

# **Stadt Neustrelitz**

## **Begründung**

**zur Satzung über die 1. Änderung des B-Plans  
„Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee-West“**

Neustrelitz, 28.02.2002

# Gliederung

|   | Seite |
|---|-------|
| <b>1. Planungsanlass</b>  | 1     |
| <b>2. Rechtsgrundlagen</b>  | 1     |
| <b>3. Übergeordnete Planungen</b>   | 1     |
| <b>4. Lage und Umfang des Plangebiets</b>   | 2     |
| <b>5. Inhalt der Änderungen</b>   | 2     |
| 5.1. Vorhaben auf dem Grundstück des ehemaligen Kühlhauses<br>(Flurstück 9/1)   | 2     |
| 5.2. Änderungen im Bereich des vorhandenen Baumarktes   | 5     |
| <b>6. Sonstiges/Hinweise</b>  | 5     |
| <b>7. Flächenbilanz</b>   | 6     |
| <b>8. Anlagen</b>   |       |
| 8.1. Gutachten zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit<br>von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben (Einzelhandel) (Auszüge) |       |
| 8.2. Schallimmissionsprognose zum Vorhaben „Freizeitzentrum Kühlhausberg“<br>(Auszüge)  |       |
| 8.3. Bericht zur Erstbewertung des Altstandorts „Ehemaliges Kühlhaus“ (Auszüge)   |       |

## 1. Planungsanlass

Auf der Grundlage eines entsprechenden Antrags des neuen Eigentümers des ehemaligen Grundstücks der Kühlhäuser Nord-Ost GmbH verbunden mit einer Konzeption zur Aktivierung dieser Gewerbebrache hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz in ihrer Sitzung am 16.12.2000 beschlossen, den B-Plan „Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee-West“ zu ändern.

Weiterer Anlass dieser Änderung war zunächst auch ein von den entsprechend bevollmächtigten Verwaltern des nördlichen Teils des „EKZ Kühlhausberg“ gegenüber der Stadt gestellter Antrag, dessen Inhalt gemäß einer Empfehlung des Bauausschusses der Stadtvertretung vom 28.11.00 ebenfalls im Vorentwurf sowie im Entwurf der Planänderung Berücksichtigung fand.

## 2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- b) 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- c) 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468)

## 3. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlagen

Wie der rechtskräftige B-Plan werden auch seine vorgesehenen Änderungen mit dem derzeit wirksamen Teilflächennutzungsplan (Teil-F-Plan) der Stadt Neustrelitz vereinbar sein. Für die von den Änderungen betroffenen Flächen stellt der Teil-F-Plan Gewerbegebiete bzw. Sonderbauflächen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe dar. Wenngleich mit der nunmehr geplanten Festsetzung des „Kühlhausgrundstücks“ als Sondergebiet für Freizeitanlagen von der hier dargestellten Nutzung „Gewerbegebiet“ abgewichen wird, so kann dennoch davon ausgegangen werden, dass der B-Plan weiterhin dem Entwicklungsgebot aus dem Teil-F-Plan entspricht, da es sich auch bei dieser Nutzung vorrangig um gewerbliche Anlagen handelt. Demzufolge wird dem Grundzug der städtischen Entwicklung, nach dem für diesen Bereich gewerbliche Nutzungen dominieren sollen, weiterhin entsprochen. Im Übrigen wird der gegenwärtig in Erarbeitung befindliche F-Plan für das gesamte Stadtgebiet die betreffende Fläche als ein Sondergebiet der vorgenannten Zweckbestimmung darstellen.

Auch eine Vereinbarkeit der Planung mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben, da gerade durch die Änderung des Plans die Funktion der Stadt Neustrelitz im zentralörtlichen Gefüge des Landes M-V als Mittelzentrum gestärkt werden soll. (siehe hierzu im Weiteren Pkt. 5.1) Dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen, wurde in der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme vom 23.04.01 bestätigt.

Grundlage für diese Einschätzung aber auch für die Beurteilung der städtebaulichen Vertretbarkeit der von der Planung erfassten Veränderungen im Bereich der Einzelhandelsnutzungen war insbesondere ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten u. a. zu dem diesbezüglichen Ansiedlungsvorhaben. Die die 1. Änderung des B-Plans betreffenden Ergebnisse dieser gutachterlichen Untersuchung sind in Form von Auszügen aus diesem Material in Anlage 1 dieser Begründung beigelegt.

Weitere dem Grundsatz der Konfliktvermeidung Rechnung tragende Gutachten stellen sich in Form einer Schallimmissionsprognose zum geplanten Freizeitzentrum sowie einer Erstbewertung des hierfür umzubauenden ehemaligen Kühlhauses hinsichtlich eventueller Altlasten dar. Auch diese Materialien sind auszugsweise der Begründung als Anlagen beigelegt.

#### 4. Lage und Umfang des Plangebiets

Das B-Plan-Gebiet liegt im zentralen Bereich des Stadtgebiets von Neustrelitz westlich des Stadtteils Kiefernheide zwischen dem Stadtteil Strelitz-Alt und dem Neustrelitzer Innenstadtbereich. Es wird im Osten durch die Strelitzer Chaussee, im Süden durch die B 198 (Wesenberger Chaussee) und im Westen durch die Eisenbahnlinie Berlin-Rostock/Stralsund tangiert. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 21,23 ha.

#### 5. Inhalt der Änderungen

##### 5.1. Vorhaben auf dem Grundstück des ehemaligen Kühlhauses (Flurstück 9/1)

Der neue Eigentümer des derzeit brachliegenden Grundstücks des ehemaligen Kühlhauses beabsichtigt, hier folgende Nutzungen unterzubringen:

- im ehemaligen Kühlhaus:
  - . ein Mehrsaalkino
  - . eine Diskothek
  - . eine Spielothek sowie
  - . eine gastronomische Einrichtung, eventuell auch ein Bowlingzentrum;
- durch Neubau auf den übrigen Grundstücksflächen:
  - . einen Lebensmitteldiscounter mit maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - . einen Kfz-Service sowie
  - . für das Gesamtvorhaben erforderliche Stellplätze (ca. 400).

Bezüglich der Nutzungsarten kann davon ausgegangen werden, dass eine allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit der Einzelvorhaben bis auf den Lebensmittelmarkt aufgrund der derzeitigen Festsetzungen des B-Plans bereits gegeben ist. Die lagemäßige Anordnung und damit die vorgesehenen zu überbauenden Grundstücksgrenzen kollidieren zwar z. T. mit Festsetzungen des B-Plans insbesondere bezüglich zu erhaltender Bepflanzungen, ohne jedoch Grundzüge der Planung zu verletzen, was somit ggf. hierfür lediglich eine einfache Änderung des B-Plans oder gar nur eine Befreiung von Festsetzungen erfordert hätte.

Dies kommt für die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes nicht in Frage, so dass hier der hauptsächliche Anlass für das Änderungsverfahren liegt. Diese Nutzung ist aus Sicht des Vorhabenträgers grundsätzlich notwendig, um dem Bauvorhaben eine wirtschaftliche Tragfähigkeit zu verleihen. Da somit die Verwirklichung des Gesamtvorhabens ohne diesen Teil nicht zum Tragen kommen wird, wurde die Stadt indirekt in die Lage versetzt, Einfluss auch auf nutzungsseitig durchaus genehmigungsfähige Einzelvorhaben zu nehmen, was wiederum eine Positionierung hierzu erforderte.

Diese Positionierung rankte sich u. a. auch um die Standortfrage eines Kinos, welche entsprechend der bisherigen Ziele der Stadtentwicklung in der Innenstadt – möglichst am Standort des bisherigen (abgebrannten) Kinos – platziert werden sollte. Dahingehende Ansiedlungsversuche scheiterten in der Vergangenheit jedoch mehrfach. Eine im Jahr 2000 erarbeitete Studie zu Freizeit- und Tourismusanlagen in der Stadt brachte bezüglich dieses Scheiterns dahingehend Klärung, dass es aufgrund der zwischenzeitlich entstandenen Wettbewerbssituation insbesondere durch das Kinoangebot in Neubrandenburg an einer wirtschaftlichen Grundlage für eine Ansiedlung einer derartigen Nutzung in Neustrelitz mangelt. Aus rein wirtschaftlicher Sicht wurde somit ein diesbezüglich gedeckter Bedarf ermittelt. Aus städtebaulicher bzw. raumplanerischer Sicht ist dies jedoch nach wie vor nicht der Fall. Dies ergibt sich u. a. aus dem Fakt, dass bislang ein diesbezügliches wesentliches Besucher- bzw.

Nutzerpotential nicht an die Stadt gebunden werden kann und somit nicht zu einer dringend notwendigen erhöhten Frequentierung der Stadt, vornehmlich der Innenstadt beitragen kann. Zum anderen stellt das derzeitige Fehlen eines Kinos mit kommerziellen Angeboten eine „Versorgungslücke“ in der im allgemeinen üblichen bzw. zu erwartenden funktionalen Ausstattung eines Mittelzentrums, welches Neustrelitz im zentralörtlichen Gefüge des Landes einnimmt, dar. Insbesondere für die westlich der Stadt gelegenen Versorgungs- bzw. Einzugsbereiche der Ämter Wesenberg und Mirow ergibt sich daraus ein Defizit, da besonders für diesen Bereich die ersatzweise Nutzung der im Oberzentrum Neubrandenburg vorhandenen Angebote nur unter wesentlich erschwerten bzw. eingeschränkten Umständen möglich ist.

Der Grundgedanke des nunmehr geplanten Vorhabens beruht darauf, die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Kinos dadurch zu gewährleisten, dass es in einer Kombination mehrerer Freizeitangebote eingebunden ist, die einem breiteren Nutzerkreis anspricht. Insbesondere aufgrund des Diskothekenteils eines derartigen „Entertainment-Centers“ kann hierfür ein innerstädtischer Standort nicht in Frage kommen. Demgegenüber weist das Grundstück des Kühlhausbergs aufgrund seiner Zentralität und der sehr guten straßenverkehrsseitigen Anbindung hierfür sehr gute Standortbedingungen auf und muss im Vergleich zu eventuell anderen in Frage kommenden Standorten in der Stadt als hierfür mit Abstand am besten geeignet bewertet werden.

Um dem vorgenannten Grundgedanken der Nutzungskombination Nachdruck zu verleihen und diesen Standort hierfür zu sichern, muss es konsequenterweise zu der Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets für Freizeitanlagen kommen.

Das bislang hier noch festgesetzte Gewerbegebiet hätte die Sicherung dieses nunmehr bestehenden städtebaulichen Ziels nicht ermöglicht, da bei den hierfür notwendigen Einschränkungen bzw. ausschließenden Regelungen die allgemeine Zweckbestimmung eines derartigen Gebiets nicht mehr gewahrt bleibt.

Dies trifft im übrigen auch bei einem hinsichtlich der Sicherung der Zulässigkeit der Nutzungen nur noch in Frage kommenden Kerngebiet zu, so dass gemäß § 11 BauNVO hier eine wesentliche Unterscheidung zu diesen Gebieten vorliegt, die die Ausweisung eines Sondergebiets rechtfertigt. Entsprechend der damit im Zusammenhang stehenden Notwendigkeiten zur näheren Festsetzung der Zulässigkeiten wurde ergänzend in die textlichen Festsetzungen der Punkt 1.6. (Punkt 2 des Teils B der Änderungssatzung) aufgenommen, der hierzu entsprechende Aussagen trifft.

Mit der dabei aufgeführten ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes wird dem Antrag des Vorhabenträgers auf diesem Grundstück entsprochen.

Da durch die damit verbundenen Einschränkungen eine zusätzliche derartige Ansiedlung im gesamten B-Plan-Gebiet auf insgesamt 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt bleibt und der Standort aufgrund seiner Lage und seines Erschließungsgrades sowohl von motorisierten als auch nicht motorisierten Käufern ohne verkehrsorganisatorische Veränderungen bzw. Probleme hervorzurufen erreichbar ist, sind die hierdurch zu erwartenden Konsequenzen für die künftige Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt noch als städtebaulich vertretbar zu bezeichnen. Zum gleichen Ergebnis kommt die gutachterliche Untersuchung u. a. zur Verträglichkeit dieser Einzelhandelsnutzung (siehe Anlage 1).

Grundsätzlich stehen alle als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen unter dem Vorbehalt, dass eine Genehmigung nur dann erfolgen soll, wenn eine Dominanz der allgemein zulässigen Nutzung in diesem Sondergebiet hierdurch nicht gefährdet ist. Das heißt, dass eine Zulässigkeit nicht ohne eine bereits vorhandene bzw. genehmigte und bezüglich der Realisierung entsprechend abgesicherte (z. B. über einen städtebaulichen Vertrag) „Hauptnutzung“ der sich die „Ausnahme“ unterordnen muss, gegeben ist.

Weitere Änderungen des B-Plans betreffen die auf diesem Grundstück vormals festgesetzten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese stellen sich in einer relativ geringfügigen Erweiterung von Baugrenzen und im Wegfall einiger bislang noch mit

Bindungen zum Erhalt vorhandener Bäume bzw. Bepflanzungen festgesetzten Flächen dar. Eine diesbezügliche nicht nur unwesentliche Änderung stellt dabei die Festsetzung eines bislang noch mit Pflanzbindungen versehenen Fläche als Gewerbegebiet zwischen der Zufahrtstraße zum Kühlhausberg und der Strelitzer Chaussee dar. Die Stadt kam hiermit dem Wunsch des Vorhabenträgers nach, hier einen Kfz-Service errichten zu wollen. Hierzu gibt es unter dem Gesichtspunkt der dafür festgesetzten maximalen Eingeschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe von 6 m keine wesentlichen städtebaulichen Bedenken, wenngleich es erforderlich ist, die hier verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. (Vorrangig aus diesem Grund wurde bislang hier auf die Festsetzung von Bauflächen verzichtet.)

Der Wegfall mit Pflanzbindungen gekennzeichneten Flächen wird durch die zusätzliche Aufnahme von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der bisher noch festgesetzten Flächen für Bahnanlagen, die zwischenzeitlich nicht mehr existieren, ausgeglichen.

Im übrigen gilt nach wie vor Punkt 4.4. der grünordnerischen Festsetzungen, nach dem sämtlicher Gehölzbestand, auch wenn er nicht als zu erhalten festgesetzt wurde, eine Würdigung in der Form erfährt, dass bei notwendiger Wegnahme eine entsprechende Ersatzpflanzung zu erfolgen hat. Ergänzend wurde unter diesem Punkt ein Satz 4 angefügt (Punkt 3 des Teils B der Änderungssatzung). Er soll klarstellen, dass als Ersatzpflanzungen auch Maßnahmen gelten, die aufgrund der Regelungen der Punkte 4.1. und 4.3. zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen bzw. entsprechend festgesetzter Flächen ergriffen werden. Für das Vorhaben auf dem ehemaligen Kühlhausgrundstück betrifft dies insbesondere die umfangreichen Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Errichtung der erforderlichen Stellflächen.

Die unter Punkt 4 der geänderten textlichen Festsetzungen aufgeführte Ergänzung der bisherigen Nr. 5.1. des Textteils ermöglicht eine höhere Flexibilität bei der Fassadengestaltung in Bezug auf untergeordnete Bauteile bzw. Gebäude. Damit wurde ebenfalls einer Anregung des Vorhabenträgers des Freizeitzentrums entsprochen, die aufgrund der Standortlage als städtebaulich vertretbar bewertet werden kann.

Eine den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose zu diesem Vorhaben (siehe Anlage 2) abgeleitete Ergänzung der bisherigen Nr. 1.5 der textlichen Festsetzungen ist die unter Punkt 1 des Teils B der 1. Änderung des B-Plans aufgeführte Regelung zu maximal möglichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Sie stellen sicher, dass das Vorhaben auch unter Immissionsgesichtspunkten wie geplant umgesetzt werden kann. Mit ihrer Einhaltung ist zudem gewährleistet, dass eine nicht vertretbare Belastung der nächstgelegenen Wohngrundstücke bzw. Grundstücke in den Mischgebieten und somit ein diesbezüglicher Nutzungskonflikt nicht eintritt.

Diese Maximalwerte liegen allerdings über denen, die üblicherweise für Gewerbegebiete angesetzt werden. Dies führt dazu, dass es in Randbereichen der benachbarten, im B-Plan als Gewerbegebiete bzw. Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzten Flächen im Nachtzeitraum zu Überschreitungen hier anzusetzender Richtwerte für Lärmimmissionen kommt. In o. g. Gutachten wurde hierzu jedoch festgestellt, dass dies nicht zu Gefahren, Nachteilen oder Belästigungen innerhalb hier schützenswerter Räume führt, da bereits das normale bzw. vorhandene Schalldämmmaß für die betroffenen Außenwandbauteile diese Richtwertüberschreitungen ausreichend reduziert. Somit kann diese Überschreitung von Richtwerten als städtebaulich vertretbar eingeschätzt werden, was bedeutet, dass diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen bzw. zum Schallschutz getroffen werden müssen und sollen. Dies wäre unter Abwägung von damit verbundenem Aufwand, der mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Nichtrealisierung des Vorhabens führen würde, und erreichbarem Nutzen nicht zu rechtfertigen.

Auch das Ergebnis einer weiteren gutachterlichen Untersuchung, die auf Anregung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz aufgrund des von der dortigen Altlastenbehörde geäußerten

Altlastenverdachts hinsichtlich des Altstandorts Kühlhaus durchgeführt wurde, ergab kein Konfliktpotenzial. Der Altlastenverdacht bestätigte sich somit nicht, so dass die mit dem Umbau des Kühlhauses bzw. der Umgestaltung des Grundstücks verbundene Nutzungsänderung mit dem Zustand des Bodens bzw. der Bausubstanz unter Altlastengesichtspunkten vereinbar ist. (siehe Anlage 3)

## 5.2. Änderungen im Bereich des vorhandenen Baumarktes

Der vom Eigentümer des nördlichen Teils des EKZ Kühlhausberg bevollmächtigte Verwalter hat gegenüber der Stadt Erweiterungsabsichten des dort vorhandenen Baumarktes bekundet. Da die Stadt an einer Standortsicherung dieses sowohl als Arbeitgeber als auch als Versorger des Mittelbereichs der Stadt bedeutenden Unternehmens interessiert ist und aus einer Vergrößerung der Verkaufsfläche dieser Branche keine Disproportionen in der Einzelhandelsstruktur und -entwicklung der Stadt zu erwarten sind, steht sie diesem Ansinnen positiv gegenüber. Die im Vorentwurf und im Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans hierzu getroffenen Festsetzungen sind allerdings im vorliegenden Satzungs-exemplar nicht mehr enthalten. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses war noch nicht hinreichend geklärt, ob und inwieweit an den konkreten Änderungsabsichten festgehalten werden soll. Da zudem die hiermit verbundenen Änderungen des B-Plans eine Vorprüfungspflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG begründen, hat sich die Stadt entschlossen, diese Änderungen nicht zum Gegenstand der vorliegenden Satzung zu machen. Sie sollen vielmehr im Rahmen einer Satzung über eine 2. Änderung des B-Plans abschließend Berücksichtigung finden. Dennoch kommt es auch im Bereich des Baumarktes zu einer Änderung der B-Plan-Festsetzungen. Diese betrifft eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Verschiebung der Baugrenzen im nordwestlichen Bereich des Gebäudes. Damit erfolgt lediglich eine Anpassung an den noch vor der Rechtskraft des (bisherigen) B-Plans realisierten Bestand, ohne Auswirkungen auf die lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.2. zulässigen Geschoss- bzw. Verkaufsflächen.

## 6. **Sonstiges/Hinweise**

Mit dem Vorhaben auf dem Grundstück des ehemaligen Kühlhauses wird es offensichtlich zu einer sehr intensiven Nutzung der verfügbaren Grundstücksflächen in Form eines im Vergleich zum jetzigen Bestand erhöhten Versiegelungsgrades kommen. In diesem Zusammenhang machte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Wasser- und Bodenverband „Obere Havel“ darauf aufmerksam, dass eine daraus folgende Erhöhung der Einleitmengen von Regenwasser in die vorhandenen Gewässer 2. Ordnung (vorrangig in den Gräben nördlich dieses Grundstücks) ohne deren Ausbau nur über Regenrückhaltebecken erfolgen kann. Für eine derartige Regenrückhaltung sind grundsätzlich Potenziale ggf. in Form von Flächen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs (westlich des Grundstücks vorhanden). Eine detaillierte Abstimmung zum konkreten Umfang bzw. der Form der Niederschlagswasserrückhaltung und -einleitung muss im Rahmen der weiteren Vorbereitung des Vorhabens erfolgen. Grundsätzlich sollte eine weitmögliche Versickerung vor Ort bzw. Verwendung als Brauchwasser angestrebt werden.

Vom vorgenannten Vorhaben berührt wird ebenfalls ein im B-Plan bereits gekennzeichneteter ehemaliger Brunnen (Nr. 3). Dieser wird nicht mehr genutzt. Somit müsste bei eventuell geplanter Wiedernutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden. Dies ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand jedoch nicht vorgesehen. Da in seinem Bereich jedoch die Schaffung von Stellplätzen geplant ist, wird, sofern in diesem Zuge eine Überbauung tatsächlich erfolgen soll, seine vorherige fachgerechte Verfüllung erforderlich. Falls eine Integration in eine Nebenfläche – z. B. in eine die Stellflächen gliedernde Grünfläche – erfolgt, muss der Brunnen vor Beschädigung und einem Eintrag wassergefährdender Stoffe geschützt werden.

Im Zusammenhang mit dieser bzw. der vorgenannten Problematik bedeutsam ist ein ebenfalls die Realisierung des auf dem ehemaligen Kühlhausberggelände geplanten Vorhabens betreffender Hinweis des Ordnungsamtes des Landkreises zum Brandschutz.

Hierbei wird von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einem Zeitraum von 2 Stunden ausgegangen, der – sofern er nicht aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden kann – einen Löschwasserteich oder eine Zisterne erfordert.

Im Hinblick auf die im ehemaligen Kühlhaus vorhandene Tragkonstruktion, die wahrscheinlich nicht dem bei der hier geplanten Nutzung geforderten Feuerwiderstand entspricht, und auf eine als erforderlich erkannte Rauch- und Wärmeableitung für die großflächigen Nutzungen wird die Erarbeitung eines Brandschutzgutachtens für dieses Vorhaben als notwendig erachtet.

## 7. Flächenbilanz der von Änderungen betroffenen Flächen

|   | <u>bisher</u> | <u>jetzt</u> | <u>Differenz</u> |
|---|---------------|--------------|------------------|
| - Gewerbegebiete  | 5,74 ha       | 3,80 ha      | - 1,94 ha        |
| - Sondergebiete<br>. für Freizeitanlagen  | 0 ha          | 2,22 ha      | + 2,22 ha        |
| - Bahnanlagen   | 0,44 ha       | 0 ha         | - 0,44 ha        |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, ...<br>von Natur und Landschaft einschl. Flächen<br>zum Anpflanzen/mit Bindungen für Be-<br>pflanzungen | 4,98 ha       | 5,14 ha      | + 0,16 ha        |

Neustrelitz, d. ....

Günther  
Bürgermeister