

## DithmarsenPark GmbH & Co. KG

in den Gemeinden Gaushorn und Welmbüttel

Nutzungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 1 der  
Gemeinde Gaushorn sowie zum Bebauungsplan  
Nr. 8 in der Gemeinde Welmbüttel  
„ehemaliges Bundeswehr-Lager“

Stand: 05.07.2019

### Auftraggeber

DithmarsenPark GmbH & Co. KG  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf

### Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

# DithmarsenPark GmbH & Co. KG

in den Gemeinden Gaushorn und Welmbüttel

## Nutzungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Gaushorn sowie zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Welmbüttel „ehemaliges Bundeswehr-Lager“

### 1. Allgemeine Informationen

Die DithmarsenPark GmbH & Co. KG hat ihren Firmensitz im Dithmarsenpark, einem ehemaligen Kasernengelände in der Gemeinde Albersdorf, Dithmarschen.

Im Jahr 2008 hat die DithmarsenPark GmbH eine ehemalige Bundeswehrekaserne in Albersdorf erworben. Auf der Fläche wurden erfolgreich Gewerbe-, Lager- sowie Sport- und Freizeitflächen entwickelt. Zudem ist auf dem Gelände ein Büro- und Dienstleistungsstandort entstanden.

Nun hat der Vorhabenträger eine weitere ehemalige Bundeswehr-Liegenschaft erworben. Diese Liegenschaft umfasst eine Fläche von rund 15,6 ha, von der sich rund 4,3 ha in der Gemeinde Welmbüttel und rund 11,3 ha in der Gemeinde Gaushorn befinden.

Die Fläche wurde bis zum Jahr 2017 von der Bundeswehr als Lagerbereich genutzt. Das Plangebiet ist im Norden und Süden durch intakte Gebäude- und Hallenstrukturen geprägt.

Es ist vorgesehen, die Liegenschaft in Gaushorn / Welmbüttel als Zweigstelle zum bestehenden DithmarsenPark in Albersdorf zu betreiben, die vom DithmarsenPark aus verwaltet werden soll.

### 2. Ziel der Planung

Der Vorhabenträger verfolgt das Ziel, den bestehenden DithmarsenPark in Albersdorf durch neue Flächen in den Gemeinden Gaushorn und Welmbüttel zu erweitern.

Neben der Lager-, Büro- und Gewerbenutzung ist auf dem Dithmarsenparkgelände in Albersdorf die Polizei ansässig. Durch die sich in den letzten Jahren stark veränderten Anforderungen, die an alle Polizisten und sonstigen Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) gestellt werden, haben sich auch die Trainingseinheiten

und -vorgänge verändert und ausgeweitet. Insbesondere haben sich die Übungsvorgänge im Bereich der Terrorismusbekämpfung gewandelt. Die Polizei schult aktuell sämtliche Einsatzkräfte in der Terrorismusbekämpfung.

Vor diesem Hintergrund ist die Polizei an die DithmarsenPark GmbH herangetreten, um weitere Übungsflächen am Albersdorfer Standort zu erfragen. Aufgrund der starken öffentlichen Frequentierung der übrigen Nutzer des DithmarsenParks in Albersdorf eignet sich dieser Standort, insbesondere für ein Freiflächentraining im Bereich des Anti-Terror-Trainings im urbanen Bereich, nicht.

Ziel der Planung ist dementsprechend die Nachnutzung des ehemaligen Bundeswehrgeländes in Gaushorn und Welmbüttel durch Trainingsflächen für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS). Zu den BOS gehören neben der Polizei auch der Zoll, das Technische Hilfswerk (THW) sowie Feuerwehren.

Neben dieser Nutzung sollen die vorhandenen Gebäude und Hallen im nördlichen Teilgebiet als Lagerflächen für Güter und Geräte genutzt werden, die über einen längerfristigen Zeitraum eingelagert werden sollen.

## 3. Vorgesehene Nutzungen

### 3.1 Übungsflächen für Einsatzkräfte

Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet bereits durch die Polizei als Trainingsfläche genutzt. Das Gelände ist aufgrund der vorhandenen Gebäude- und Hallenstruktur, der unmittelbaren Nähe zur Schießanlage der Bundeswehr im Nordosten sowie der ruhigen und nicht einsehbaren Lage optimal für die Übungszwecke geeignet.

Angedacht ist eine regelmäßige Nutzung der Freiflächen durch die Einsatzkräfte. Doch auch die bestehenden Gebäude und Hallen können für Übungszwecke genutzt werden.

In den vorhandenen Hallen können beispielsweise diverse Szenarien aufgebaut werden, die den Übungszwecken der BOS dienen. Auf diese Weise kann das Anti-Terror-Training im urbanen Bereich unter optimalen Bedingungen stattfinden und die Trainingsqualität wird durch äußere Störfaktoren nicht beeinträchtigt.

Bestehende Gebäude werden durch Container und Zäune arrondiert, um gezielt bestimmte Übungssituationen (Anti-Terror-Training im urbanen Bereich) räumlich simulieren zu können. Zu diesem Zweck sind die bestehenden baulichen Anlagen teilweise durch weitere mobile Anlagen zu ergänzen. Die Container bleiben jederzeit ortsveränderlich. Sie haben ausschließlich Kulissenfunktion.

Im Zufahrtsbereich ist ein Sozial- und Sanitärgebäude vorhanden, welches auch zukünftig für die Einsatzkräfte genutzt werden soll.

Schulungsräume für die BOS sind weiterhin auf dem Gelände in Albersdorf vorhanden, weshalb sich die Gaushorner / Welmbütteler Fläche aufgrund der räumlichen Nähe anbietet.

## 3.2 Lagergebäude

Der Vorhabenträger verfolgt zudem das Ziel, im nördlichen Plangebiet die vorhandenen Lagermöglichkeiten zu nutzen.

Die Liegenschaft ist im nördlichen und südlichen Bereich durch intakte Gebäude- und Hallenstrukturen geprägt. Diese wurden bis vor kurzem von der Bundeswehr ebenfalls als Lagerflächen genutzt. Ein Neubau von Lagerhallen sowie ein Rückbau von bestehenden Lagerhallen sind nicht geplant. Aufgrund der Waldnähe und der offenen Hallenstruktur im südlichen Teilbereich ist dort eine Lagernutzung nicht vorgesehen, sodass sich diese ausschließlich auf das nördliche Teilgebiet beschränkt, da dort die Gebäude massiv und vollständig geschlossen gebaut sind.

Grundsätzlich stellen Unternehmen oder Institutionen, die ihre Produkte oder Geräte längerfristig (beispielsweise viertel- oder halbjährlich) einlagern wollen, die Zielgruppe für die Lagernutzung dar.

Zurzeit sind die folgenden Lagernutzungen angedacht:

- Landwirtschaftliche Güter und Geräte,
- Zwischenlagerung von Saatgut,
- Winterlagerung von Booten,
- Oldtimer,
- Winterlagerung von Wohnwagen und Wohnmobilen,
- Zwischenlagerung von Möbeln,
- Container,
- Anhänger.

Primär steht die Einlagerungsdauer im Fokus der Nutzung. Aus Nutzungs- und Unterhaltungsgründen sollen nur Güter mit einer geringen Umschlagfrequenz eingelagert werden. Ein vierteljährlicher bis halbjährlicher Umschlagzyklus ist denkbar.

Nutzungsintensivere Lagerhaltung soll zukünftig verstärkt am Albersdorfer Standort stattfinden. Die Verwaltung der Lagerflächen wird über den Albersdorfer Standort der DithmarsenPark GmbH erfolgen.

## 4. Organisation

Durch die angestrebte Nutzung der Fläche sowie durch die vorhandene Einfriedung des Geländes kann auf eine permanente Anwesenheit von beispielsweise Pförtnern oder Sicherheitspersonal verzichtet werden.

Grundsätzlich ist geplant, dass die Verwaltung der Fläche vollständig vom DithmarsenPark in Albersdorf her erfolgt, sodass auf der Vorhabenfläche ausschließlich Personal anwesend ist, um die Fläche zu pflegen oder Reparaturarbeiten durchzuführen. Für die Unterhaltung der Fläche wird vor Ort ein Geräteschuppen von ca. 110 m<sup>2</sup> benötigt.

Die BOS-Einsatzkräfte haben freien Zugang zur Fläche. Alle übrigen Nutzer müssen sich bei der Verwaltung im Dithmarsenpark Albersdorf anmelden. Sonstige Nutzer erhalten keinen eigenen Schlüssel. Die Zugänglichkeit obliegt jederzeit der Kontrolle des Vorhabenträgers. Die Lagernutzung ist nur für die angemeldete Lagerhaltung zulässig. Reparaturwerkstätten aller Art sind nicht gewünscht und werden im Miet- bzw. Pachtvertrag untersagt.

## 5. Erschließungsstruktur

Durch die ehemalige Nutzung der Fläche als Bundeswehrgelände ist eine Erschließungsstruktur vorhanden, die für die genannten Nutzungen weiterhin nutzbar ist.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Aufenthaltsgebäude vorhanden, das vollständig an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen ist. Somit kann diese Infrastruktur auch für eine künftige Nutzung durch Einsatzkräfte genutzt werden. Dazu zählen auch Sanitäreanlagen.

Die Regenwasserentsorgung sowie Löschwasserversorgung ist im Plangebiet sichergestellt. Ebenfalls ist Straßenbeleuchtung im Gebiet vorhanden.

Planungsbüro Philipp  
Albersdorf, 05.07.2019

Bernd Philipp