

Stadtwerke Düsseldorf AG · Postfach 101136 · 40002 Düsseldorf  
Stadtverwaltung Düsseldorf  
Amt 61  
Herr Marcus Tomberg  
40200 Düsseldorf

Liegenschaften  
OE 351 rth  
D. Reuther

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

23.10.2017



*e-Akte*  


**Bebauungsplanverfahren Nr. 06/007 – Theodorstraße – Am Hülserhof –  
(Gebiet zwischen der Theodorstraße, der Straße „Am Hülserhof“ und etwa der Straße „Zum Gut  
Heiligendonk“)**

- **Stand vom 30.08.2017**

**Hier: Ermittlung planerischer Grundlagen  
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Tomberg,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtwerke Düsseldorf AG (SWD AG) nehmen zum o. g. Planverfahren als Eigentümerin des Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgungsnetzes, welches zum 1.7.2007 an die 100%-Tochter Netzgesellschaft Düsseldorf mbH (NGD) verpachtet wurde und seither von dieser betrieben wird, Stellung. In den Anlagen **1 bis 10** sind die Lagen der Versorgungsleitungen und –anlagen der SWD AG dargestellt. 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 8080 – Abteilung 021 – Betrieb Netze und Anlagen.

Rohr- und Stromnetz:

Grundsätzlich bestehen gegenüber dem o. g. Verfahren keine Bedenken, wenn die in diesem Schreiben aufgeführten Auflagen, die allgemeinen Hinweise sowie die beigefügte Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsleitungen eingehalten bzw. beachtet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom, Gas und Wasser** ist aus den im Umfeld liegenden Versorgungsleitungen und –anlagen grundsätzlich möglich. Zur Versorgung müssen straßenseitig gelegene Hausanschlussräume für die Versorgungsleitungen eingeplant werden. Die Lagen der Hausanschlussräume sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Bauträger und der NGD zu ermitteln. Es wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme gebeten.

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

Stadtwerke Düsseldorf AG  
Höherweg 100  
40233 Düsseldorf

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

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

Telefax (0211) 821 3 821

E-Mail [info@swd-ag.de](mailto:info@swd-ag.de)  
Internet [www.swd-ag.de](http://www.swd-ag.de)

Stadtsparkasse Düsseldorf  
IBAN DE66 3005 0110 0010 0124 33  
SWIFT/BIC-Code: DUSSDE33XXX

Gläubiger-ID: DE7700000000005373

USt. ID. Nr. DE 811365006



23.10.17

Zur Versorgung des Plangebietes müssen voraussichtlich zahlreiche Versorgungsleitungen und –anlagen neu verlegt werden. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen 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.

Auch für die im Bereich der Gehwege vorhandenen Versorgungsleitungen Gas/Wasser und Strom (siehe Anlagen 13 bis 16) kann erst nach Vorlage der endgültigen Straßenausbau- und Deckenhöhenpläne beurteilt werden, ob kostenpflichtige Regulierungsarbeiten notwendig werden.

Die Erschließungs- und Umlegungskosten gehen zu Lasten des Investors bzw. des Bauherren. Voraussetzung für den Beginn der Ausführungsarbeiten ist eine verbindliche Beauftragung des Angebotes für die anfallenden Umlegungs-, Erschließungs- bzw. Hausanschlusskosten. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Erstellung der Versorgungsnetze wird eine Vorbereitungszeit von ca. 6 Monaten benötigt. Entstehende Kosten für Provisorien, die während der Bauphase kurzfristig erstellt werden müssen, werden zu 100 % mit dem Verursacher abgerechnet.

Auf die Netzumspannstelle T.3177 (in Anlage 11 grün markiert) kann aus versorgungstechnischen Gründen nicht verzichtet werden. Vor Beginn der Bauarbeiten muss diese Netzumspannstelle ausgebonden werden und an einem geeigneten neuen Standort in unmittelbarer Nähe des Altstandortes eingebunden werden (vorzugsweise in einem Gebäude). Hierzu werden bereits Gespräche mit dem Investor geführt. Die Netzumspannstelle ist im Bebauungsplan mit dem Zeichen für Elektrizität oder mit dem Hinweis „Trafo“ auszuweisen. 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.

Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes kann es erforderlich werden, weitere Netzumspannstellen zu errichten. 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 dem jeweiligen Bauträgern ermittelt werden.

Für Netzumspannstellen innerhalb eines Gebäudes sind nachfolgende Mindestanforderungen zu berücksichtigen:

- Straßenseitig gelegener Kellerraum
- Trafoeinlassschacht mit der Größe von mindestens (1,80 x 1,20) m
- Raumgröße zwischen ca. 20 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 2,50) m zur Verfügung zu stellen. Die Kompaktstation hat die Abmessungen von ca. (3,50 x 1,60 x 1,50) m (LxBxH).

Zwischen dem Eigentümer des Kellerraumes bzw. dem Eigentümer der Aufstellfläche und den Stadtwerken Düsseldorf AG muss – wie zuvor erwähnt - 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.

23.10.17

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. Zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und –anlagen wird eine Wegebreite von 3,0 m benötigt. 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 künftigen Grundstücksnutzer müssen sich vor Kauf des Grundstücks bzw. vor Stellung des Bauantrages mit dem Betreiber des Wasserversorgungsnetzes, der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH, in Verbindung setzen, um objektbezogen zu klären, inwieweit Löschwasser (Grundschatz für das jeweils geplante Bauvorhaben) zur Verfügung gestellt werden kann. Bitte wenden Sie sich hierzu an unseren Herrn Jochmann, der OE 034/1 – Netzanschlussmanagement, unter der Rufnummer (0211) 821 2440.

Vor Beginn der Arbeiten zur Geländefreimachung und Neubebauung müssen vorhandene Versorgungsleitungen und –anlagen im Bereich des Feldweges (Wasser und Strom, siehe Anlagen 11 und 12, rot markiert) ausgebunden und entfernt werden.

Bezüglich der Trennung der Netzanschlüsse Gas, Wasser und Strom sowie Bauwasser und Baustrom setzen Sie sich bitte mit Herrn Scholz der Abteilung OE 034/1 – Anschluss technik & Technische Beratung, Netzanschlussmanagement – unter der Rufnummer (0211) 821 6278 in Verbindung, um eine frühzeitige Bearbeitung der Netzanschlüsse zu gewährleisten.

Soweit im Zuge der künftigen Bauvorhaben Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant sind, so ist zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,20 Meter 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.

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 164, Tel.: 0211/821-8564 gerne zur Verfügung.

23.10.17

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.

Für eine umweltfreundliche zentrale Wärmeversorgung des Baugebietes wird eine Heizzentrale inklusive Inselfernwärmenetz empfohlen. Die Fernwärme in diesem Inselfernwärmenetz soll alle Vorgabe des EEWärmeG und der jeweils geltenden EnEV erfüllen und bietet unter wirtschaftlichen Bedingungen den besten Primärenergiefaktor. Die Flächen und die Größe einer Heizzentrale sind in Abstimmung zwischen dem Investor sowie der Stadtwerke Düsseldorf AG zu ermitteln. Es wird um rechtzeitige Koordination gebeten.

Damit auch das langfristige Ziel der Klimaneutralität des Landeshauptstadt Düsseldorf unterstützt wird, empfehlen die Stadtwerke Düsseldorf AG den Anschluss des Plangebietes an ein Inselfernwärmenetz.

Für weitere Auskünfte, auch hinsichtlich weiterer alternativen Wärmeversorgungsmöglichkeiten mit der eine CO<sub>2</sub>-Reduzierung zu erreichen ist, steht als direkter Ansprechpartner bei der Stadtwerke Düsseldorf AG Herr Erdogan, OE 211/2 – Vertrieb Fernwärme -, unter der Rufnummer (0211) 821 6141 gerne zur Verfügung.

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.

23.10.17

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 ist 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:

- Pläne Stromnetz
- Pläne Rohrnetz
- 6 Detailpläne
- 1 Schutzanweisung