

**Projektbeschreibung (VEP 2)**

---

**Erweiterung des Betriebs durch Bau zweier Lagerhallen  
an der Jahnstraße**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 A „Erweiterung eines  
Gewerbebetriebes zwischen Jahnstraße, Westertweute, Frischstraße und  
Annastraße auf dem ehemaligen Sportplatz“ der Stadt Brunsbüttel**

## **Projektbeschreibung**

**zum Bau zweier Lagerhallen für die „Erweiterung eines Gewerbebetriebes zwischen Jahnstraße, Westertweute, Frischstraße und Annastraße auf dem ehemaligen Sportplatz“**

**im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70 A der Stadt Brunsbüttel**

Juni 2018

### **Auftraggeber:**

Vorhabenträger  
ESCD GmbH  
Jahnstraße 6  
25541 Brunsbüttel

### **Auftragnehmer:**

**BORNHOLDT** Ingenieure GmbH  
Beratung • Planung • Realisierung

#### **Hauptsitz**

Klaus-Groth-Weg 28  
25767 Albersdorf  
Tel.: 04835/9706-0  
Fax: 04835/9706-32

#### **Niederlassung Potsdam**

Gutenbergstraße 63  
14467 Potsdam  
Tel.: 0331/7409142  
Fax: 0331/7409144

#### **Niederlassung Pima**

Bahnhofstraße 15e  
01796 Pirna  
Tel.: 03501/5660-0  
Fax.: 03501/5660-32

mail: [info@bornholdt-gmbh.de](mailto:info@bornholdt-gmbh.de)

# Inhalt

<b>I.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
	Anlass.....	4
	Gesetzliche und planungsrechtliche Grundlagen .....	4
<b>II.</b>	<b>Standort und Umgebung</b>	<b>5</b>
	Grundstück.....	5
<b>III.</b>	<b>Vorhabensbeschreibung</b>	<b>6</b>
	3.1 Baubeschreibung .....	6
	3.2 Technische Daten .....	6
	3.3 Betriebsbeschreibung .....	7
	3.4 Transportaufkommen und Verkehrsflächen .....	9
	3.5 Baustelleneinrichtung .....	9
	Übersichtskarte .....	9

## **I. Einleitung**

---

### **Anlass**

Das Unternehmen ESCD GmbH ist seit mehreren Jahrzehnten im Gewerbegebiet Brunsbüttel-Süd ansässig. Die Unternehmensteile der Verwaltung und Produktion sind seit 2016 in der Annastraße und der Jahnstraße zusammengefasst. Durch das schnelle und stetige Wachstum des Unternehmens sind nun weitere Lagerkapazitäten erforderlich.

Eine Erweiterung des Unternehmens ist daher unmittelbar neben dem Produktionsstandort in der Jahnstraße geplant, sodass sich künftig Produktion und Lagerung auf einem Grundstück befinden. Das Unternehmen beabsichtigt zwei neue Lagerhallen in zwei Bauabschnitten zwischen 2018 und 2020 unmittelbar neben dem jetzigen Standort zu errichten.

Es wird erwartet, dass durch die Erweiterung der Lagerkapazitäten des Betriebs nachhaltige Synergien am Standort geschaffen werden sowie ein weiterer Ausbau von Umsatz, Ertrag und sozialversicherungspflichtigen Dauerarbeitsplätzen gesichert wird.

Weitere Verbesserungen werden in folgenden Bereichen erreicht:

1. Transportaufwand und Logistikkosten
2. Energiemanagement und nachhaltige Energieeinsparung
3. Passive und aktive Maßnahmen zum Umweltschutz
4. Optimierung der Herstellungskosten und Prozesse
5. Erhöhung der Marktattraktivität der ESCD GmbH

### **Gesetzliche und planungsrechtliche Grundlagen**

Der Standort für die Erweiterung der Lagerkapazitäten des Unternehmens ESCD liegt im Gewerbegebiet Brunsbüttel-Süd auf einer Grünfläche mit Bolzplatz und Obstbaumwiese. In der Umgebung sind überwiegend Wohnstandorte sowie Freiflächen und in der ehemaligen Grundschule Süd ein Kindergarten, das Stadtarchiv und der Jugendtreff Süd vorhanden. Außerdem befinden sich dort in der alten Schule ein gut besuchtes Mitmachlabor und die Räume und Hallen werden unterschiedlich vermietet.

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21. Planungsrechtlich ist die geplante Bebauung der Fläche nur durch die Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans möglich. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird der Bebauungsplan vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Bestehende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 sowie zu einem kleinen Teil für die Erschließung auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 werden damit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 A aufgehoben.

Das Vorhaben erfordert ansonsten folgende Genehmigungen:

1. Baugenehmigung
2. rechtliche Sicherung des Ersatzes einer Ausgleichspflanzung
3. Anschluss- /Einleitgenehmigung Regenwasserkanalisation

## **II. Standort und Umgebung**

---

### **Grundstück**

#### **Derzeitiger Grundstückszustand**

Die betroffenen Flächen stellen heute einen Rasen-Bolzplatz und eine vernachlässigte Obstbaumwiese dar. Beide Flächen werden von der Jahnstraße erschlossen. Der Bolzplatz wird regelmäßig gemäht und durch Kinder der Umgebung sporadisch genutzt. Die Obstbaumwiese ist als Ausgleichsfläche (Az. 680.14/02/00128 und Az. 680.14/02/00342 Kreis Dithmarschen) gepflanzt, aber nicht ausreichend gepflegt worden. Die Bäume sind tlw. abgängig und durch fehlenden Erziehungsschnitt usw. vergreist. Die Wiese wird offensichtlich nicht gemäht oder höchstens gemulcht. Entlang der Straße sind außerdem Roteichen (*Quercus rubra*) gepflanzt.

Die umgebenden Flächen werden regelmäßig gemäht bzw. gepflegt. Es sind außer der Obstbaumwiese keine ökologisch hochwertigen Biotope vorhanden.

Das Niederschlagswasser entwässert in die umlaufenden Gräben oder versickert. Die Gräben sind im März 2018 geräumt worden. Vor den Gräben befindet sich ein ca. 4-5 m breiter Streifen als Unterhaltungstreifen.

#### **Umgebung**

Unmittelbar an die westliche Plangebietsgrenze des neuen Bebauungsplanes schließt der neue Verwaltungs- und Produktionsstandort des ESCD GmbH an. Im Übergang befinden sich die Versickerungsmulde und das Regenrückhaltebecken. Südlich des Grundstücks stehen Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken. Nördlich grenzen die Jahnstraße und die ehemalige Grundschule Süd mit ihren unterschiedlichen Nutzungen gegenüber an. Im Osten schließen Grundstücke mit Einfamilienhäusern an.

Die gesamte Umgebung ist durch eine Mischung aus nicht störender Gewerbenutzung und Wohnen sowie an der Jahnstraße durch die ehemalige Grundschule und die Sporthalle geprägt.

## III. Vorhabensbeschreibung

---

### 3.1 Baubeschreibung

Die neuen Hallen werden in Fertigteilbauweise errichtet. Auf einen 30 cm hohen Sockel aus Beton werden 100mm ISO-Wandpaneele an Holzriegeln der Wandkonstruktion befestigt. Die Paneele werden anschließend farbig beschichtet.

Das Dach wird mit Leimholzbindern auf Leimholzstützen mit einseitigen Betoneinspannstützen und Koppelpfetten errichtet. Das Satteldach erhält eine 8° Dachneigung. Die Eindeckung erfolgt aus 100mm ISO-Dachpaneelen, die Regenrinnen und Fallrohre werden aus Zinkblech gefertigt.

Die Lagerhalle wird auf einem Beton-Streifenfundament gemäß der Statik gegründet. Vorher erfolgt Bodenaustausch zur Sicherstellung eines tragfähigen Baugrundes.

Der Bauablauf beinhaltet folgende Maßnahmen in chronologischer Reihenfolge:

- Rodung von kleineren Obstbäumen auf der Fläche;
- Abtrag des Oberbodens auf ca. 5 – 6.000 m<sup>2</sup> Fläche und geordnete Entsorgung;
- Falls erforderlich: Einrichtung einer offenen Wasserhaltung und Einleitung des Wassers in nahe Vorfluter;
- Aushub der Baugrube für die erste Halle auf ca. 2.800 m<sup>2</sup> und Entsorgung des anfallenden Materials
- Verfüllung der Baugrube sowie Verdichtung tragfähigen Materials;
- Vorbereitung und Durchführung der Fundamentarbeiten;
- Errichtung des Fundaments als Streifenfundament oder Fundamentplatte;
- Anlieferung der Fertigbauteile und Errichtung der ersten Lagerhalle in 2018; eine weitere Lagerhalle wird 2020 errichtet werden;
- Auffüllung des Geländes um mindestens 30 cm
- Erweiterung des Regenrückhaltebeckens (RRB) aus dem Bestand auf dem Ursprungsgelände als Mulde
- Errichtung einer Überfahrt über den Graben zwischen den beiden Betriebsteilen;
- Anlieferung von Material für den Unterbau der Verkehrsflächen und Einbau des Materials;
- Entwässerungstechnischer Anschluss der Verkehrs- und Dachflächen an den Graben
- Endausbau der Verkehrsflächen und Einzäunung des Geländes

Neben dem Neubauprojekt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 70 A wird auch die Erschließung vom Bestandsgelände angepasst.

### 3.2 Technische Daten

Die Lagerhallen werden folgende **Abmessungen** aufweisen:

Länge: 60,00 m

Breite: 34,50 m plus Vordach von 5,50 m = gesamt 40,00 m überbaute Fläche

Höhe: 9,45 m

Auf den Hallendächern ist optional die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

## Entwässerung

Für die Entwässerung des Geländes mit den Lagerhallen und der Befestigung werden folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Es wird eine Erweiterung des Regenrückhaltebeckens mit dem Bestand auf dem Ursprungsgelände im Südwesten des Plangebietes vorgenommen. In dieses Becken kann das Niederschlagswasser rückgestaut werden. Das Becken ist dann insgesamt für ein Rückstauvolumen von 471 m<sup>3</sup> bemessen.
2. Wie bereits bei den vorhandenen Entwässerungsbauwerken erfolgt ein gedrosselter Anschluss an die Kanalisation in der Jahnstraße; die Abflussmenge wird auf eine mittlere Größe von 3,0 l/s gedrosselt.
3. Der vorhandene Graben entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird angeschlossen und unter der erforderlichen Überfahrt verrohrt.

## Verkehrerschließung

Die verkehrsseitige Erschließung des neu bebauten Geländes erfolgt von dem Bestandsgelände an der Jahnstraße über eine etwa 5,00 m breite Überfahrt. Die Fläche vor und zwischen den Lagerhallen wird gepflastert. Vor dem Regenrückhaltebecken verbleibt eine Rasen- / Grünfläche

## 3.3 Betriebsbeschreibung

Der Grundstein der heutigen ESCD GmbH wurde 1978 durch Christoph Dichte in Form des Einzelunternehmens „Elektronik Service Christoph Dichte“ in Brunsbüttel gelegt. Kernkompetenz des Unternehmens war und ist die komplette Dienstleistung rund um die elektrische Leiterplatte. In den ersten Jahren wurden Baugruppen für Firmen wie AEG, KEHA, Philips und Siemens gefertigt.

Die Gründung der ESCD GmbH erfolgte zum 01.07.2007 durch den bisherigen Inhaber und Gesellschafter Christoph Dichte. Gleichzeitig trat Jörg Grimsmann als Geschäftsführer und Gesellschafter in das Unternehmen ein. Leider verstarb Herr Dichte im Oktober 2012. Im Zuge der Nachfolgeregelung wurde der langjährige Mitarbeiter, Herr Dr. Piotraschke, Mitgesellschafter und zum Prokuristen berufen.

Bedingt durch die recht dynamische Unternehmensentwicklung wurden die Fertigungsräume voll klimatisiert und die SMD- Fertigung modernisiert. Die Produktionsfläche musste im Jahr 2008 von 1.200 qm auf 1.690 qm erweitert werden. Damit hat die ESCD ihre Marktposition stetig ausgebaut und ist für viele Kunden und Branchen der professionellen Industrie ein verlässlicher Partner.

Um die erreichte Position weiter zu festigen, wurde die gesamte Lötfertigung auf das sog. umweltfreundliche „bleifreie Löten“ umgestellt. Diese Maßnahme wurde durch das UI-Programm (Umweltinnovation) des Landes Schleswig-Holstein gefördert und 2009 erfolgreich umgesetzt. Durch das Projekt konnten einerseits vollkommen neue Kundenkreise erschlossen werden und andererseits anspruchsvolle Aufträge von Bestandskunden zusätzlich akquiriert werden. Bedingt durch diese Verbesserung der Marktattraktivität, konnte die Umsatz- und Ertragslage stetig verbessert, die Anzahl der Dauerarbeitsplätze gesichert und weiter ausgebaut werden. Dazu gehörten auch Auszubildende, die ihre Qualifikation mit sehr guten und zum Teil herausragenden Ergebnissen nachweisen konnten.

Weitere Details über die ESCD GmbH sind im Internet unter [www.escd.net](http://www.escd.net) zu finden.

### **3.3.1 Produkte und Dienstleistungen**

Die Leistungen entsprechen der Kernkompetenzen:

- Beschaffung und Logistik für kundenspezifische Bauelemente
- Bestücken von komplexen Leiterplatten (Flachbaugruppen), vornehmlich aus der professionellen Elektro- und Elektronikindustrie.
- Löten und Testen von komplexen Leiterplatten
- Komplettgerätebau, Steuerungsgerätebau
- Verpacken und Versand, Lieferservice durch eigenen Fuhrpark

### **3.3.2. Vertrieb & Vertriebsgebiet**

ESCD ist momentan auf den deutschen Markt fokussiert, wobei zu beachten ist, dass viele Kunden auch innerhalb der EU und global verflochten sind. Somit kommen unsere Produkte und Dienstleistungen international zum Einsatz. Weitere Neukunden konnten kürzlich in Skandinavien gewonnen werden.

### **3.3.3 Branchen und Kunden**

Bisherige Kunden kommen aus diversen Branchen, die professionelle Dienstleistungen für hochwertige Produkte rund um die Leiterplatte von uns beziehen.

Einige Beispiele (jeweils Kundenname und Branche):

- Jungheinrich, Flurförderfahrzeuge
- WME ,Power Systems Medizintechnik
- Zöllner, Bahn, Schiffselektronik
- DESY, Forschung, Wissenschaft
- Dräger, Aerospace Avionik
- Bosch Automotive, / Industrieelektronik
- Siemens, Schaltanlagenbau
- ESKO, Industriemaschinenbau
- Behnk, Medizintechnik
- Fafnir GmbH, Sensors and systems
- ADP Gauselmann.
- u.v.m.

Das erweiterte Betriebsgelände wird zukünftig wie folgt genutzt:

- Hallen zur Lagerhaltung von Elektronikbauteilen mit Anlieferung von Produktionsmittel u. a. Material sowie Ausgang für den Versand eigener Produkte
- Tlw. Stellplätze für Mitarbeiter
- Rangierflächen für Lieferanten und Firmenfahrzeuge
- Freiflächen mit integriertem Regenrückhaltebecken

Die Betriebszeiten beschränken sich auf einen Zeitraum von 06.00 bis 20.00 Uhr an den Werktagen.

### 3.4 Transportaufkommen und Verkehrsflächen

Die geplanten Verkehrsflächen dienen vorrangig der Anfahrt von Lieferfahrzeugen sowie in Teilen auch dem Parken von Betriebsangehörigen und Besuchern. Es werden 24 Stellplätze neu angelegt.

Ein erhöhtes Transportaufkommen ist durch die Anlieferung von Material für die Produktion in geringem Umfang von etwa 5 weiteren Fahrten/Woche zu erwarten.

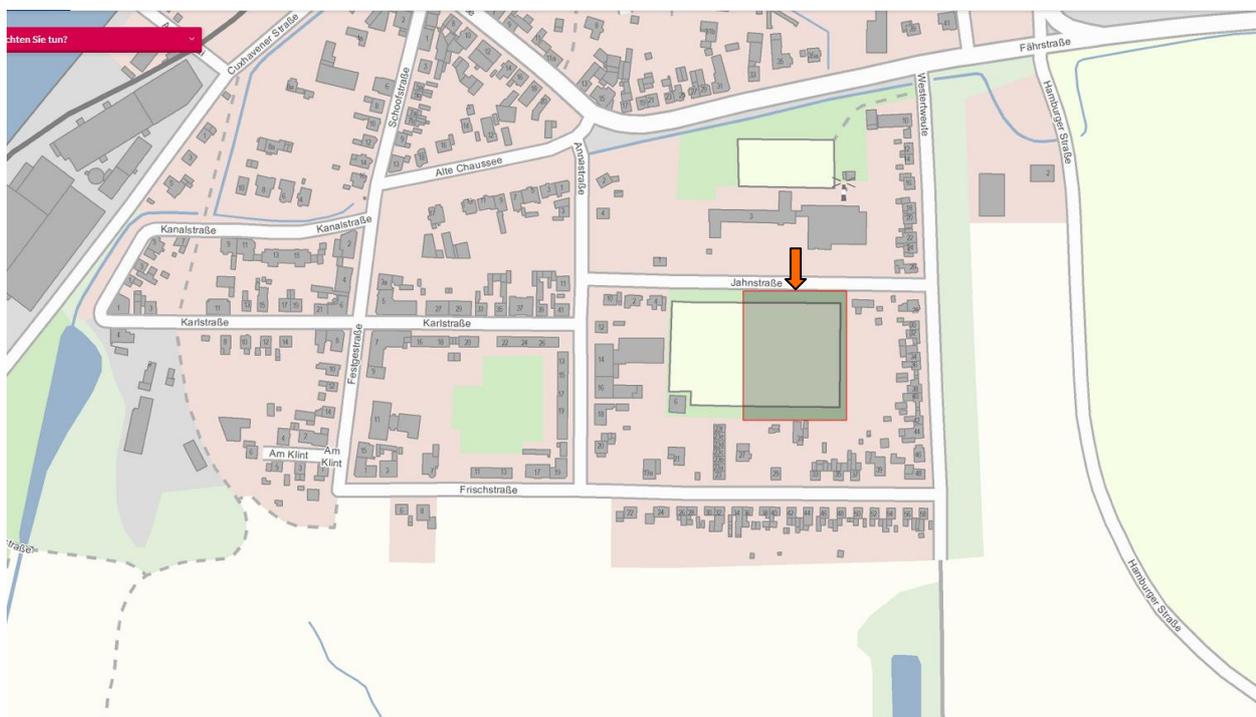
Der Versand von Produkten aus der Lagerhaltung erfordert ein Transportaufkommen von maximal 5 weiteren Fahrten/Woche.

### 3.5 Baustelleneinrichtung

Es ist vorgesehen die Baustelle von der Jahnstraße aus anzufahren. Rangiert wird ausschließlich auf der Baustelle selbst. Die Überfahrt über den öffentlichen Grünstreifen wird mit einer Schottertragschicht temporär befestigt und nach Abschluss der Bauarbeiten zurückgebaut.

Das Grundstück wird während der Bauarbeiten komplett mit einem Bauzaun umgeben.

### Übersichtskarte



Brunsbüttel-Süd (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

↓ Standort des Vorhabens