

26. August 2019

Ortskernentwicklung Brinkum

Eckpunktepapier

Fakten

Der Ortskern von Brinkum besteht im Wesentlichen aus den 3 von der Gemeinde Stuhr erworbenen und zum Teil bebauten Grundstücken:

Der ZOB Brinkum plus angrenzende Flächen(9.950 m²),

das Grundstück auf der Westseite der Bremer Straße um den Brunnen mit dem alten Baubestand (4.930 m²),

das Hotelgrundstück „Bremer Tor“ mit dem ehem. „Café Zipf“(5.000 m²).

Der ZOB hat den Zweck, für den er bestimmt war, zu keiner Zeit vollständig erfüllt. Deshalb hat der Rat der Gemeinde Stuhr einmütig den Entschluss gefasst, auf einen ZOB endgültig zu verzichten.

Zwar wird der ZOB von einzelnen Buslinien derzeit noch für Wartezeiten, zum Umsteigen und zum Wenden genutzt, das Umsteigen geschieht aber überwiegend in der Bushaldebucht neben dem ZOB.

Im weiteren Verlauf der Straßen halten die Busse im Ort auf den Straßenfahrbahnen, ohne dass es zu Staubildungen kommt.

Für das Grundstück auf der Bremer Straße-West gibt es einen Nutzungsvorschlag, der von der Politik einmütig favorisiert wurde und wird.

Es handelt sich um den Vorschlag mit einem an die Straßenfront angepassten Winkelbau an der Bremer Straße, Wohnhäusern an der Gartenstraße und der Möglichkeit für die Gemeinde Stuhr, sich an diesem Projekt selbst als Investor zu beteiligen, um Räumlichkeiten für den eigenen Bedarf - z.B. soziale Zwecke – zu sichern.

Das Hotel „Bremer Tor“ wurde – wie auch das „Café Zipf“ - zu einem späteren Zeitpunkt erworben.

Es galt, im Ortskern von Brinkum auf alle Fälle einen Hotelstandort zu sichern. Das jetzige Hotel besteht aus 4 Baugenerationen, die sich im Fundamentbereich durch im Laufe der Zeit entstandene Abrisse verdeutlichen.

Das Hotel ist mit nur 63 Betten nicht groß genug, um alle Passagiere eines Touristenbusses aufnehmen zu können.

Deshalb gab es schon seit längerer Zeit die Überlegung, ein anderes Grundstück in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Hotelstandort für einen Neubau zu finden.

Fakten-Prüfung

1. Legt man die 3 gekauften Flächen mit den Altimmobilien mit zusammen ca. 19.900 m² zu Grunde, ergibt sich inkl. der aus der DM-Zeit stammenden Grundstückskäufe mindestens eine Gesamtkaufsumme von 5 Mio. € - ohne Zins und Zinseszins.

Das ergibt einen Preis von 251,60 € / m² !

Es muss also das Ziel der Gemeinde sein, jeden m² der Flächen, die nicht für kommunale Zwecke benötigt werden wieder zu veräußern, um jedenfalls einen Teil der Investitionen wieder zu realisieren.

Hierüber wurde im Rat nicht ein einziges Mal diskutiert !

Es muss einfach mehr Öffentlichkeit für solche wichtigen Dinge gesichert sein.

2. Auch aus Sicht des Städteplaners ist die Fläche des jetzigen ZOBs für den Ort Brinkum als Markt- und Bürgerplatz zu groß.

Die zur Verfügung stehende Marktplatzfläche sollte nach den ersten Entscheidungen im Rat

- a) nicht mit einer Straßenumfahrung versehen werden,
- b) für einen Aufenthalts-Freiraum hergerichtet werden,
- c) für kulturelle Zwecke und Außengastronomie nutzbar sein und
- d) keine Bushaltestelle an der Straße neben dem Platz erhalten.

Solche Vorgaben bedürfen einer sorgfältigen Abwägung, wenn gleichzeitig auch Wohnbebauung vorgesehen wird, weil die öffentliche Nutzung des Platzes Rücksichtnahmen erfordert, um z.B. Lärm nach 22.00 Uhr auszuschließen und häufige laute Veranstaltungen in den Abendstunden möglichst zu vermeiden.

Deshalb ist es notwendig, die Nutzung der neue Gebäude so auszurichten, dass die Einwirkung des Markt- und Bürgerplatzes auf Wohnräume so gering wie möglich ist und die Nutzung des Marktplatz auch als Veranstaltungsort garantiert werden kann.

3. Der derzeitige ZOB wird nur zu einem sehr geringen Teil vom ÖPNV genutzt.

Als die Georg-Lohmann.Str. saniert und ausgebaut wurde war es kein Problem, dass der ZOB nicht angefahren werden konnte.

Noch vor dem Kauf des Hotelgrundstückes war es die feste Überzeugung im Rat, dass ein ZOB im Ortskern Brinkum nicht erforderlich sei.

Sowohl mit den vorhandenen Straßenflächen als auch mit den erworbenen Flächen an der Bassumer, der Syker und der Bremer Straße gibt es Möglichkeiten, den Bus-ÖPNV und später einmal auch eine Straßenbahn mit Halte- und Umsteigemöglichkeiten zu versorgen.

In der Ortslage halten heute die Busse auch ganz bewusst gewollt auf den Fahrbahnen der Straßen, was zugleich auch zu einer Entschleunigung des Durchgangsverkehrs beiträgt.

Die Vorstellung, einen neuen Brinkumer Busbahnhof (BBB) neben dem Hotel zu errichten reifte erst nach dem Erwerb des Hotelgrundstückes.

Ab diesem Zeitpunkt gab es in der Ratsmehrheit nur noch die Frage hinsichtlich eines ja oder nein für bzw. gegen einen BBB.

Von Seiten der Verwaltung wurde das Erfordernis eines BBB im Wesentlichen damit begründet, dass für das Fahrpersonal Wartezeiten eingehalten werden müssen und Sanitäreinrichtungen aufgesucht werden können.

Forderungen nach weiteren Einrichtungen neben dem Hotel, wie Fahrradunterständen, Taxenplätzen oder Touristen-Bus-Plätzen sind auf der max. zur Verfügung stehenden Fläche neben dem Hotel überhaupt nicht realisierbar.

Für einen neuen BBB müssten an der Syker, Bassumer und Feldstraße - inkl. 2 Vorrangampeln für Busse - 5 neue Ampelanlagen eingerichtet werden.

Ganz wichtig für die Ortskernentwicklung ist das zukünftig ausreichende Parkplatzkonzept, das alle Anforderungen an öffentliche Parkplätze, Geschäftsparkplätze und Parkplätze für Wohnanlagen berücksichtigen muss.

Es ist eine Überlegung wert, ob es nicht Sinn macht, einen Großteil der erforderlichen Parkplätze unter den Markt- und Bürgerplatz zu verlegen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass für eine Verkehrsführung nur die Georg-Lohmann-Straße zur Verfügung steht.

Park & Ride-Plätze z.B. im Zusammenhang mit der Straßenbahn gehören an den Ortsrand.

Raum für die Straßenbahn muss schon jetzt berücksichtigt werden.

4. Für das Grundstück an der Bremer Straße-West gab es einen eigentlich schon einmütig getragenen Vorschlag, der sogar die Investitionsbeteiligung der Gemeinde für eigene Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen sollte.

Genau genommen hätte dieses Projekt schon in Vorbereitung aller anderen Planungen in Angriff genommen werden können.

Auf diese Weise wäre schon dringend benötigtes Geld in die Gemeindekasse zurückgeflossen.

Für die Gemeinde hätte sich angeboten, Räumlichkeiten z.B. nach den gesetzlichen Vorgaben bzw. Förderrichtlinien für Pro Dem e.V. und andere Einrichtungen besser zur Verfügung stellen zu können.

Auch kommunale Einrichtungen im kulturellen und Kunst-Bereich wären besser unterzubringen gewesen.

Diese Möglichkeiten sind wie andere auch an der mehrheitlichen Vorgabe gescheitert, für den Ortskern Brinkum ein „Gesamtprojekt“ zu initiieren statt ein „Gesamtkonzept“, zu erstellen.

Es müssen alle Flächen für Vorschläge zugelassen werden.

Ein Gesamtprojekt ist inzwischen 2 x gescheitert !

5. Es war und ist der große allgemeine Wille, im Ortskern Brinkum einen Hotelstandort zu erhalten.

Durch die Entscheidung des Rates, den Bebauungsplan für den BBB zu erstellen, ist der Hotelstandort mehr als gefährdet anzusehen.

Das Hotel hat mit dem direkt daneben liegenden BBB keine Chance mehr, abgesehen von fehlenden Parkplätzen, sich am alten Standort zu vergrößern. Mehr als 2/3 der freien Fläche werden nach der derzeitigen Planung für den Hotelparkplatz und den Busbahnhof benötigt.

Darüber hinaus gibt es keinen Platz mehr.

Auf Grund des Alters und der kleinen Größe des Hotels stellt sich die Frage, was aus dem Hotel in 5 oder 10 Jahren werden soll oder werden könnte.

Es war schon der Wunsch der Vorbesitzer, für das Hotel im Ortskern einen neuen Standort zu finden.

Diese Idee aufzugreifen bedeutet, dass man sich mit einem neuen Standort hinter dem jetzigen ZOB befassen muss.

Brinkum ist ein idealer Hotelstandort im Vorraum zur Stadt Bremen. Ein größeres Hotel wäre zweifellos eine Bereicherung für den Standort und die Gemeinde Stuhr. Es geht um einen Hotel- / Tagungshotelbetrieb, dessen Zukunftsfähigkeit sichergestellt werden muss.

Ein Hotel hinter dem neuen Markt- und Bürgerplatz mit Gastronomie im unteren Bereich und mit anderen Dienstleistungen im Gebäude würde die Problematik des Lärmeinflusses vom Bürgerplatz aus stark reduzieren. Zusammen mit der ohnehin neu aufzugreifenden Parkplatz-Thematik wäre auch ein Reisebus-Halt konzipierbar.

Die „Hotelfrage“ für den Ortskern Brinkum hat sich zur Schlüsselfrage der ganzen Überlegungen entwickelt.

- 6. Nachdem sich eine Planung ohne das Hotelgrundstück zum zweiten mal als nicht zielführend herausgestellt hat, wäre der dritte Schritt einzuleiten, nämlich dem Fehlen eines Grundversorgers im Ortskern mehr Beachtung zu schenken.**

Die Ergebnisse der gescheiterten Investitionsüberlegungen haben deutlich gezeigt, dass sich Fachgeschäfte ohne ein „Versorgungszugpferd“ in unmittelbarer Nachbarschaft nicht etablieren werden. Diesen Weg muss man schnellstmöglich verlassen.

Ein Grundversorger und angegliederter Fachhandel in der Nachbarschaft mit entsprechenden Haltestellen an den Straßen sind für die Belebung des Marktplatzes wichtig.

Das Grundstück des Hotels und des Café Zipf wäre ein idealer Standort für einen Grundversorger mit Einkaufspassage und Fachhandel.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Stadtgeschäftsplanung bekannter Grundversorger, mit deutlich weniger Flächenbedarf auszukommen, wäre die Fläche von insgesamt 5.000 m² gut geeignet, weil die Parkplätze im Untergeschoss des Gebäudes unterzubringen wären.

Ein Teil der Gesamtfläche an der südlichen Grundstücksgrenze stände so für zusätzliche Wohnbebauung zur Verfügung und gäbe der Gemeinde die Möglichkeit, über den Grundstücksverkauf wieder Geld in die Kasse zu bekommen.

- 7. Die Gemeinde Stuhr hat viel Geld in die Hand genommen, um die zur Verfügung stehenden Grundstücke im Ortskern Brinkum zu erwerben.**

Die Gemeinde muss alles daran setzen, mit vernünftigen und realisierbaren Planungsschritten ein Konzept umzusetzen, dass es ihre ermöglicht, jeden verfügbaren m² Fläche wieder dem Markt zuzuführen.

Nur so kann gewährleistet werden, dass die Gemeinde ihre eigenen Vorhaben im Ortskern umsetzen und bezahlen kann; wie z.B. den Markt- und Bürgerplatz, die neuen Straßenbereiche mit Bushaltestellen und eigene Investitionen im Sozial-, Wohnungs- und Kulturbereich.