

Bau auf Kellogg-Areal kann beginnen

Von **Maren Beneke** - 16.03.2020 -

Benachbarte Unternehmen und Projektentwickler haben für die Überseeinsel eine Vereinbarung unterschrieben. Damit können die Bauarbeiten auf dem Kellogg-Gelände für Hotel und Bürogebäude demnächst starten.



Auf dem früheren Kellogg-Areal hat sich schon viel getan. Nun können die Arbeiten für das Hotel, das im alten Silo (Mitte) entstehen soll, und für das Bürogebäude beginnen. (Christina Kuhaupt)

Die Bauarbeiten auf der Überseeinsel haben eine weitere Hürde genommen: Die Überseeinsel GmbH, die das ehemalige Kellogg-Areal entwickelt, hat zusammen mit vier Anrainer-Unternehmen und der Initiative Stadtbremische Häfen (ISH) eine sogenannte Nachbarschaftsvereinbarung unterzeichnet. Ein solches Papier kann den Prozess auf dem insgesamt 15 Hektar großen Gelände in der Überseestadt beschleunigen, da die Arbeiten für das geplante Hotel, ein Bürogebäude sowie einen Bio- und Regionalmarkt beginnen können, bevor ein Bebauungsplan für das gesamte oder einen Teil des Gebietes steht.

Gut ein Jahr haben die sechs Unterzeichner benötigt, bis das Papier unterschriftenreif war. Das lag auch daran, dass zusätzlich die Anwälte der Parteien und das Verkehrsressort involviert gewesen sind. Darum geht es im Kern: Die vier in direkter Nachbarschaft angesiedelten Firmen – das sind Rickmers Reismühle, Reimer Logistics, Breko und Vollers – und die ISH als ihre Vertreterin wollten sicherstellen, dass sie auch in Zukunft an ihren Standorten arbeiten können. Auch dann, wenn nebenan Menschen wohnen, im Hotel übernachten oder in Büros tätig sein werden. „Prinzipiell finden wir alle das Konzept für die Überseeinsel gut“, sagt ISH-Geschäftsführer Heiner Heseler. Aber es bedürfe eben auch bestimmter Voraussetzungen.

In der Nachbarschaftsvereinbarung, die dem WESER-KURIER vorliegt, wird der derzeit noch geltende Bebauungsplan, der demnach seit mehr 100 Jahren gilt und der das Gebiet als Industrie- und Hafengebiet ausweist, erwähnt. Hier liegt der Knackpunkt: Ohne Zustimmung der direkt betroffenen Nachbarn könne die von der Überseeinsel GmbH als Bauherrin gewünschte Baugenehmigung für die Verwirklichung des Impulsprojekts Umbau Silo und Reishalle nicht erteilt werden, heißt es in dem Papier.

Denn historisch an ihren Standorten gewachsen sind auch die angesiedelten Unternehmen. Kellogg hat seine Fabrik vor drei Jahren zwar aufgegeben, doch mit Reimer sitzt in der Stephanikirchenweide ein Logistiker, der von Lkw angefahren werden muss. Rickmers Reismühle stellt wenige hundert Meter weiter Reisprodukte her. Gegenüber, angrenzend an die Hoerneckestraße, betreibt Vollers die beiden Schuppen, in denen unter anderem Tee veredelt wird. Und mit Breko hat sich an derselben Straße ein weiteres Unternehmen aus der Nahrungs- und Genussmittelindustrie angesiedelt, das unter anderem Wein importiert und weiterverarbeitet. „Die Nachbarn betreiben an diesen Standorten typische Hafen- und Logistikbetriebe und sind langfristig darauf angewiesen, dass neu entstehende empfindliche Nutzungen nicht zu einer Einschränkung oder einer langfristigen Geschäftsaufgabe an diesen traditionell vorhandenen eigenen Betriebsgrundstücken entstehen“, so heißt es wortwörtlich in dem Papier.

„Uns waren zwei Dinge wichtig“, sagt Heseler, „die Erreichbarkeit, also die verkehrliche Anbindung der Unternehmen, und dass die Kosten, die anfallen, nicht bei den Firmen auflaufen.“ Damit bezieht er sich auf die Pläne für die zukünftige Verkehrsführung, die in einem Schreiben aus dem Verkehrsressort von August 2019 festgehalten und Teil der Vereinbarung sind. Demnach soll die Südseite des Europahafens – und damit die vier Firmen – künftig ausschließlich über die Hoerneckestraße angefahren werden. Und weiter: Sollten für einen Neubau oder die Änderung der Straßen Kosten anfallen, so sollen die Bestandsunternehmen davon ausgeklammert werden.

Durch das Papier kann nun, so heißt es seitens ISH und Überseeinsel GmbH, die Landesbauordnung greifen, die hergebe, dass über ein sogenanntes nachbarschaftliches Zustimmungsverfahren auch in Industriegebieten Büros oder Hotels entstehen können. „Dass wir die Vereinbarung nun unterzeichnet haben, ist gut und zielführend“, sagt Überseeinsel-Geschäftsführer Johannes Aderholz. Hätte man darauf warten müssen, bis der Bebauungsplan entweder für die Vorhaben Hotel und Bürogebäude oder auch für die ersten 4,5 Hektar fertig ist, hätte das den Bauprozess verzögert. „Nun haben wir mit einem kleinen Kreis von Beteiligten Planungssicherheit für alle geschaffen“, sagt er.

Heseler verweist auch auf das Bremer Modell, das sich aus seiner Sicht hier bewährt habe. Das Bremer Modell regelt das Nebeneinander von Industrie und Hafengewirtschaft auf der einen Seite und Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen auf der anderen. Käufer, die ein Grundstück oder eine Immobilie im Hafengebiet Überseestadt kaufen, müssen sich über ihre Verträge mit entsprechenden Klauseln einverstanden erklären. Diese umfassen unter anderem eine höhere Toleranzschwelle bei Emissionen, als sie sonst speziell in reinen Wohngebieten gilt. Damit soll der Bestandsschutz der alteingesessenen Firmen gewährleistet werden. „Es geht nicht immer nur um neue Strukturen, sondern auch um die Übereinkunft mit dem Alten“, begründet Heseler.

Läuft auf der Überseeinsel nun alles nach Plan, können die Teilabbrucharbeiten für Silo und Reislager demnächst beginnen. „In den kommenden Monaten wird man hier Abbruchbagger sehen“, sagt Aderholz. Parallel ist ein Bauantrag gestellt, sodass – sollte alles glatt gehen – im Herbst mit den Umbauarbeiten begonnen werden kann. Das Hotel soll 2022 eröffnen, so hofft man bei der Überseeinsel GmbH. „Wir verstehen die Arbeiten jetzt als Startschuss für die großen Projekte auf dem Gelände“, sagt Aderholz.
