

## **Sitzungsniederschrift**

Der Ortsbeirat Kremmen führte die 31. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung am Montag, den 19.03.2018 im Rathaus Kremmen, großer Ratssaal, Eingang Mühlenstraße 1, um 19:00 Uhr durch.

**a) anwesend**

Koop, Eckhard

Ganschow, Margareta

Kretzschmar, Andreas

Dr. Gebauer, Stefanie

Sommer, Heidi

Baathe, Klaus

Brenning, Joachim

Rasenack, Björn

Brunner, Christoph

Vorsitzender

Mitglied

Mitglied

Mitglied

Mitglied

Mitglied

Mitglied

entschuldigt

entschuldigt

**b) Protokollführung**

Süß, Carola

**c) Gäste/Verwaltung**

Herr Busse, Frau Tamms

3 Vertreter vom Planungsbüro

d) **Presse**

e) **Bürger**

7 Bürger

Die Mitglieder wurden durch Einladung vom 09.03.2018 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen.

## **Bestätigte Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Protokollbesprechung
3. Einwohnerfragestunde
4. Änderungsanträge zur Tagesordnung
5. Beratung und Empfehlung: Vorentwurf Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen
6. Beratung: Abwägungsbeschluss zum Ergebnis der Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
7. Beratung: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ der Stadt Kremmen
8. Beratung: Billigung und die öffentliche Auslegung der Satzung der Stadt Kremmen über die Herstellung notwendiger Stellplätze
9. Beratung: 1. Änderungssatzung zur Satzung zum Bürgerhaushalt der Stadt Kremmen
10. Beratung: Kapitalerhöhung der Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH
11. Beratung: Prüfung zur Umsetzung eines Konzeptes „Mitfahrbank“ im Kremmener Stadtgebiet

12. Beratung: Ausstattung der Feuerwehren der Stadt Kremmen mit Kuscheltieren –  
Antrag der Fraktion SPD – Grüne –
13. Diskussion: Vorschläge zur 1. Variante des studentischen Wettbewerbs Sanierung  
Klubhaus Kremmen
14. Feststellung: Vorschläge Bürgerhaushalt
15. Projekt: Pro Senioren – Bebauung Schlossdamm Turnplatz
16. Beratung: Organisation Osterfeuer
17. Sonstiges

## **Nicht öffentlicher Teil**

1. Protokollbesprechung
2. Beratung: Grundstücksverkauf in der Gemarkung Kremmen, Flur 29, Flurstücke 43/13,  
43/8, 5019
3. Beratung: Grundstücksverkauf in der Gemarkung Kremmen, Flur 29, Flurstück 5019
4. Beratung: Verkauf eines unbebauten Grundstücks in der Gemarkung Kremmen, Flur 3,  
Flurstück 59/2
5. Sonstiges

Punkt der Tagesordnun g	Verhandlungsniederschrift Ortsbeiratssitzung am 19.03.2018	Abstimmungs- Ergebnis		
		Ja	nein	Enth.
1.	<b>Eröffnung der Sitzung</b> Der Ortsvorsteher, Herr Koop, begrüßte alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr.			
2.	<b>Protokollbesprechung</b> Es gibt keine Einwände gegen das Protokoll.			
3.	<b>Einwohnerfragestunde</b> Ein Bürger fragt an, ob er seine Frage zum TOP 5 jetzt stellen soll oder zum Zeitpunkt, wenn dieser Punkt vorgestellt wird. Es wird festgelegt, dass er seine Frage zu einem späteren Zeitpunkt			

	<p>stellen kann.</p> <p>Frau Grimm: Es wurden noch Anregungen zur Nachpflanzung von Bäumen gesucht. Sie schlägt die Linumhorster Allee vor, hier bestehen noch Möglichkeiten.</p> <p>Frau Lühder: Sie fragt an, ob die Fördermittel für das Klubhaus zurück zu zahlen sind, sofern die Umsetzung des Vorhabens bis 2019 nicht realisiert werden kann.</p> <p>Die Antwort wird von Frau Tamms nachgereicht.</p>			
4.	<p><b>Änderungsanträge zur Tagesordnung</b></p> <p>keine</p>			
5.	<p><b>Beratung und Empfehlung: Vorentwurf Flächennutzungsplan der Stadt Kremen</b></p> <p>Herr Busse stellt den Entwurf eines neuen Flächennutzungsplanes dem Ortsbeirat vor. Es gibt bereits viele Voranfragen und da der alte Plan aus dem Jahre 1998 stammt, ist eine Überarbeitung zwingend erforderlich. Die Kosten für die Erstellung betragen ca. 300 T€.</p> <p>Das beauftragte Planungsbüro, das den letzten Flächennutzungsplan ebenfalls erarbeitet hat, stellt den Entwurf vor.</p> <p>Die Planungen gelten für ca. 15-20 Jahre, nach diesem Zeitraum haben sich die Ziele verändert und es wird eine Überarbeitung notwendig. Der Plan ist im Maßstab 1:10000 und nicht parzellenscharf, lediglich nach der Art der Bodennutzung (Landwirtschaft, Wald, Gewerbe usw.) aufgeteilt. Zu prüfen ist hierbei, ob es Flächen gibt, die im alten Plan zur Bebauung vorgesehen und nicht mehr aktuell sind bzw. sollten neue Flächen zur Bebauung vorgesehen werden. Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind hierbei zu beachten und einzuhalten. Im Innenbereich ist die Stadt frei. Im Außenbereich sind die Zielvorgaben der Landesplanung einzuhalten. Dieser Plan befindet sich zurzeit ebenfalls in Bearbeitung.</p> <p>Es wurde eine Bestandsanalyse erarbeitet, wo steht die Stadt Kremen, welche Potentiale gibt es im Innenbereich. Innerhalb des Innenbereiches können Baulücken geschlossen werden.</p> <p>Amalienfelde befindet sich im Außenbereich, es gibt keinen Innenbereichsplan. Eine Entwicklung ist hier nur begrenzt möglich. Es gibt zwei Bebauungspläne mit geringen Potentialen.</p> <p>In Orion gibt es eine Innenbereichssatzung und einen Bebauungsplan (Solarpark) und eine gewerbliche Entwicklung. Das bedeutet ein Hemmnis für die Wohnflächenausweisung.</p> <p>Im alten Flächennutzungsplan sind 241.646 m<sup>2</sup> für die Wohnbebauung ausgewiesen, die nicht ausgenutzt bzw. entwickelt wurden. Es ist nun zu diskutieren, welche Potentiale</p>			

	<p>insbesondere im Innenbereich bestehen und wo Entwicklungen erfolgen sollen. Es müssen Wohnbauflächen zurück genommen werden, da die Landesplanung für Kremmen ein Schrumpfen der Bevölkerung um ca. 10 % vorhersagt. Da die realen Bevölkerungszahlen hier etwas anderes belegen, sollte es seitens der Stadt eine Stellungnahme zum Entwurf der Landesplanung geben. Es wird raumordnerisch kein Zuzug für Kremmen seitens der Landesplanung gewünscht, es wird orientiert auf die Eigenentwicklung. Hier werden auch jede Fraktion sowie die Ortsbeiräte gebeten, ihre Stellungnahmen bzw. Widersprüche abzugeben (Termin 09.05.2018). Zurzeit können pro 1000 Einwohner 1 ha Fläche zur Wohnbebauung entwickelt werden. Gewerbeflächen sind nicht begrenzt.</p> <p>Nach Westen hin erscheint eine Entwicklung schwierig. Hier ist ein Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Eine Mischbauentwicklung im Bereich des ehemaligen ALDI erscheint sinnvoll. Außerdem ist südlich der Ausbau im Ziegeleiweg mit 28.505 m<sup>2</sup> bereits geplant. Dann gibt es noch einige leere Baufelder ohne viel Potential der Entwicklung.</p> <p>In Amalienfelde gibt es ausgewiesene Bebauungsflächen im alten Plan, die noch nicht bebaut sind.</p> <p>Hierzu gibt es die Anfrage eines Bürgers aus Amalienfelde. Dieser ist Eigentümer einer Fläche an der Straße und würde diese gern zur Wohnbebauung erschließen. Sein vor Jahren dazu eingebrachter Antrag wurde damals abgelehnt. Er hätte großes Interesse an einer straßenbegleitenden Bebauung. Dieser Vorschlag könnte in den neuen Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden.</p> <p>In Orion gibt es überwiegend gewerbliche Nutzung. Im Innenbereich sind zwei Baugrundstücke frei. Im Bereich der Nauener Straße Nord gibt es eine gemischte Baufläche, die aktuell brach liegt (ca. 8,7 ha). Hier gibt es Potential für eine mögliche Entwicklung. Gewerbeflächen können unbegrenzt ausgewiesen und entwickelt werden.</p> <p>Bei ca. 28 ha ist aktuell keine Wohnbebauung vorhanden, die aber als Wohnfläche ausgewiesen sind. Für 51.000 m<sup>2</sup> liegen B-Pläne (vor 2009) vor.</p> <p>Das Planungsbüro gibt eine Übersicht des bestehenden Flächennutzungsplanes und des neuen Entwurfs. In Orion könnten ca. 17 ha zusätzliche Gewerbefläche ausgewiesen werden. Diese Flächen sind Stadteigentum.</p>			
--	--	--	--	--

	<p>Für den grundfunktionalen Schwerpunkt–Teil von Kremmen könnten 10 ha in 10 Jahren entwickelt werden. Ca. 15 ha gibt es zurzeit Grünfläche in diesem Bereich (zweite Reihe), deren Ausbau diskutiert werden könnte.</p> <p>Frau Sommer fragt an, ob es zum Landesentwicklungsplan Zuarbeiten seitens der Kommunen gibt.</p> <p>Diese gibt es nicht. Das ist ein Modell mit Festlegung von entsprechenden Achsen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan gibt es 36 ha ausgewiesene Wohnbebauungsflächen. Aktuell sind 29 ha nicht ausgefüllt. Kremmen kann jedoch nur 10 ha auf 10 Jahre verteilt tatsächlich bebauen.</p> <p>Herrn Brenning erscheint eine Entwicklung nach Westen nicht möglich zu sein. Entlang der Bahn sollte die vorgestellte Fläche entwickelt werden. Die Bebauung in Amalienfelde entlang der Straße erscheint ihm sinnvoll. In Orion begrüßt er die Entwicklung des Mischgebietes. Die Entwicklung der Gewerbeflächen erscheint ihm sinnvoll.</p> <p>Herr Busse empfiehlt, die Bebauung im Bereich der Wolfsgasse zurück zu nehmen, da hier eine Zuwegung nicht möglich ist. Dann kann man die Flächen bereits etwas reduzieren.</p> <p>Frau Gebauer bittet um Übergabe der heute vorgestellten Unterlagen des Planungsbüros.</p> <p>Dies erfolgt im Anschluss.</p> <p>In der nächsten Sitzung des Ortsbeirates sollte dann erneut diskutiert werden.</p> <p>Herr Baathe fragt an, wenn wir nicht bereit sind, Bebauungsflächen einzukürzen, wer dann diese Entscheidung trifft.</p> <p>Antwort: Dann wäre nur noch die Innenbereichsentwicklung möglich. Der Außenbereich würde dann entzogen werden.</p> <p>Eine Bürgerin fragt an, wer den Innenbereich zum damaligen Zeitpunkt festgelegt hat. Zum Beispiel ist die Ruppiner Straße nicht Bestandteil des Innenbereiches.</p> <p>Dazu wird erläutert, dass es Vorgaben dafür gibt. Das kommt auf die Prägung der Wohngebäude an. Bei größeren Lücken gibt es hier schon ein Problem. Es kann hier neu geplant werden, allerdings wird jeder Bereich hinsichtlich der tatsächlichen Bebauung genau geprüft.</p> <p>Frau Gebauer fragt an, da die Innenbereichssatzung eine</p>			
--	--	--	--	--

	<p>Kremmener Satzung ist, wer diese beschließen bzw. ändern kann.</p> <p>Antwort vom Planungsbüro: Der Landkreis entscheidet darüber bei einem Vor-Ort-Termin. Dazu ist ein entsprechender Entwurf vorzulegen. Auch für Amalienfelde soll versucht werden, eine Innenbereichssatzung zu erstellen. Warum das damals nicht realisiert wurde, ist nicht bekannt.</p> <p><b>Beschluss:</b> Der Verwaltung wird empfohlen, kurzfristig die bestehende Innenbereichssatzung zu überarbeiten und zu aktualisieren. Der Ortsbeirat wird zum Landesentwicklungsplan ebenfalls eine Stellungnahme abgeben und gemeinsam mit der Stellungnahme der Stadt einreichen.</p> <p>Herr Baathe fragt an, inwieweit es für die ausgewiesenen Wohnbebauungsflächen, die evtl. heraus genommen werden sollen, bereits Bauvoranfragen bzw. Baugenehmigungen gibt. Herr Busse erklärt dazu, dass ohne Bebauungsplan keine Bauanfragen gestellt werden können. Diese können also nicht vorliegen.</p> <p>Herr Hagedorn vom Planungsbüro sieht Möglichkeiten zur Änderung des Innenbereiches. Das bedeutet allerdings viel Aufwand.</p>	7		
6.	<p><b>Beratung: Abwägungsbeschluss zu Ergebnis der Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Herr Hagedorn gibt eine Zusammenfassung zu diesem TOP. Die Unterlagen liegen allen Mitgliedern vor. Zurzeit läuft die Kartierung der Bäume, dies hat sich auf Grund der Witterung verzögert.</p> <p>Es geht hier um die Bebauung der rechten Seite, links ist bereits bebaut.</p> <p>Frau Sommer erklärt dazu, dass ihr diese Unterlagen nicht vorliegen, sie kann dazu deshalb keine Aussagen treffen.</p> <p>Frau Gebauer fehlt die Anlage (Beschlüsse) zur Einladung.</p> <p><b>Beschluß:</b></p>	6		1

7.	<b>Beratung: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ der Stadt Kremmen</b>  <b>Beschluß:</b>	6	1	
8.	<b>Beratung: Billigung und die öffentliche Auslegung der Satzung der Stadt Kremmen über die Herstellung notwendiger Stellplätze</b> Frau Tamms gibt Erläuterungen zu diesem TOP. Auf der Grundlage der Änderung im Baugesetzbuch hinsichtlich der Ausweisung von Stellplätzen sind die Kommunen angehalten, eigene Satzungen zu beschließen. Dieser Entwurf liegt vor. Für alle Neubauten und Änderungsbauten ist der Bauherr verpflichtet, Stellplätze nachzuweisen. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.  Frau Gebauer betont hierbei, dass es sich hier um die Vorlage eines Entwurfes handelt. Die Bürger können hier noch ihre Stellungnahmen abgeben.  Herr Baathe dachte, dass das Brandenburgische Baugesetz die Ausweisung von Stellplätzen regelt. Dies war auch früher so, ist jedoch geändert worden.  Frau Sommer fragt, wie das mit dem „Freikaufen“ funktioniert. Dazu erläutert Frau Tamms, dass es die Möglichkeit gibt, z. B. bei kleinen Grundstücken sich von der Pflicht zur Ausweisung von Stellplätzen freizukaufen. Ein konkreter Betrag dazu wurde nicht festgelegt. Dieser berechnet sich zum gegebenen Zeitpunkt entsprechend der Preise zur Errichtung eines Stellplatzes. <b>Beschluss:</b>	6	1	
10.	<b>Beratung: Kapitalerhöhung der Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH</b> Die Wohnungsbaugesellschaft möchte eine Kapitalerhöhung um 250 T€ vornehmen für die Umsetzung des Bauvorhabens. Die Stadt Kremmen müsste dann nicht mehr die Bürgschaft für die Kreditabzahlung in den Haushalt einstellen und es würden erhebliche Zinsen eingespart werden können. Die Kreditlaufzeit würde sich erheblich verringern. Im Finanzausschuss wurde diese Kapitalerhöhung ausgiebig diskutiert und befürwortet.  <b>Beschluss:</b>	6	1	
11.	<b>Beratung: Prüfung zur Umsetzung eines Konzeptes „Mitfahrbank“ im Kremmener Stadtgebiet – Antrag der</b>			



	<p><b>Fraktion SPD – Grüne –</b>  Herr Kretzschmar erklärt dazu, dass das Konzept bereits vor einigen Jahren vorgestellt wurde. Hintergrund ist, dass die Mobilität zu bestimmten Zeiten problematisch ist und deshalb über eine Alternative nachgedacht werden sollte. Angedacht ist die Aufstellung einer Bank mit entsprechender Beschilderung. Personen, die über kein eigenes Auto verfügen, können sich dort einfinden und können dann eine Mitfahrgelegenheit nutzen. Hier sind jedoch noch die rechtlichen Voraussetzungen zu prüfen. In jedem Ortsteil sollte dann eine Bank aufgestellt werden.</p> <p><b>Beschluss:</b></p>	5		2
12.	<p><b>Beratung: Ausstattung der Feuerwehren der Stadt Kremmen mit Kuscheltieren – Antrag der Fraktion SPD – Grüne –</b>  Die Kameraden der Feuerwehr haben angefragt, ob für Unfälle mit Beteiligung von Kindern zur Beruhigung dieser Kuscheltiere angeschafft und mitgeführt werden können. Die Polizei führt keine Kuscheltiere mehr mit.</p> <p>Frau Gebauer findet den Hintergrund dieses Vorschlages gut. Jedoch ist sie der Meinung, dass es hierzu keines Beschlusses bedarf.</p> <p>Auch Frau Sommer findet die Idee gut. Sie denkt, dass dies die Aufgabe des Fördervereins ist.</p> <p>Frau Ganschow erklärt dazu, dass die Finanzierung und Ausstattung für dieses Jahr bereits geklärt ist. Es geht hier nur um eine kontinuierliche Lösung der Finanzierung.</p> <p><b>Beschluss:</b></p>	4	1	2
13.	<p><b>Diskussion: Vorschläge zur 1. Variante des studentischen Wettbewerbs Sanierung Klubhaus Kremmen</b>  Die Klubhaus AG hat sich Gedanken gemacht zum präsentierten Gewinnerprojekt Nr. 1 der Studenten und legt diese Vorschläge zur Diskussion vor. Die Veränderungen/Verfeinerungen sind etagenweise aufgeführt und werden den Mitgliedern vorgelegt. Die Vorschläge sollen evtl. als Handlungsgrundlage für ein endgültiges Konzept dienen.</p> <p>EG: Infotresen und gleichzeitig Garderobe, Fahrstuhl als Durchlader, auch vom Hof erreichbar.  Erstes Obergeschoß: Catering/Küche, WC-Anlagen, Stuhllager, Verzicht auf das Atrium  Zweites Obergeschoß: hinter der Bühne Künstlergarderobe, WC neben dem Saal, Bürger-/Seniorentreff Küchenzeile  DG: Trauzimmer, Büro Bibliothek, WC/Lagerräume</p> <p>Frau Lühder erklärt dazu im Nachgang, dass die WC im 1. OG</p>			

	<p>nicht realisierbar sein werden.</p> <p>Herr Busse erklärt, dass es bei den Vorschlägen Probleme mit dem Denkmalschutz geben könnte. Insbesondere beim Treppenhaus gab es klare Vorgaben, die dann nicht mehr eingehalten werden können.</p> <p>Frau Gebauer fragt an, in welchem Zeitraum die Maßnahmen umgesetzt werden sollen.</p> <p>Die erneute Einbeziehung der Studenten würde nur Zeit in Anspruch nehmen, man sollte gleich den nächsten Schritt gehen. Das Planungsbüro sollte dann prüfen, welche Maßnahmen umsetzbar sind.</p> <p><b>Beschluss:</b> Überprüfung der Änderungsvorschläge durch das Planungs-/Architektenbüro. Konkrete Vorschläge sollen in einem erarbeiteten Konzept vorgelegt werden.</p>	7		
	<p>Die Sitzungszeit war abgelaufen, daher durfte kein weiterer Tagesordnungspunkt mehr aufgerufen werden und die Versammlung wurde geschlossen um 21:30 Uhr.</p>			

