.

Zur Versorgung des Plangebietes ist nach gegenwärtigem Stand eine Trafostation erforderlich, die im Bebauungsplan auszuweisen ist (siehe Anlage 26). Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes kann es erforderlich werden, weitere Netzumspannstellen zu errichten, die ebenfalls im Bebauungsplan ausgewiesen

20.12.19

werden müssten. Diese Netzumspannstellen können sowohl innerhalb eines straßenseitigen Kellerraumes errichtet als auch im Freien aufgestellt werden. Die Anzahl und Lage der Netzumspannstellen kann nur in Abhängigkeit der geplanten Bauabschnitte, deren Leistungsbedarf und unter Abstimmung mit den jeweiligen Bauträgern ermittelt werden.

Für Netzumspannstellen innerhalb eines Gebäudes sind nachfolgende Mindestanforderungen zu berücksichtigen:

- Straßenseitig gelegener Kellerraum
- Trafоеinlassschacht mit der Größe von mindestens (1,80 x 1,20) m
- Raumgröße zwischen ca. 25 bis 40 qm
- Kellerboden nicht mehr als 4,00 m unter dem Außenniveau
- Raum ist bauseits nach den Angaben der Stadtwerke Düsseldorf AG zu errichten

Sollte der Investor Netzumspannstellen außerhalb eines Gebäudes (sog. Kompaktstationen) wünschen, so sind straßenseitig gelegene Flächen von (6,00 x 4,00) m zur Verfügung zu stellen.

Zwischen dem Eigentümer des Kellerraumes bzw. dem Eigentümer der Aufstellfläche und den Stadtwerken Düsseldorf AG muss ein Vertrag und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit über die Errichtung einer Netzumspannstelle abgeschlossen werden.

Je nach Leistungsbedarf kann es erforderlich werden, dass auch kundeneigene 10-kV-Mittelspannungsanlagen errichtet werden müssen.

Die eventuell erforderlichen Arbeiten zur Sicherung oder Regulierung der Versorgungsanlagen der öffentlichen Beleuchtung sind mit dem Amt 66 (Amt für Verkehrsmanagement) mit Frau Labes, Telefon (0211) 899 3998 oder Herrn Lorenz, Telefon (0211) 899 4617 abzustimmen.

Elektromobilität:

Um auch zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, empfehlen die Stadtwerke Düsseldorf AG die Implementierung von Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet. Für Auskünfte und Beratungen hinsichtlich der Bereitstellung von E-Ladesäulen steht Ihnen bei der Stadtwerke Düsseldorf AG Herr Klaus Teske, OE 251, Tel.: 0211/821-8564 gerne zur Verfügung.

Sollten im Plangebiet Ladesäulen für die E-Mobilität vorgesehen sein, so muss dies den Stadtwerken Düsseldorf AG frühzeitig mitgeteilt werden, da dies unmittelbare Auswirkungen auf die Leistungsanforderungen an die Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG hat und sich somit auch ein erweiterter Flächenbedarf für die Netzinfrastruktur ergeben kann.

Umwelterheblichkeit:

Durch das Bebauungsplanverfahren sind aus Sicht des Umweltschutzes keine Belange der Stadtwerke Düsseldorf AG betroffen.

Die Stadtwerke Düsseldorf AG empfehlen die Implementierung eines Inselwärmenetzes, das ggfs. an eine zukünftige Fernwärmetrasse angeschlossen werden kann. Für weitere Auskünfte steht Ihnen als direkter Ansprechpartner bei den Stadtwerken Düsseldorf AG Herr Greßies, OE 252/2 – Vertrieb Fernwärme, unter der Rufnummer (0211) 821 3812 gerne zur Verfügung.

20.12.19

Allgemeine Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stromleitungstrassen wegen der Notwendigkeit der uneingeschränkten Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten sind. Außerdem ist eine Überbauung der Versorgungsleitungen Gas und Wasser nicht zulässig.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass die geplanten Zuwegungen bzw. Zufahrten zum Innenbereich des Bebauungsgebietes nicht über- bzw. unterbaut werden, damit eine sach- und fachgerechte Verlegung der Versorgungsanlagen in das geplante Bebauungsgebiet gewährleistet werden kann.

Bei Rohrleitungsbestandsplänen muss mit Abweichungen der angegebenen Maße gerechnet werden. Gegebenenfalls ist die Lage der Versorgungsleitungen und –anlagen vor Ort durch Querschnitte festzustellen.

Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssen, werden zu 100 % mit dem Verursacher abgerechnet.

Für Materialbestellungen und Planung benötigen die Stadtwerke Düsseldorf AG nach Vorliegen der endgültigen Ausbaupläne ca. 6 Monate Vorlaufzeit. Im Anschluss erfolgt die Durchführung der Regulierungsarbeiten.

Sollten aus versorgungstechnischen Gründen Versorgungsleitungen und Anlagen in private Flächen gelegt werden müssen, so sind die entsprechenden Trassen bzw. Anlagen durch Dienstbarkeiten zu sichern. Falls sich im Plangebiet bestehende Straßengrenzen durch Straßenumbauarbeiten ändern, können für den Investor bzw. Bauherrn kostenpflichtige Regulierungsarbeiten an unseren Versorgungseinrichtungen notwendig werden.

Die Stadtwerke Düsseldorf AG bitten, die ausführenden Firmen auf die Beachtung der Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Das Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches insbesondere die DVGW GW 125 für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen und –anlagen sowie die Vereinbarungen des Vertrages „Baumanpflanzungen über Versorgungsleitungen“ vom 08.10.1979 zwischen Stadt und den Stadtwerken Düsseldorf sind zu beachten. Vorhandene Hydranten, Schieber, Rohrköpfe, Kabelmuffen sowie Anschlussleitungen und deren Absperrarmaturen sind von jeglicher Überpflanzung freizuhalten. Die Pflanzgruben sind deshalb so anzulegen, dass sich die vorgenannten Anlagenteile außerhalb der Ausschachtungsbereiche befinden.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Düsseldorf AG
i. V.

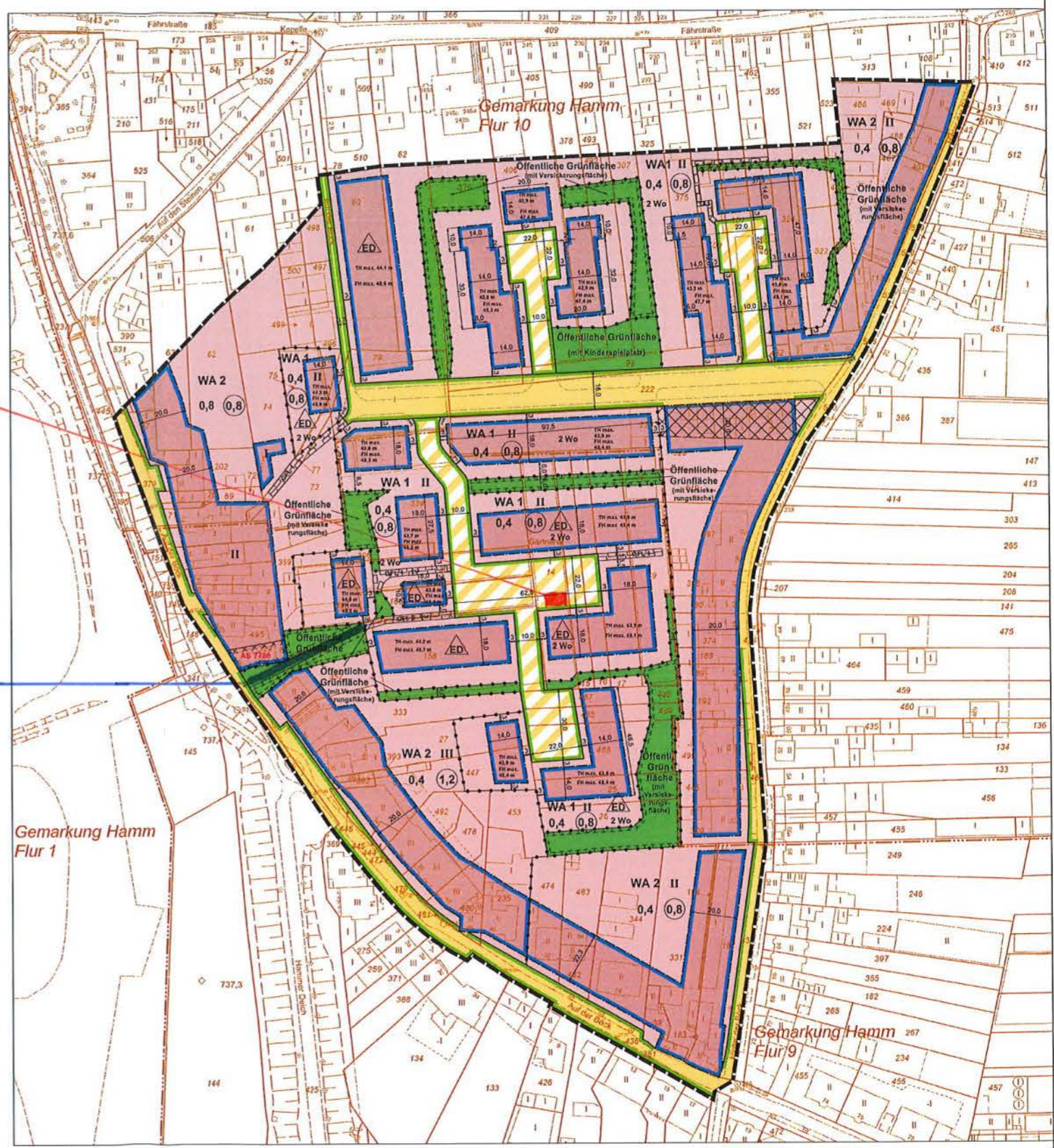

Frank Rüdinger

i. A.


Dennis Reuther

Anlagen:

- 15 Pläne Rohrnetz
- 10 Pläne Stromnetz
- 1 Darstellung erforderlicher GFL-Rechte und Standort Trafo
- 1 Schutzanweisung



erforderliche Trafo-Station
im Lastschwerpunkt
(endgültige Lage muss
noch abgestimmt werden)

erforderliches GFL-Recht

| PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) | | BEGRENZUNGSINIEN | | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | | BAUWEISE | | SONSTIGES | |
|---|-------|---|-------|--|---------|----------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------|---|--------|
| Stand der Plannummerlage: August 2019 Hofbezugsystem: DHDN2019 NDN-NHN | | Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N | | gemäß Baumzonenverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BOB1 i. S. 376) | | Zahl der Vollgeschosse | | offene Bauweise | | Flächen für oberirdische Stellplätze (St) | |
| Kreisgrenze (Stadtgrenze) | ----- | Grenze des räumlichen Öffnungsbereichs | ----- | 1. überhöhte Fläche | WA I | Höchstgrenze | z.B. III | geschlossene Bauweise | o | Flächen für oberirdische Stellplätze (St) | St |
| Gemarkungsgrenze | ----- | Baulinie | ----- | 2. nicht überhöhte Fläche | WA II | zweiflügelig | z.B. III IV | abwickelnde Bauweise | o | Tiefgarage (Toa) | Toa |
| Flurgrenze | ----- | Baugrenze | ----- | Kleinstellungsgebiet | WA III | Mindest- und Höchstmaß | z.B. III IV | nur Einzelhäuser zulässig | o | Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung | Z |
| Flurstücksgrenze | ----- | Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung einseitiger öffentlicher Verkehrsflächen | ----- | allgemeines Wohngebiet | WA IV | Grundflächenzahl | z.B. 0,4 | nur Doppelhäuser zulässig | o | Pultdach | P |
| Gebüdgrenze | ----- | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes | ----- | besonderes Wohngebiet | WA V | Geschossflächenzahl | z.B. 0,8 | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | o | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (z.B. Abs. 4 Nr. 31 BauG) bei schmalen Flächen | G |
| Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.) | ----- | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes | ----- | Dorfgebiet | WA VI | Baumassenzahl | z.B. 0,2 | nur Hausgruppen zulässig | o | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z.B. Abs. 1 Nr. 30 und Abs. 4 BauG) | U |
| Bundesstraße mit Nummer | B 326 | Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Eigentur der Baulinie bzw. der Baugrenze einzutragen. | ----- | Mischgebiet | WA VII | Ordnungshöhe | GH | Anzahl der Wohneinheiten | z.B. 2 Wo | Einrichtungsmauer ggf. mit Höhenangabe (z.B. Bau-NrH) | EM |
| Landstraße mit Nummer | L 228 | | ----- | urbanes Gebiet | WA VIII | Maximale Traufhöhe | TH max. | | | Außenkante Tiefgarage | AK Toa |
| Kreisstraße mit Nummer | K 7 | | ----- | Kerngebiet | WA IX | Maximale Firsthöhe | FH max. | | | Straßenhöhe in Meter über NNH | St |
| | | | ----- | Gewerbegebiet | WA X | | | | | erweit. Bestandsschutz (z.B. Abs. 2 BauG) | St |
| | | | ----- | eingeschränktes Gewerbegebiet | WA XI | | | | | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit unvollständigen Stoffen belastet sind (z.B. Abs. 3 BauG) | St |
| | | | ----- | Sondergebiet | WA XII | | | | | Altstandort z.B. Nr. 800 | AS 800 |

Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
-Vorentwurf-

Westlich Hinter der Böck

Plan-Nr. 03/007

Amtsentwurf, Düsseldorf, den

Maßstab 1:1000