

**Stadterneuerung in Norden  
- Doornkaatgelände und Umfeld -  
Städtebaulicher Rahmenplan mit Partizipation**



**Dr. Volker Droste  
Dr. Harald Meyer**

**08.06.2018  
ergänzt:  
16.08.2018**



**Stadterneuerung in Norden  
- Doornkaatgelände und Umfeld -  
Städtebaulicher Rahmenplan mit Partizipation**

beauftragt von:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
- als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Norden  
Anne-Conway-Straße 1  
28350 Bremen

bearbeitet von:

Prof. Dr. Volker Droste in:

Droste Droste & Urban, Architekten BDA  
Auguststraße 2  
D- 26121 Oldenburg

tel 0049-441-999378-0  
fax 0049-441-999378-49  
mail volker.droste@droste-urban.de

[www.droste-urban.de](http://www.droste-urban.de)

Dr. Harald Meyer in:

Stadtlandschaft Planungsgruppe für Architektur,  
Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21  
D - 30161 Hannover

tel 0049-511-14391  
fax 0049-511-15338  
Mail herald.meyer@stadtlandschaft.de

[www.stadtlandschaft.de](http://www.stadtlandschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und planerische Rahmenbedingungen	4
2. Bestandsanalysen	15
3. Leitbilder	31
4. Konzepte	38
5. Schlussbetrachtung und Empfehlungen	51
6. Anhang (Beteiligung der TöB)	59

# 1. Aufgabenstellung und planerische Rahmenbedingungen

## Einleitung, Anlass und Zielstellungen

Das Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ ist seit Dezember 2015 als umfassende Sanierungsmaßnahme förmlich festgelegt worden. Für dieses Sanierungsgebiet ist ein städtebaulicher Rahmenplan zur Um- und Neugestaltung des öffentlichen Frei- / Verkehrsraumes sowie der Brach- und mindergenutzten Flächen und Gebäude zu erarbeiten, der dann Grundlage für konkret zu realisierende Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie auch die verbindliche Bauleitplanung sein wird.

Die Flächen der ehemaligen Firma Doornkaat prägen das Gebiet aufgrund der Flächengröße und der großen Lager- und Industriehallen. Zum Teil stehen die Hallen leer, sind ungenutzt und zum Teil werden die Industriehallen heute durch gewerbliche Betriebe – z.B. Eisenwaren Popken oder die Ostfriesische Möbelbörse – genutzt. Die Gebäude wurden zwischen dem Anfang des 19. bis Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet. So besteht hier die historische Architektur eines Hochlagers- und Produktionsgebäudes neben funktionalen Maschinengebäuden aus dem 20. Jahrhundert. Die Doornkaatbauten bilden zusammen ein besonderes Ensemble, das als Dokument für die eigenständige industrielle Entwicklung in Ostfriesland nach 1815 zu sehen ist.

„War Doornkaat jahrzehntelang ein florierendes Unternehmen, das Arbeitsplätze bot, der Stadt Steuereinnahmen und den Landwirten der Umgebung einen Absatzmarkt brachte, so brach nach 1991 ein wirtschaftliches Standbein weg. Zwar wurde ein Großteil der Mitarbeiter übernommen, aber schon kurz nach der Übernahme wurde nicht mehr in Norden produziert. Lediglich die Abfüllung des Mineralwasser St. Angari verblieb bis 2015 in der Stadt. Das ehemalige Betriebsgelände der Brennerei ist im Bereich der Straßen Doornkaatlohne und Doornkaatstraße zu finden. Ein großer Teil der Gebäude ist äußerlich unverändert erhalten. Diverse Unternehmer haben sie teilweise restauriert mit neuem Leben erfüllt.“ <https://de.wikipedia.org/wiki/Doornkaat>

Geprägt wird das Untersuchungsgebiet aber auch durch das real-Warenhaus im Nordosten, das sich durch ein vielfältiges Angebot und eine hohe Anzahl vorgehaltener PKW-Stellplätze in Innenstadtnähe auszeichnet.

Die Größe des Gebiets beträgt ca. 9 ha, die Nutzungsstruktur ist durch eine Mischung von Gebäuden mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und einem hohen Anteil an Wohnhäuser / Wohnungen geprägt. Die Randbereiche des Gebietes unterscheiden sich deutlich voneinander, unterschiedlich frequentierte Straßen und das 'Norder Tief' zeigen heterogene Qualitäten.

Schwerpunkte der vorliegenden Rahmenplanung sind Bestandsaufnahmen, Formulierung von Leitbildern bzw. Zielkonzepten, einem Gestaltungskonzept sowie einem Maßnahmenkatalog – in allen Schritten unter Beteiligung der Planungsbetroffenen und der interessierten Öffentlichkeit.

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“

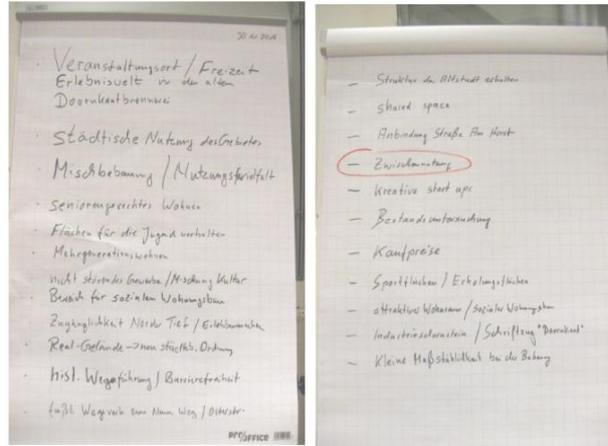


Luftbild der Stadtkerns zwischen „Neuer Weg“ im Westen, „Im Horst“ im Osten und „Norder Tief“ im Süden

**Bürgerbeteiligung / Workshops / Ortstermine**



Rundgang im Plangebiet als Auftakt der Bürgerbeteiligung



Wandzeitungen dokumentieren die Ergebnisse des 1. Workshops

Für eine möglichst große Akzeptanz der Rahmenplanung bei den Bewohnern, den Gewerbetreibenden, den Anrainern sowie Politik und Verwaltung der Stadt Norden war die intensive Beteiligung von Beginn an vorgesehen und hatte große Bedeutung für das Gelingen dieser Ausarbeitung.

Chronologie der Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung:

Gemeinsamer Rundgang	30. November 2016
Workshop 1	30. November 2016
Workshop 2	05. April 2017
Bauausschusssitzung	23. Mai 2017
Begehung Doornkaat- Gebäude	21. August 2017
Workshop 3	17. April 2018
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	Sommer 2018



Teilnehmer des 1. Workshops in den Tagungsräumen der Sparkasse.



Am Ende der gemeinsamen Besichtigung der alten Doornkaat-Gebäude im August 2017

---

**Impressionen aus dem Planungsgebiet**



Bestandsgebäude



Norder Tief



Glückauf



Nutzungen im Quartier



Grundkarte des Stadtkerns mit Abgrenzung des ISEK / VU-Bereichs „Doornkaatgelände und Umfeld“

### **Städtebauliche und funktionale Missstände**

Die funktionalen Missstände des Gebietes werden in den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wie folgt zusammengefasst:

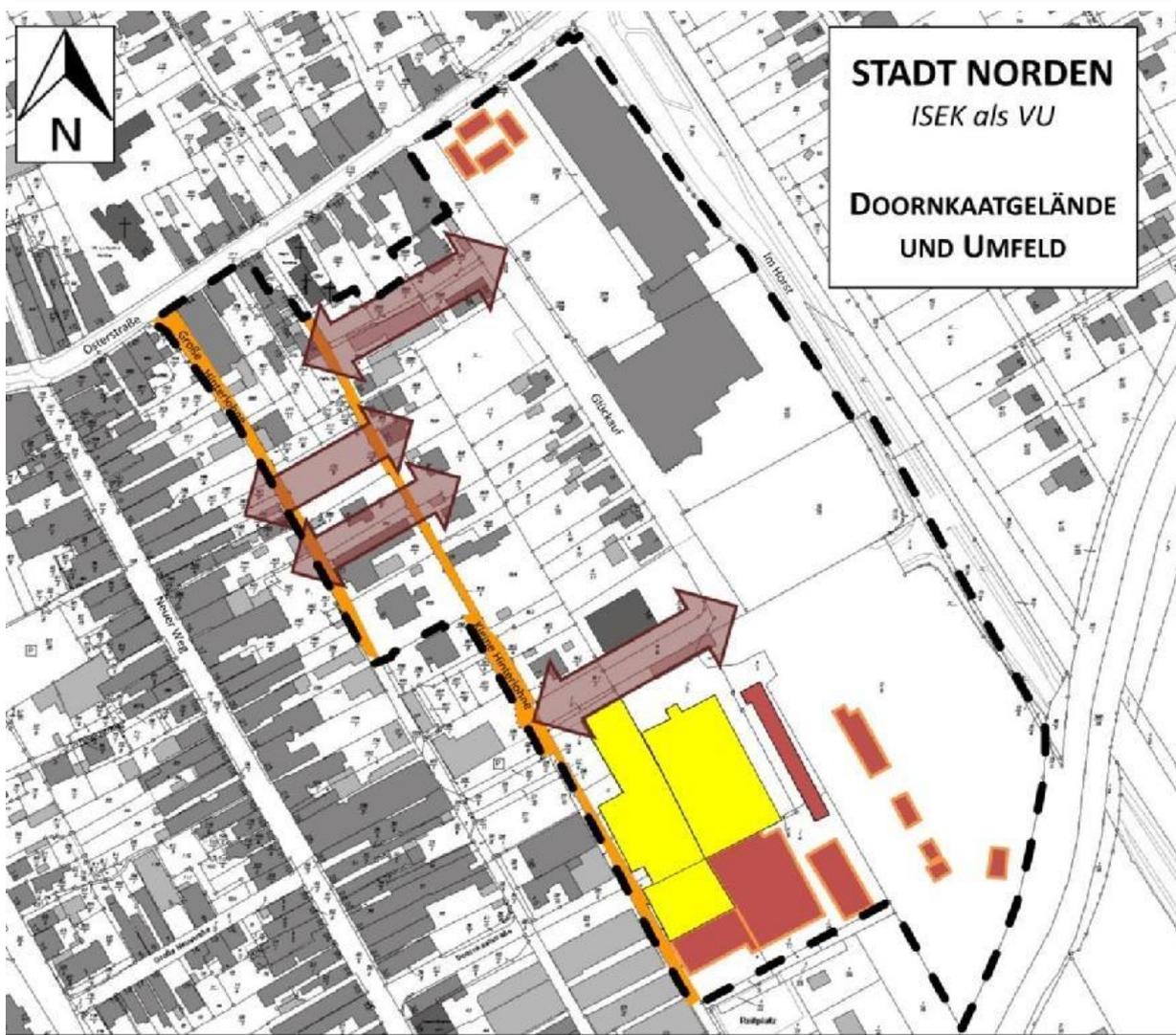
- Industrielle Nutzung im Untersuchungsgebiet in räumlicher Nähe zur Wohnbebauung.
- Großflächige Hallen und Speicher stehen leer oder sind untergenutzt.
- Grünflächen, teils in unmittelbarer Gewässernähe, liegen brach.
- Die Entwicklung eines potenziellen Naherholungsgebietes mit Bezug u.a. zum Norder Tief und gewerblicher Flächen bzw. Wohnbauflächen wird verhindert.
- Die Erschließungsstruktur des ehemaligen Industrieareals führt zu unübersichtlichen Querverbindungen zwischen den ‚Ankern‘ real-Warenhaus und Innenstadt / Neuer Weg. Grundsätzlich sind Teilflächen der Erschließungsanlagen als dringend sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Die städtebaulichen Missstände im Hinblick auf die Bausubstanz werden in den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wie folgt beschrieben:

- Das Untersuchungsgebiet weist hinsichtlich des Zustandes der Bausubstanz einiger Gebäude erhebliche Mängel auf. Durch Bedeutungsverluste der industriellen Nutzungen, durch Leerstände und durch eine geringe Anzahl an Nachnutzungen sind Investitionen in die Gebäudemodernisierung in den letzten Jahren i. d. R. nicht getätigt oder im Einzelnen auf das minimal notwendige Maß beschränkt worden.
- Da diese ältere Bausubstanz den zeitgemäßen Anforderungen an Produktions- und Verarbeitungsabläufe teilweise nicht mehr entspricht, muss davon ausgegangen werden, dass unter Marktbedingungen nachhaltige Investitionen auch in Zukunft nicht umfassend getätigt werden. Die Folge wird eine Zunahme der Leerstände und Restnutzungen sein.
- Die modernisierungsbedürftige Bausubstanz stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes in diesem Bereich dar.
- Nicht nur der Gebäudeleerstand, sondern der vermehrt mangelhafte Gebäudezustand zeigt den Bedarf an Sanierungen auf. Auffällige Schäden an Gebäudefassaden und an der Gebäudesubstanz deuten auf eine Unternutzung der (Gebäude-) Flächen hin, und gleichzeitig sind Vandalismusaktivitäten zu verzeichnen.

### **Sanierungsziele**

- Im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden für das Planungsgebiet Doornkaatgelände und Umfeld folgende Ziele formuliert:
- Kauf der Flächen des ehemaligen Doornkaatgeländes bzw. Aufstellen eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes gemeinsam mit oder ohne den jetzigen Eigentümer,
- Abriss der vier Ausstellungsgebäude des real-Warenhauses,
- Barrierefreie und generationsgerechte Gestaltung bzw. Aufstellen eines entsprechenden Nutzungskonzeptes für die Flächen des Doornkaatgeländes und des aktuellen Gebäudebestandes; insbesondere für seh- oder gehbehinderte Menschen,
- einheitliche Straßengestaltung der Kleinen und Großen Hinterlohne mit Bezug auf die Fußgängerzone Neuer Weg,
- Bau eines Erschließungsnetzes für das geplante Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet gemäß dem noch zu erarbeitenden Neuordnungskonzeptes sowie
- Anlage eines Grünzuges entlang des Flusslaufes Norder Tief.



**STADT NORDEN**  
 ISEK als VU  
**DOORNKAATGELÄNDE**  
 UND UMFELD

**LEGENDE**

Stand: 07.01.2015

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Doornkaatgelände und Umfeld“

**STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE**

- unübersichtliche Zugänge zur Innenstadt (Querverbindungen)
- Substanzschäden an Teilen von Gebäuden oder Gebäudeteilen
- Gebäude in sehr schlechten Bauzustand (inkl. Leerstand)
- Straßenzug mit fehlender Gestaltungsqualität
- Leerstand

*BauBeCon Sanierungsträger GmbH*  
 Anne-Conway-Str. 1  
 28359 Bremen  
 Tel.: 0421 329 01 0  
 www.baubeconstadtsanierung.de

Abb.: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet aus: VU / ISEK Doornkaatgelände

## Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden stammt aus dem Jahre 1981 und ist seitdem mehrfach geändert worden. Er stellt die (flächenhaften) Ziele der Stadtentwicklung dar; im Bereich des Untersuchungsgebietes werden u. a.

- die ehemals von Doornkaat genutzte Fläche am östlichen Innenstadtrand (als Gewerbe-, Mischbau- und Sonderbauflächen (SO, 2. Änderung) für ein Einkaufszentrum),
- der historischen Stadtkern im Zuge der Nord-Süd-Achse Neuer Weg und der Osterstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt und
- entlang des Norder Tief wurden im Rahmen der 31. Änderung des F-Plan Wohnbauflächen dargestellt.

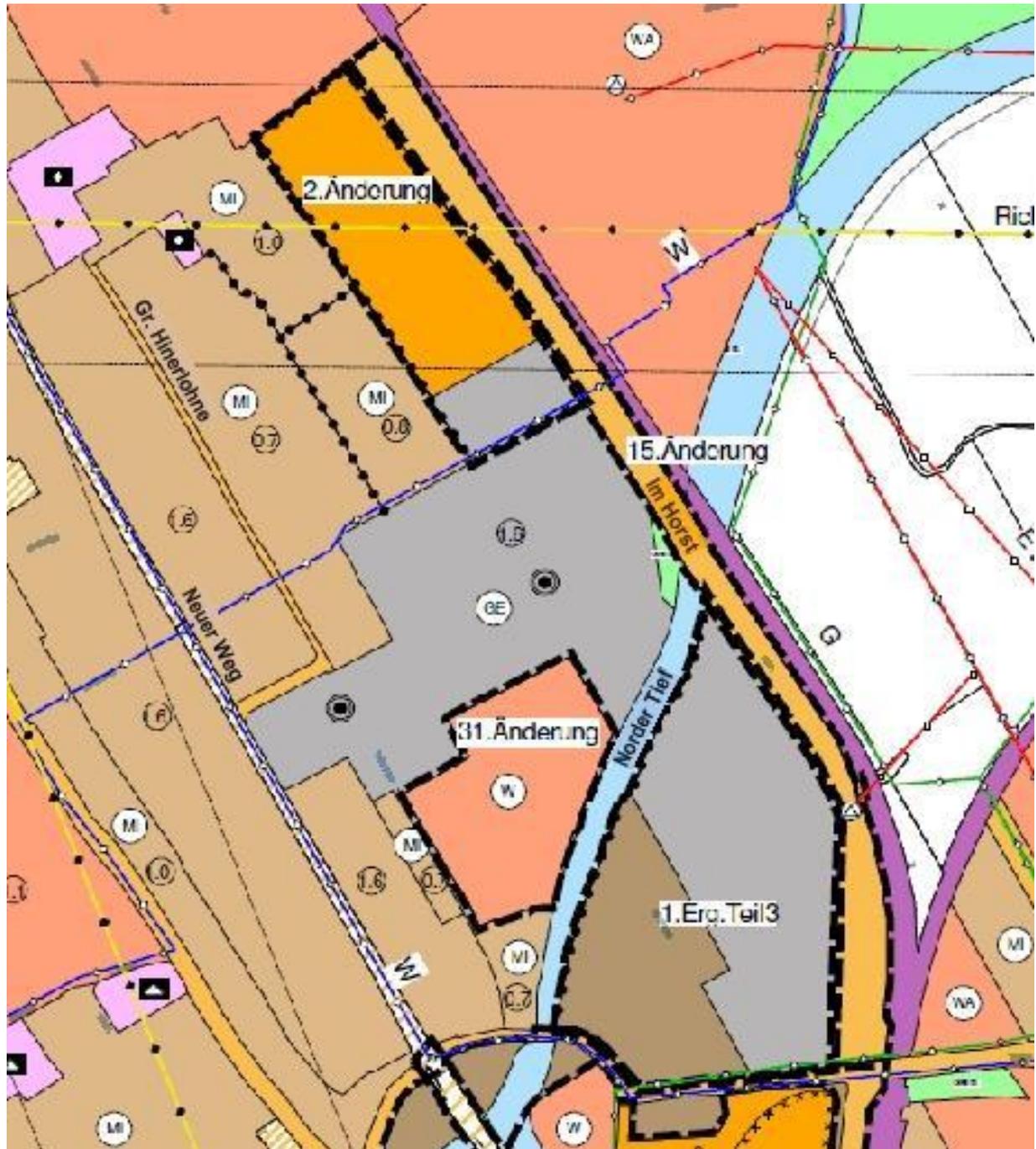


Abb.: F-Plan der Stadt Norden im Bereich Neuer Weg / Doornkaatgelände

## Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet der VU und damit auch im Bereich der hier vorliegenden Städtebaulichen Rahmenplanung befinden sich vier rechtskräftige Bebauungspläne, die in ihrem jeweiligen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen treffen (siehe Kartenübersicht nachfolgende Seite).

- Der Bebauungsplan Nr. 10 „Neuer Weg / Doornkaatlohne“ stammt aus dem Jahr 1968 (damals genehmigt durch den Regierungspräsidenten Aurich) und setzt für den östlichen Teil der Kleinen Hinterlohne die Bebauung als Gewerbegebiet (3-geschossig) fest. Sowohl für den westlichen Teil der Kleinen Hinterlohne als auch für den westlichen Abschnitt der Großen Hinterlohne ist die Bebauung als Mischgebiet mit bis zu zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.
- Der Bebauungsplan Nr. 40 „Glückauf“ aus dem Jahr 1986 umfasst vor allem das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und setzt zweigeschossige Bauweise fest. Zudem sind die Gebäudeeinheiten südlich der Straße als Mischgebiet in ebenfalls zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Südöstlich der Sonderbauflächen schließt sich ein Bereich für Gewerbe (2-geschossig) an. Zwischen diesen beiden Bereichen sind im Bebauungsplan Stellflächen festgesetzt.
- Der Bebauungsplan Nr. 122 „Große Hinterlohne / Glückauf / Im Horst“ setzt die Flächen für die Erschließung von der Großen Hinterlohne, über die Straße Glückauf, den real-Stellplatz bis hin zur Straße „Im Horst“ fest. Der Bebauungsplan ist im südlichen Abschnitt von der Großen Hinterlohne bis „Glückauf“ umgesetzt, die Flächen auf dem real-Stellplatz sind noch zu realisieren.
- Der Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung „Glückauf“ aus dem Jahr 2010 erweitert die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 40 in östliche Richtung Osten entlang der Straße Glückauf. Auch dieser Bereich ist als Mischgebiet MI mit bis zu zwei-geschossiger Bauweise festgesetzt. Dieser Bebauungsplan beinhaltet eine recht differenzierte örtliche Bauvorschrift, mit der baugestalterische Ziele abgesichert werden.

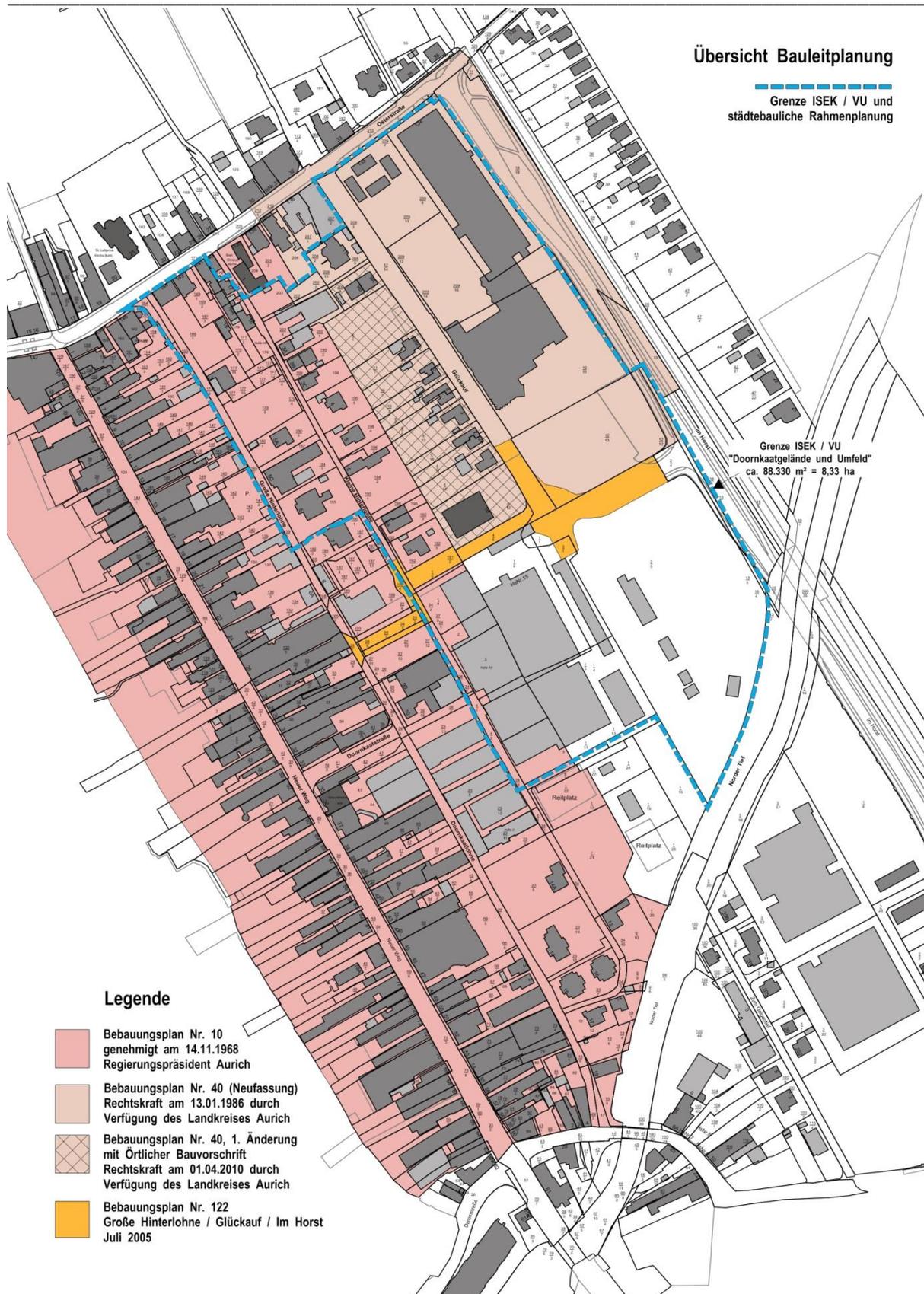
Im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Untersuchungsbereichs ist festzuhalten, dass der nordwestliche Teilbereich mit der Großen und Kleinen Hinterlohne sowie Glückauf planungsrechtlich gesehen gut aufgestellt ist. Die vorhandenen Nutzungen und Baustrukturen sind gleichermaßen in ihrem Bestand geschützt als auch in Rahmen der Festsetzungen entwicklungsfähig.

Im südlichen Teilbereich zwischen der West-Ost-Erschließung und dem Norder Tief ist bislang kein Bebauungsplan rechtskräftig. Die aktuellen Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der TA Lärm könnten sich hier als besondere Chance für die Stadt Norden herausstellen. Die neuerlich bestehende Möglichkeit zur Ausweisung „Urbaner Gebiete“ (MU) mindert Immissionskonflikte zwischen einer denkbaren Mischung aus hochwertigem Wohnen mit verträglichen gewerblichen und kulturellen Nutzungen.

- Im Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände“ wird mit dem Prozess die Entwicklung eines vielfältigen, zentrumsnahen, verdichteten Quartiers auf den ehemals industriell-gewerblich genutzten Flächen umgesetzt.
- Das Projekt dient der Innenentwicklung - einem Ansatz, der den Kommunen durch den Gesetzgeber aufgegeben wurde - und der Nachverdichtung auf zentrumsnahen Flächen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wäre zu gegebener Zeit erforderlich, da die Entwicklung von gemischten Bauflächen – so auch MU – aus der bislang gültigen Darstellung gewerblicher Bauflächen nicht möglich ist.

# Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“

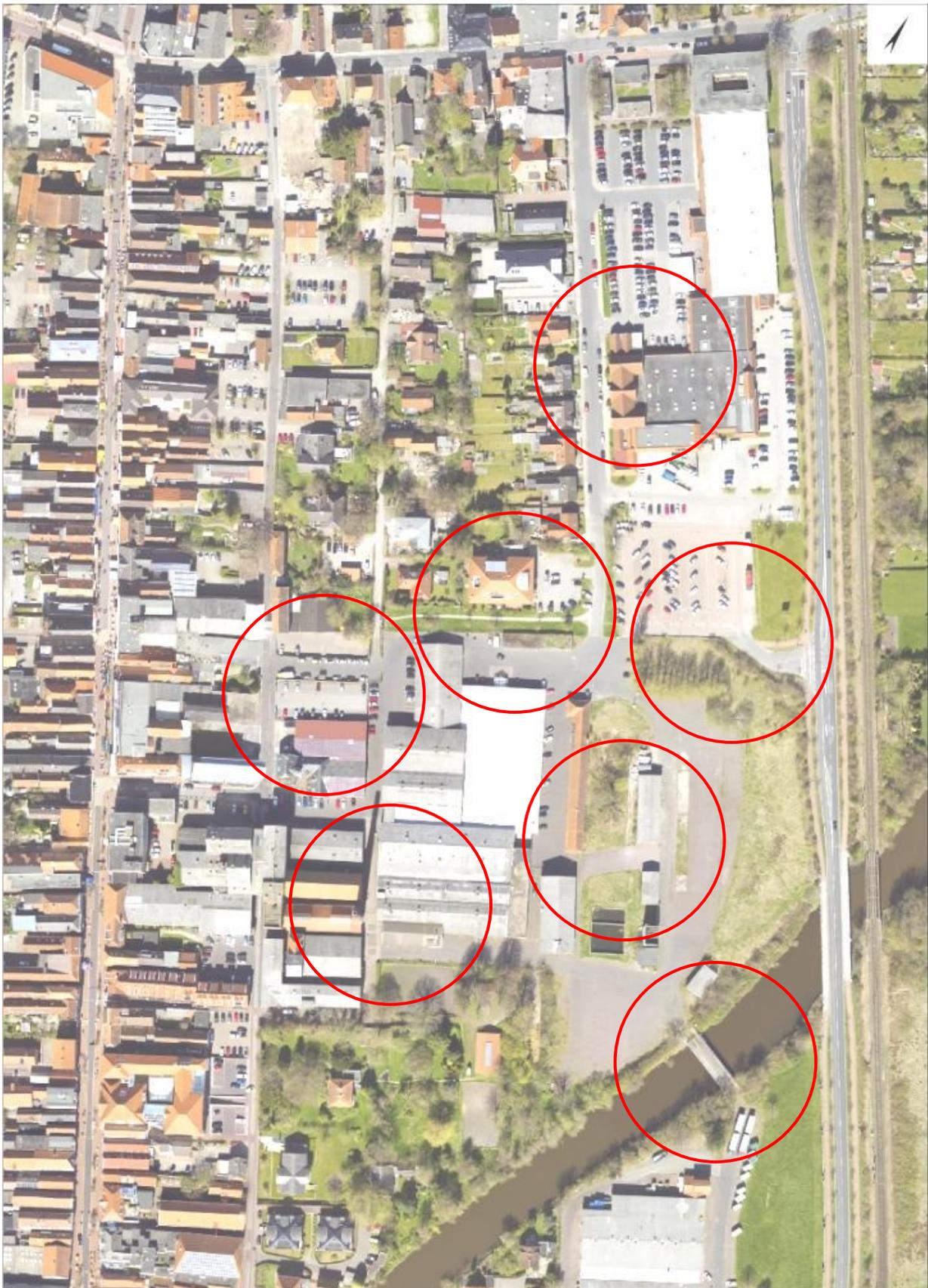


Bereich „Neuer Weg“ und angrenzendes Doornkaatgelände mit Darstellung der Bebauungspläne



## 2. Bestandsanalysen

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Luftbild des Untersuchungsbereichs mit Markierung der im Folgenden detaillierter beschriebenen Bereiche, den sog. ‚Lupen‘.

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Lupe 1: Bereich real-Warenhaus



oben: großflächige Parkplätze ohne Grün  
unten: sehr breiter Straßenraum gegenüber  
den kleinteiligen Häusern an „Glückauf“



Lupe 2: Bereich Norder Tief und ehemalige Werksbrücke



oben: die Brücke ist momentan gesperrt  
unten: markante Gebäude ohne Nutzung

Stadterneuerung in Norden  
 Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Lupe 3: Hallenbereich südlich Popken



oben: markanter Blick zwischen den Hallen  
 hindurch in südlicher Verlängerung der  
 „Kleine Hinterlohne“

unten: marode Überdachung südlich vor den Hallen



Lupe 4: Hallen westlich Popken



oben und unten: es gibt keinen „flüssigen“  
 Fußweg vom Neuen Weg bis zu den Parkplätzen  
 „Im Horst“; man quert häufig private Flächen.

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Lupe 5: Einmündungsbereich „Im Horst“



oben und unten: eine großzügig dimensionierte  
Ein- und Ausfahrt dient vorrangig den  
Parkplätzen und scheinbar weniger dem Quartier.  
Es gibt erfreulich viel 'Grün'.



Lupe 6: Südende „Glückauf“



oben und unten: am Südende der Großen wie der  
Kleinen Hinterlohne gibt es bereits einen  
kurzen Abschnitt Fußweg, mit Baumbestand.

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Lupe 7a: Bereich östlich der ehemaligen Werkstätten und Materiallager

oben und unten: je nach Sichtweise und Vorstellungskraft:  
entweder ungepflegter und verkommener Altbestand  
und ungepflegtes Grün ...



Lupe 7b: Bereich östlich der ehemaligen Werkstätten und Materiallager

oben und unten: ... oder attraktive, alte Bausubstanz  
für einfache, kostengünstige Zwischenlösungen,  
billige Starterquartiere – mit Biotop und Wasserbecken.

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Lupe 8: Südende „Kleine Hinterlohne“ und Fußweg

oben und unten: die Kleine Hinterlohne wird zurzeit als  
Abkürzungsstrecke für Nicht-Anlieger genutzt..  
Der Charme dieser schönen Wegeverbindung muss erhalten  
und verstärkt werden. Aufwertung des Endes?

Anhand der zuvor gezeigten ‚Lupen‘ und zahlreicher weiterer Bestandsanalysen entstand ein erster Maßnahmenplan mit Zielen und Handlungsempfehlungen. Dieser Plan war ein wichtiges Werkzeug für Austausch, Gespräche und teilweise auch kontroversen Diskussionen im Rahmen der Workshops. Die Kurztexte sind gedankliche Grundlage und wurden in der weiteren Rahmenplanung immer weiter verfeinert und berücksichtigt. Sie finden ihren Niederschlag in den städtebaulichen Entwürfen (siehe insbesondere Kapitel 4).

Stadterneuerung in Norden  
 Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Übersicht der Ziele und Handlungsempfehlungen, die aus den zuvor dokumentierten Analysen abgeleitet wurden.

### Beurteilung der Bestandsgebäude

Die im Rahmenplan als weiter zu nutzende, umzunutzende, umzubauende oder umzugestaltende Gebäude wurden in Bezug auf Bauzustand und –substanz im Rahmen dieser Arbeit nicht vertieft untersucht. Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sowie den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gibt es zur Einschätzung des Bauzustandes und der möglichen weiteren Verwendung bis hin zum vorgeschlagenen Abriss wichtige Hinweise.

Abweichend von den Einschätzungen aus ISEK und VU werden in dieser Rahmenplanung zahlreiche Gebäude optimistisch als weiter zu nutzend vorgeschlagen - obwohl diese in der Gebäudesubstanz mit leichten bis mittleren Missständen und mit mittleren bis schweren Missständen kategorisiert wurden (s. ISEK s. S. 44 + S. 72). Die hierzu erforderlichen exakten und vollständigen Unterlagen in Bezug auf Grundrisse und Schnitte sowie auf statische, konstruktive oder bauphysikalische Eigenschaften wurden im Rahmen dieser Städtebaulichen Rahmenplanung nicht erstellt und müssten im Zuge der Umsetzung erarbeitet werden. Eine gutachterliche Untersuchung in Bezug auf Baugrundbeschaffenheit, Tragfähigkeit und Statik, baulichen Wärme- und Schallschutz, Zustand technischer Ausstattungen, auf eventuelle Altlasten, Brandschutz, Flucht- und Rettungswege u. v. a. m. steht ebenfalls aus und scheint unerlässlich. Belange der Baudenkmalpflege und der archäologischen Denkmalpflege sind darüber hinaus zu berücksichtigen.

Parallel zu der Städtebaulichen Rahmenplanung hat die Stadt Norden eine umfangreiche Untersuchung aller innerhalb der IVN Eigentumsfläche gelegenen Gebäude beauftragt (Büro Urbano, Norden, März 2018). Darin wird der Gebäudebestand wie folgt bewertet:



**Legende:**

-  guter Zustand, Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich 
-  sichtbare Mängel, Sanierung erforderlich
-  sehr große Mängel, Instandsetzung / Wiederaufbau erforderlich
-  sehr große Mängel im EG, Instandsetzung erforderlich  
sichtbare Mängel im OG, Sanierung erforderlich

Es ist kein Widerspruch, dass ein Teil der als mit ‚sehr großen Mängeln‘ eingestuft Gebäude in der städtebaulichen Rahmenplanung als wichtig dargestellt werden, denn Zustand und Leerstand der Bestandsgebäude werden auch als Option und Chance gesehen. Mit Eigenmitteln oder geringen Ansprüchen, provisorischen Übergangslösungen und unkonventionellen Ansätzen lassen sich hier vielleicht kostengünstige Nutzungseinheiten, Büros, Räume, Werkstätten, start-ups oder Ähnliches ins Leben rufen. Funktionsbereiche, die im ‚normalen‘ Geschäftsleben oder unter Marktbedingungen vermutlich kaum oder wenn, nur geringe Realisierungs- oder Vermarktungs- oder Nutzungsmöglichkeiten hätten, könnten hier - wenn vielleicht auch nur temporär - realisiert werden.



Ergebnis der ersten Analysen; Wichtige Gebäude, Grün, Plätze und Verkehr

Der sensible Umgang mit dem Bestand, die Hoffnung auf Interimslösungen, Weiterverwendung, Re- und Upcycling im Rahmen dieser Planung fußt daher weniger auf Wertschätzungen der vorhandenen Bausubstanz. Vielmehr soll versucht werden, für einen Übergangszeitraum aus dem Bestand ‚das Beste‘ zu machen und die positiv empfundene Doornkaatgelände-Atmosphäre (trotz vermutlich vieler Neubauten in Zukunft) für einen optimalen Zeitraum zu erhalten und den abrupten Übergang vom status quo auf dem Gelände zu einer kurzfristigen Neubebauung des Geländes zu vermeiden.

Der Aufbruch, der Wandel, das Provisorische, das ‚Noch-nicht-Fertige‘ und das Prozesshafte haben ihre ganz besondere und geschätzte Eigenart, besitzen und entwickeln Charme und helfen, die standortstypische Atmosphäre noch eine angemessene Zeit lang zu bewahren.

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Halle südlich angrenzend an Popken: Funktionales Stützenraster, gutes Tageslicht, interessante Stahl-Fachwerkkonstruktion und großes Flächenangebot machen die alten Packhalle trotz einiger Dach- und Feuchtigkeitsschäden geeignet für eine wie auch immer geartete Um- oder Zwischennutzung.



Die Möglichkeit der Untergliederung in Teilbereich mit sehr einfachen konstruktiven Mitteln zeigt der momentanen Nutzung.

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Das Hochparterre des ehemaligen Materiallagers wird derzeit als Werkstatt von Bootsbauern genutzt. Die solide Stahlbetontragkonstruktion erscheint in einem sehr guten Zustand. Die Räume sind trocken, sauber und sehr gut belichtet und nicht nur für das Handwerk geeignet.



Das Dachgeschoss des ehemaligen Materiallagers ist ein imposanter stützenfreier Raum.

## Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Hallen unterschiedlicher Größe prägen das Quartier und werden bereits jetzt teilweise von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in bewährter Tradition angemessen genutzt. Sie sind wichtige Anker und Brückenköpfe im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung eines lebendigen, nutzungs- und nutzungsgemischten urbanen Quartiers.



Die ehemaligen Werkstätten stellen neben den großflächigen Hallenstrukturen im Plangebiet ein wichtiges Angebot für kleinere Einheiten dar, die sich mit vergleichsweise geringem baulichen Aufwand in sehr kleine, kleine und mittelgroße Abschnitte / Betriebe / start-ups untergliedern lassen.

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Im südlichen Abschnitt der Kleinen Hinterlohne schließt diese wie selbstverständlich an die ganz andere Nutzung des ehemaligen Industriequartiers und lässt so einen für beide Abschnitte unverwechselbaren Straßenraum entstehen.



Der in Teilen überdachte Freibereich der ehemaligen Flaschenabfüllung stellt ein besonders markantes Freiraumpotenzial dar, das das vielfältige Nutzungsangebot in besonderer Weise ergänzt und ggf. im Quartier auch an anderer Stelle vorstellbar ist.



Der ehemalige Kühlturm ist bereits heute ein signifikantes, standortprägendes Bauwerk mit hohem Identifikationswert im Plangebiet. Die Nutzungsänderung mit Schwerpunkt Freizeit ist vielfältig vorstellbar.



Die kleineren Hallen nördlich des Kühlturms sind als Solitäre maßstabbildend und für die Raumbildung der Grünflächen von hoher Bedeutung. Eine Nutzung jeweils im Ganzen oder auch in Teilen ist gut vorstellbar. Die Wasserbecken stellen schon heute eine besondere Qualität im Freiraum dar, die künftig noch weiterentwickelt werden sollte.

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Die vielfältigen Bezüge zwischen den Gebäuden und differenzierten Übergangs-, Frei- und Grünbereichen prägen heute schon das Quartier und sollten als typische Standortqualität auch künftig erhalten und / oder weiterentwickelt werden.



Die unterschiedlichen Erscheinungsformen im Quartier in Bezug auf Nutzungen, Kubaturen, Materialien, Oberflächen und Farben, Innen- und Außenräume bis hin Texturen prägen die unverwechselbare Atmosphäre und den Charme des Quartiers – sie sind sein *genius loci*!



Nachnutzung Speicher, Hotel '71 Nyhavn', Kopenhagen, Dänemark

### 3. Leitbild und Zielkonzept

Wie bei vielen anderen aufgegebenen oder verlassenen Industriestandorten in Deutschland oder in anderen Ländern, spürt man auch im ehemaligen Doornkaat-Areal in Norden eine besondere, ja sonderbare Atmosphäre. Vorstellungen von vergangenen Zeiten kommen auf, trotz des partiellen Verfalls und unübersehbaren Leerstands spürt man einen maroden, ruppigen Charme im Nebeneinander von genutzten und ungenutzten Gebäuden. Die ehemals hochwertigen Fabrikgebäude scheinen - Zeitzeugen gleich -, von früheren Zeiten zu erzählen. 1806 gegründet und bis in die 90er Jahre des letzten Jahrhunderts als deutschlandweit bekannter Produktionsstandort, ist dieses Gebiet für die Stadt Norden von besonderem Wert hinsichtlich seiner historischen Bedeutung, die man heute noch deutlich spürt, sowie seiner künftigen Entwicklung, die hierin eine besondere Grundlage hat.

Der Niedergang Doornkaats braucht daher nicht nur bedauert zu werden, er kann vielmehr auch als starker Impuls für den Standort gesehen werden: aus dem Wunsch zum Wandel, mit beschränktem Budget, mit Mut zur Improvisation und für Provisorisches, für Teil- und nicht sofort fertige Lösungen, kann aus der Industriebranche ein bald prosperierendes, heterogenes Wohn-, Büro-, Veranstaltungs- und Kreativquartier werden. Die Industriearchitektur sollte weitgehend saniert und dadurch erhalten werden. Sie ermöglicht neue, zeitgemäße Nutzungen und spricht neue Nutzergruppen an. Die unkonventionelle Bestandsarchitektur bietet besondere Räume im Inneren der Leerstände sowie auch im Außenbereich des Dazwischen.

Die Entwicklung dieses Standortes kann ohne Sorge in Hinblick auf Negativaspekte der Gentrifizierung erfolgen. Die bereits vorhandenen Nutzungen sind kompatibel, sympathisch und eher Ansporn und Ermutigung für Umbau, Umwandlung und Transformation, als Hindernis.

Doornkaat ist nicht Kalkriese (Teutoburger Wald), nicht Speicherstadt (Hamburg), nicht Papiroen (Kopenhagen), nicht Zeche Zollverein (Essen), nicht Eisenbahnausbesserungswerk (Lingen) und auch nicht Weltkulturerbe - aber Doornkaat ist ein Identität stiftender sog. kollektiver Erinnerungsort. Viele Menschen, nicht nur in Norden, verbinden mit diesem Areal etwas, was sie für ihre Identität als relevant einstufen – es war über Jahrzehnte untrennbar mit dem Leben vieler Norder Familien verbunden. Auch für ein spezielles Segment der vielen Touristen die in Norden oder im hochfrequentierten Umland und auf den Inseln ihren Urlaub verbringen, kann das Doornkaatgelände in unmittelbarer Nähe zur Norder Innenstadt schon bald ein weiteres interessantes Ziel sein.

Es geht zukünftig also um mehr, als um nur das sanfte Aufwecken aus dem Dornröschenschlaf im Norden.

### Industriearchitektur



Hamburg-Harburg, Sammlung Falckenberg seit 2001 in den ehem. Phoenix-Hallen  
Perfekte Sanierung



Kopenhagen, Copenhagen Street Food  
Hal 7 & 8, PapirØen  
Provisorische Interimslösung

Die Bilder dieser Seite zeigen eine Bandbreite von Lösungen, bei der ehemals industriell genutzte Gebäude mit sehr unterschiedlich hohem Aufwand und Anspruch zu neuen, Identität stiftenden Ensembles in ihrer jeweiligen Stadt geworden sind; daß Nutzer- und Zielgruppen sind ebenfalls deutlich gewandelt haben ist charakteristisch für alle Beispiele. So finden gastronomische Konzepte, Werkstätten und Ateliers, Ausstellungs- und Versammlungsräume die optimale räumliche Entsprechung. Die hohen Besucherzahlen der Einrichtungen dokumentieren den Erfolg der Konversionen.



Oldenburg, Alte Brennerei Joh.Hilbers  
Künstler-Ateliers und Werkstätten sowie ein Raum für Bewegung und Tanz  
<http://altebrennerei-hilbers.de/galerie/>



Schilde-Halle, Bad Hersfeld,  
Veranstaltungsgebäude, sog. Eventlocation

### Grün und Wege



Bahnhofsanlage in Schwetzingen



Bahnhofsanlage in Schwetzingen

Die Bilder dieser Seite zeigen Lösungen, bei der jeweils der verfügbare Verkehrsraum mit Mitteln des Wegebbaus und der Grüngestaltung neu gegliedert wurde. Alle Verkehrsarten funktionieren nach wie vor, aber durch die Umgestaltung konnte die Dominanz des KFZ-Verkehrs deutlich zurückgenommen werden.

Oben: Bahnhofsanlage in Schwetzingen (Baden Württemberg)

Planung und Ausführung: Bauer Landschaftsarchitekten, Karlsruhe, Ausführung 2004.

Die Fahrbahnen und Stellplätze befinden sich rechts und links hinter dem gliedernden Grün: rot blühende Kastanien und geschnittene Hainbuchenhecken, Sitzbänke in regelmäßigen Abständen. Es wurde eine attraktive Fußwegeverbindung vom Bahnhof zum nahegelegenen Stadtkern und Schlossplatz geschaffen, die eine gute Orientierung ermöglicht und unterwegs die Chance zu einer kleinen Ruhepause bietet.

Unten: Lange Straße, Historischer Stadtkern Bad Langensalza (Thüringen), durchgeführt im Rahmen der Innenstadtsanierung.

Ein sehr breiter Stadtraum wurde den mittig angelegten Weg, flankiert durch kleinkronige Bäume (Kugelakazien) und Hecken neu gegliedert und durch einen Brunnen zusätzlich bereichert.



Historischer Stadtkern Bad Langensalza



Historischer Stadtkern Bad Langensalza

## Wohnen



Ribe Byferie Resort, Dänemark



Ribe Byferie Resort, Dänemark

Die neue Wohnbebauung im Quartier sollte sich am Maßstab der historischen Norder Innenstadt orientieren und die vorhandenen Bezüge zu Grün und Wasser aufnehmen und weiterentwickeln. Es sollten zwei bis drei Vollgeschosse mit geneigten Dächern sein, deren äußere Erscheinung mit Mitteln einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) verträglich geregelt werden sollte. Anhaltspunkte dafür bietet der B-Plan Nr. 40, 1. Änderung ‚Glückauf‘ in dem mit einer solchen recht differenzierten ÖBV baugestalterische Ziele abgesichert werden.

Die Beispiele dieser Seite zeigen, wie individuell und vielfältig das Erscheinungsbild trotz übergeordneter Gestaltungsregeln sein kann.



Faarborg, Dänemark



Bremerhaven,

<http://www.staedte-fotos.de/1024/eine-hollaendisch-anmutende-haeuserzeile-deichstrasse-26202.jpg>

## Wasser



Abgetrepptes Vechteufer in Nordhorn, das im Zuge der Entwicklung des Ring-Centers an den historischen Stadtkern realisiert wurde.



Das Norder Tief ist das prägende Gewässer in der Stadt und im Quartier und sollte behutsam zugänglich gemacht werden. Die Südostflanke ist dafür besonders gut geeignet.

Die Abbildungen auf dieser Seite zeigen die hohe Attraktivität des Elements ‚Wasser‘ im Stadtraum in zahlreichen Nutzungs- und Erscheinungsformen. Das Wasser wirkt sich darüber hinaus positiv auf das Lokalklima und die Biotopqualität aus.

Für das Doornkaat-Gelände zeigen das Norder Tief am Südostufer und die ehemaligen Kühlbecken im Grünbereich (Biotop) die mögliche große Bandbreite zwischen sportlichen Aktivitäten (Paddel + Pedal) und kontemplativen Ruhebereichen (Sitzen am Wasser).



## Paddel und Pedal

### Hallen und überdachte Freibereiche



Oetker-Eislaufbahn in Brackwede bei Bielefeld



Überdachte Verkaufsstände auf dem historischen  
Marktplatz in Würzburg

Durch überdachte Bereiche können die Nutzungsmöglichkeiten von Freiräumen erheblich ausgedehnt werden. Ein großer Reiz besteht darin, dass sie sowohl als Platz (Außenraum) wie auch als Gebäude (Innenraum) wahrgenommen und genutzt werden können.

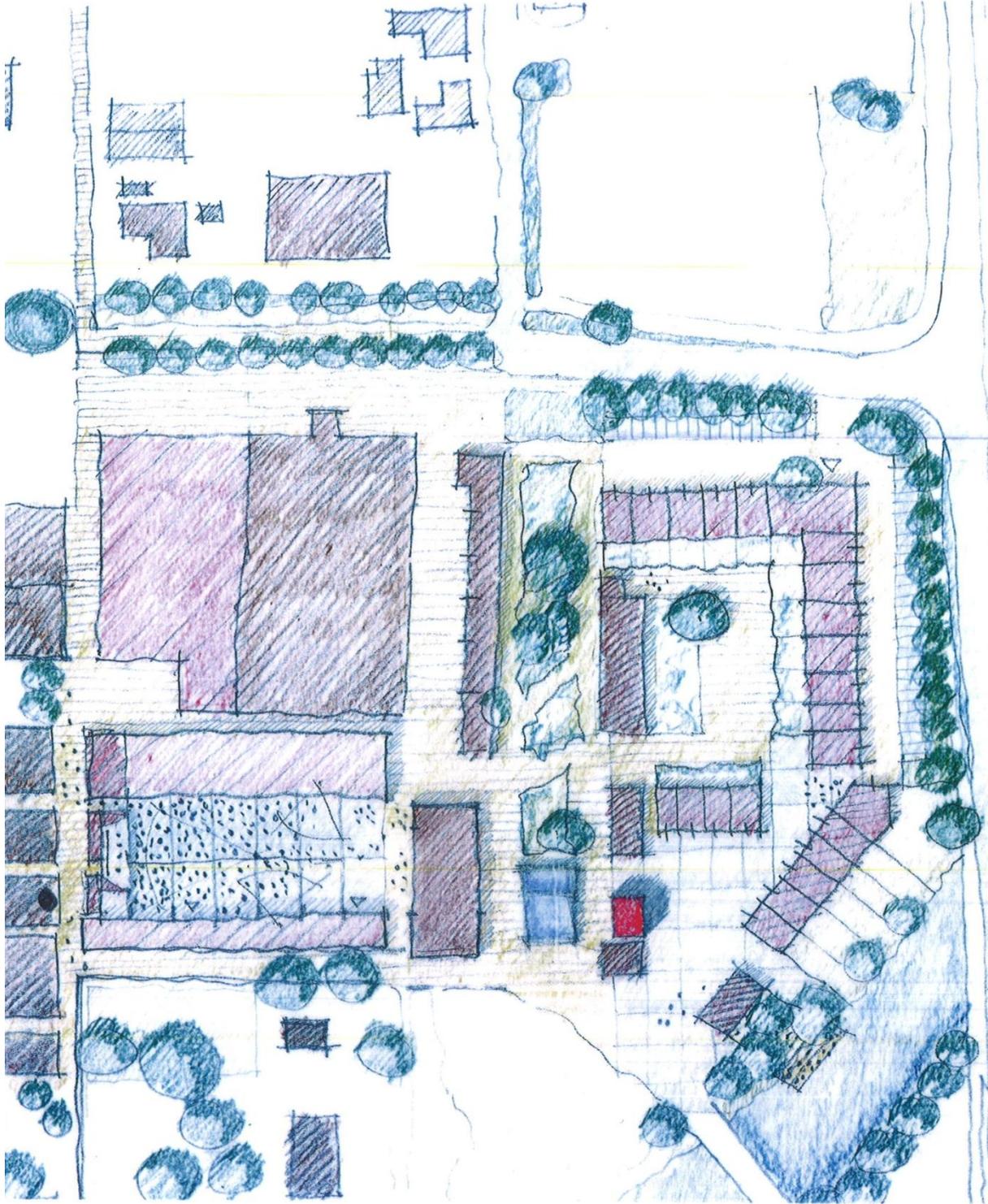
Der in Teilen überdachte Freibereich der ehemaligen Flaschenabfüllung stellt im Plangebiet bereits heute ein besonders markantes Freiraumpotenzial dar, das das vielfältige Nutzungsangebot in besonderer Weise ergänzt und - wie bereits erwähnt - im Quartier selbstverständlich auch an anderer Stelle vorstellbar ist (verg. Kapitel 2, Seite 28).



Abb.: Lofer, Österreich, multifunktionale Aktionsfläche und Parkplatz

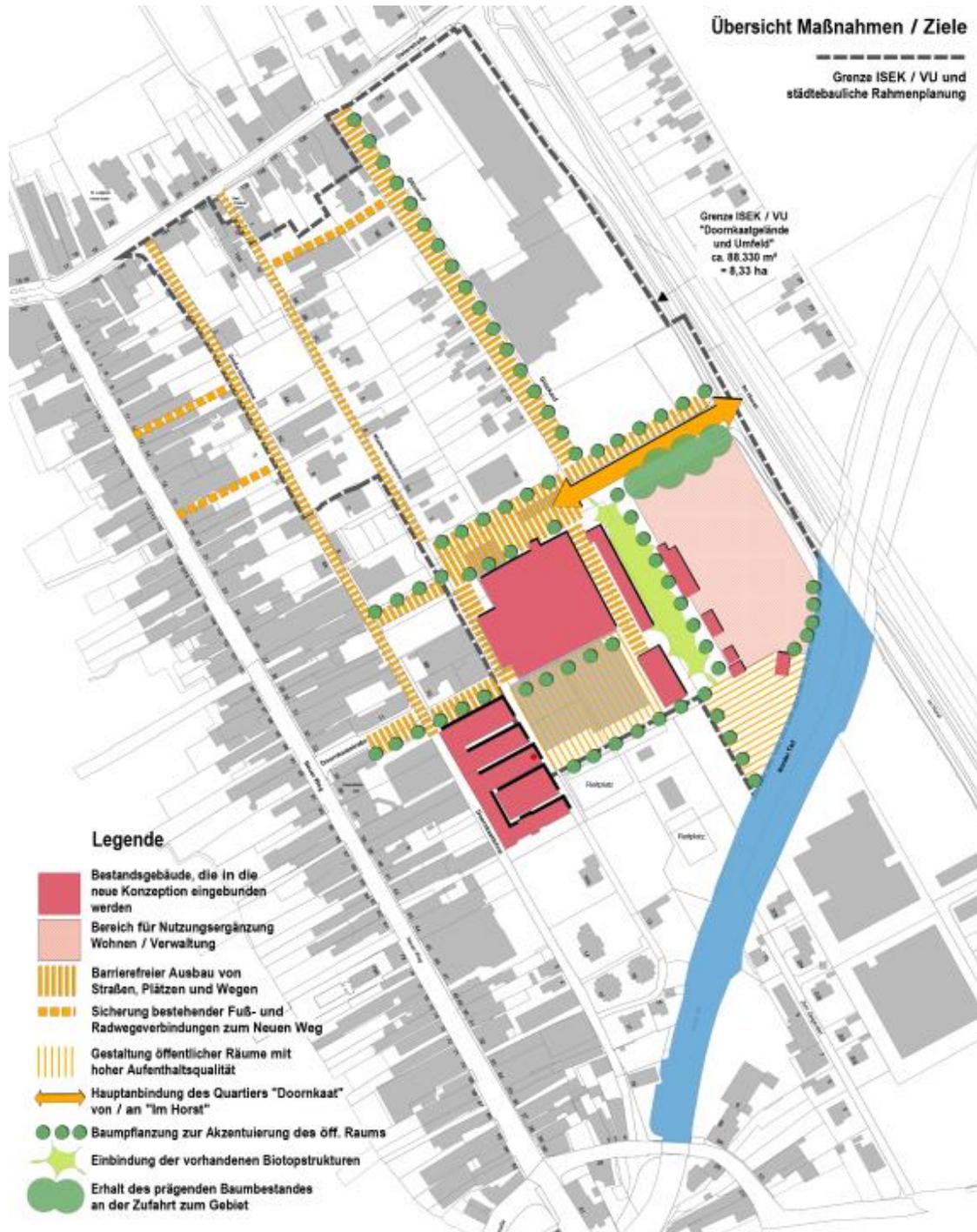


Abb.: Lofer, Detail der transluzenten Dachkonstruktion



#### 4. Konzepte

# Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Der Plan zeigt in der Übersicht das Bündel an erforderlichen und wünschenswerten Maßnahmen im Plangebiet, Stand vor dem 3. Workshop im April 2018. Die rot hervorgehobenen Gebäude markieren diejenigen aus dem Bestand, die für die baukulturelle Identität des ehemaligen Industrieareals besonders wichtig sind. Die gelb schraffierten Flächen zeigen diejenigen öffentlichen Räume, die im Zuge der Sanierung eine Aufwertung erfahren sollten, zur Verknüpfung mit dem historischen Stadtkern entlang des Neuen Weges, mit guter Orientierung, hoher Aufenthaltsqualität und stadtbildprägendem Grün. Die Herstellung einer Verbindung zum Norder Tief stellt eine besondere Chance dar. Die an Im Horst angrenzende, rosé hinterlegte Fläche ist der Bereich für eine nutzungsmäßige Ergänzung durch Wohnen und / oder sekundäre und tertiäre Nutzungen.

## Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Im Luftbild wird deutlich, wie unübersichtlich derzeit die Erschließung des Gebietes und die Zuordnung der Flächen und Nutzungen sind. Eine klare Orientierung wird vermisst. Die Grünbereiche wirken unzusammenhängend, zufällig und konzeptionslos.

Der vergrößerte Planausschnitt zeigt erste Ansätze zur Neuordnung mit verbesserter Orientierung und Erschließung sowie Einbindung und Ergänzung der Grünbereiche im Gebiet und am Ufer des Norder Tiefs.



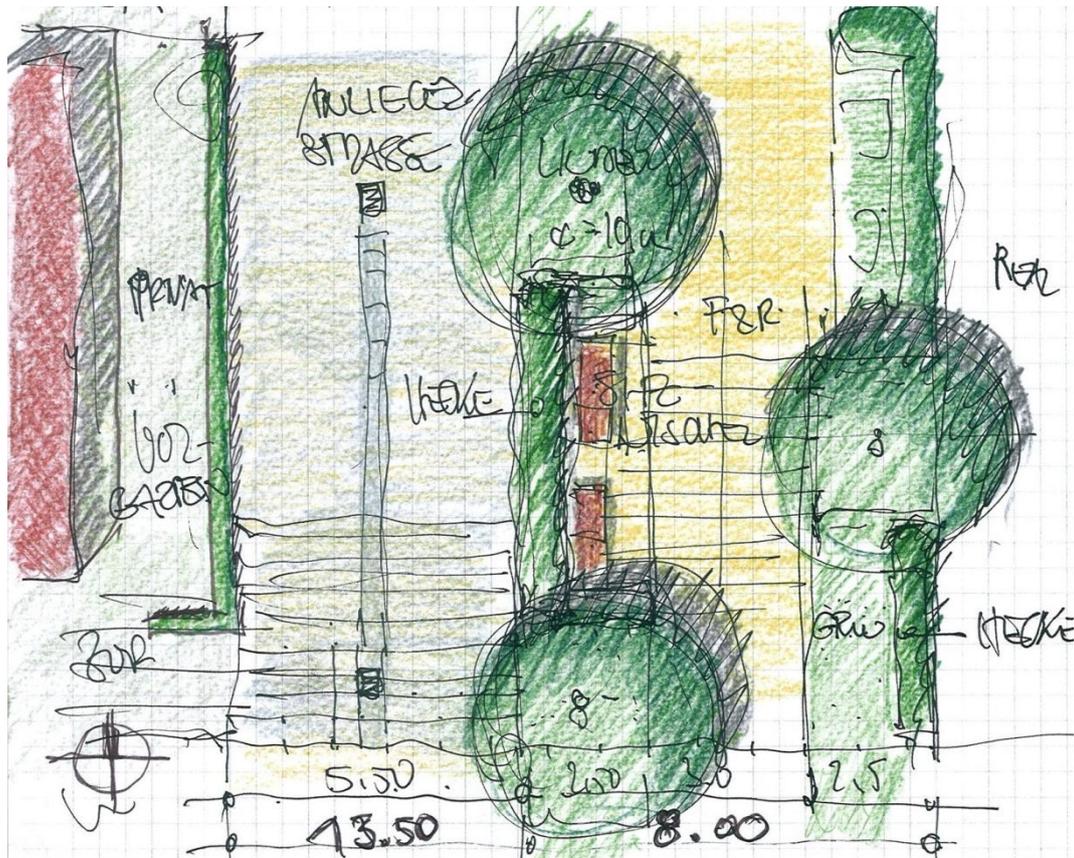
## Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Der Einmündungsbereich von Glückauf in die Osterstraße wird neu definiert. Anstelle der vorhandenen vier Ausstellungsgebäude wird ein Solitärgebäude vorgeschlagen, welches sich in Bezug auf Kubatur, Gebäudelänge, -breite und -höhe der vorhandenen Bebauung an der Westseite (Kino Apollo) bezieht. Durch die Positionierung ebenfalls dicht an der Osterstraße, entsteht erkennbar ein Gegenüber, welches Glückauf einen vorsätzlich ausformulierten, gefassten und stadträumlich wirksamen Auftakt verleiht. Als Ersatz für die Ausstellungsgebäude wird ein Baukörper gegenüber Glückauf No. 6 vorgeschlagen. Dieses neue Gebäude markiert auch den Zufahrtsbereich zu den Parkplätzen des real-Warenhauses.

Der überbreite Straßenraum Glückauf wird durch wegbegleitende Begrünung zu einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung ausgebaut. Es verbleiben trotzdem zwei Fahrspuren, so dass nicht nur die Anliegerschließung gesichert bleibt.





### Detail „Glückauf“

Die Abbildung dieser Seite zeigt einen Vorschlag, wie die verfügbare Profilbreite des öffentlichen Raumes von insgesamt ca. 13,50m im Zuge von Glückauf anders aufgeteilt werden könnte.

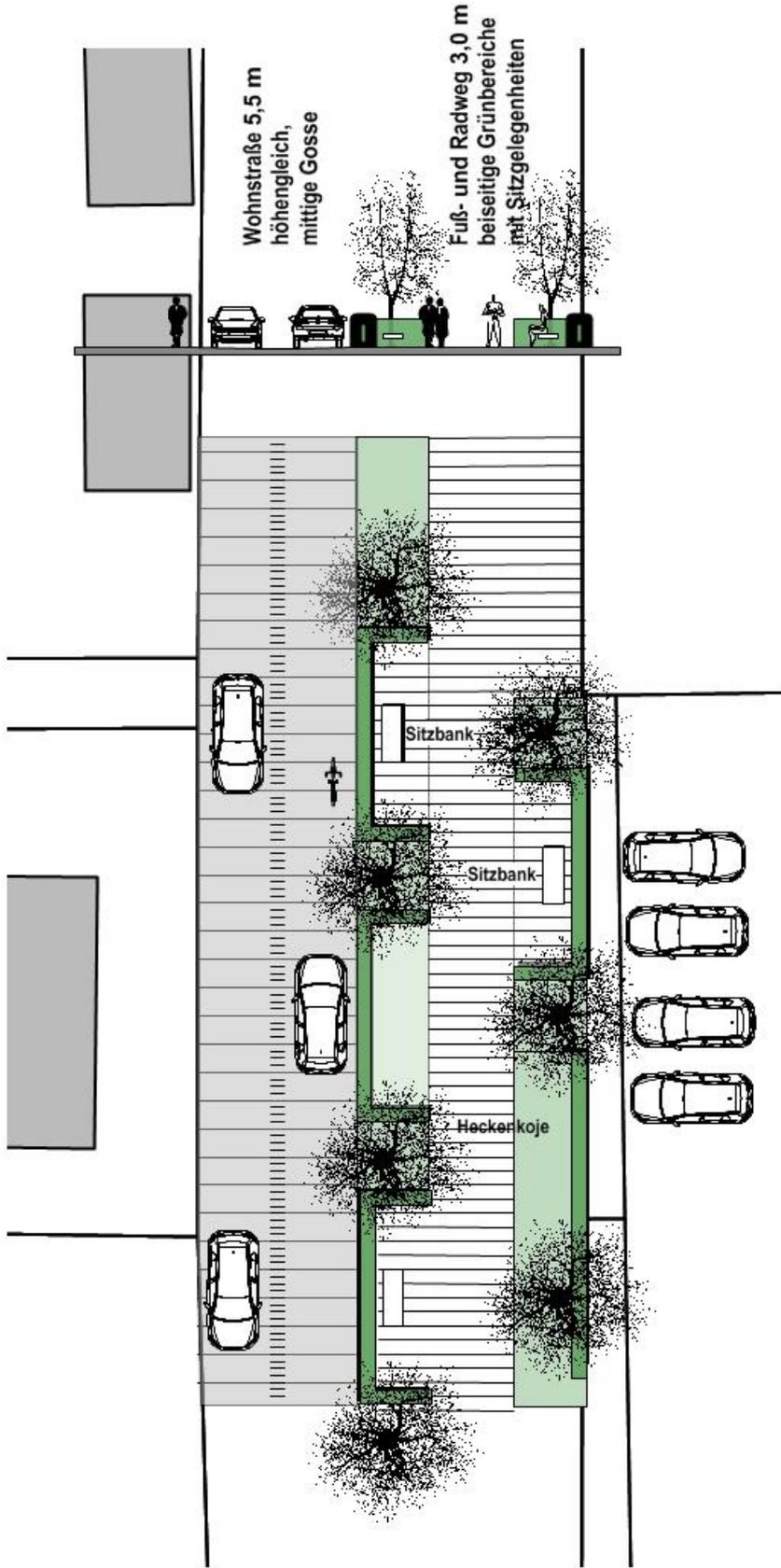
Im westlichen Teil entsteht eine Anliegerstraße, 5,50 m breit mit „Schmetterlingsprofil“ mit einer mittigen Entwässerungsrinne. Von dieser Straße, die in beide Richtungen befahrbar ist haben die Anlieger von Glückauf direkte Zufahrten zu ihren Grundstücken. und einen

Die verbleibenden 8 m werden aufgeteilt in zweimal je 2,5m breite Grünstreifen, die alternierend mit kleinkronigeren Bäumen zu einer Allee ausgebildet werden. In den Abständen zwischen den Bäumen werden Heckenkojen angelegt, in die wiederum Sitzgelegenheiten oder Bewegungsstationen integriert sind.

Zwischen diesen flankierenden Grünstreifen verläuft in ca. 3,0 m Breite ein Fußweg, der von Radfahrern mitgenutzt werden kann.

Die Umsetzung dieser Idee würde voraussetzen, dass die westlich vor Real liegenden Parkplätze direkt von der Osterstraße aus angefahren würden. Die Lage von RW- und SW-Kanal im westlichen Bereich von Glückauf würde dieser Maßnahme nicht entgegenstehen. Ein so umgebautes Raumprofil wäre eine deutliche Aufwertung für eine Fußwegebeziehung im Bereich der Rahmenplanung. Der Weg würde direkt ans Norder Tief führen und über die möglichen Querverbindungen mit dem Neuen Weg verknüpft werden. Im Maßstab könnte das so geänderte Raumprofil sehr gut vermitteln zwischen den kleinteiligen Wohnhäusern auf der Westseite von Glückauf und dem räumlich wenig strukturierten Real-Vorbereich mit den zahlreichen Parkplätzen.

Stadterneuerung in Norden  
Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



## Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Gegenüber dem Kesselhaus zeigt diese Variante einen multifunktionalen Veranstaltungsbereich. Gefasst wird eine Veranstaltungsfläche unter einem ‚leichten‘, lichtdurchlässigen Dach durch nördlich und südlich angeordnete Gebäuderiegel in West-Ost-Ausrichtung. Der Kopf oder Bühnenbereich im Westen, an der Kleinen Hinterlohne gelegen, ist rhythmisiert und berücksichtigt dadurch die gegenüberliegenden Giebelbreiten der historischen Fabrikgebäude. Abgeschlossen wird der Veranstaltungsbereich im Osten durch ein umgenutztes Bestandsgebäude (ehemaliges Materiallager). Westlich von Im Horst entsteht um einen zentralen Hof ein Wohnquartier mit Stadthäusern und Bestandsgebäuden. Zwischen Neubauten und Bestandsbauten entstehen öffentliche Grünflächen, Spielbereiche, das ehemalige Wasserbecken wird reaktiviert, östlich des Doornkaat-Kühlturms gibt es einen kleinen öffentlichen Platz mit z.B. Gastronomie, nicht störendem Gewerbe und Quartiersversorgung. Eine Paddel- und Pedalstation Anlaufpunkt für Sportler. In Verlängerung von Glückauf wird die vorhandene Gasse zwischen den C. E. Popken – Hallen und den ehemaligen Werkstätten zum shared-space saniert, hier gibt es günstige Flächen für start-ups, Gründer, Kleinkunst etc.



## Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung im Süden befindet sich der Veranstaltungsbereich in dieser Variante zwischen den C. E. Popken – Hallen und Im Horst. Westlich gefasst durch ergänzte Bestandsgebäude (Bühnenbereich), schließen zwei Baukörper den Bereich nach Osten ab. Östlich des Kesselhauses wird gewohnt, in Nordsüdrichtung stehen sich zwei Reihenhauszeilen mit mittig angeordneten Gartenbereichen gegenüber.

Durch Aufnahme von Gebäudefluchten und -kanten, durch Annäherung der Neubauten an die Bestandsgebäude in aus der Situation heraus entwickelten Abständen, entstehen neue Straßen-, Gassen- und Wegeabschnitte, die eine kontextuelle Einfügung nachvollziehbar machen.



## Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Die Konzepte auf den vorangegangenen Seiten haben die grundsätzlich unterschiedliche Nutzungsverteilung für Wohnen, Kleingewerbe und Veranstaltungen aufgezeigt. Der Wunsch, auch Verwaltung / Büroflächen als zusätzliche Nutzung im Quartier zu untersuchen, führte zu der Ausarbeitung der nachfolgend gezeigten Varianten:

Auf dem Doornkaat-Gelände könnte zukünftig auch ein Büro- oder Verwaltungsgebäude entstehen. Für die gute Ost-West-Ausrichtung der meisten Büroräume, bietet sich eine Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes an, der Baukörper würde somit parallel oder annähernd parallel zu Im Horst angeordnet werden und sorgt so für relativ einfachen, baulichen Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung. Reihenhäuser stehen westlich und parallel zum Kopfbau an der internen Erschließungsstraße parallel zum Grünzug.

Ausgehend von der Grundentscheidung, den Veranstaltungsbereich südlich der C.E. Popken-Hallen anzuordnen werden für den Bereich zwischen dem langgestreckten ehemaligen Werkstattgebäude und Im Horst unterschiedliche Konfigurationen gezeigt. Analog zur vorgeschlagenen Wohnbebauung könnte ein Bürogebäude das Quartier durch eine Winkelform zu Norder Tief hin abschließen.

## Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Die beiden Varianten zeigen, dass Wohnen (oben, geringere Gebäudetiefen) und Verwaltung / Büros (unten, größere Gebäudetiefen) erstaunlich wenig Unterschied in der städtebaulichen Körnung des Quartiers aufweisen. Hinsichtlich der Ausformulierung der jeweiligen Typologie werden sich die beiden Nutzung allerdings wesentlich voneinander unterscheiden.



## Stadterneuerung in Norden Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“

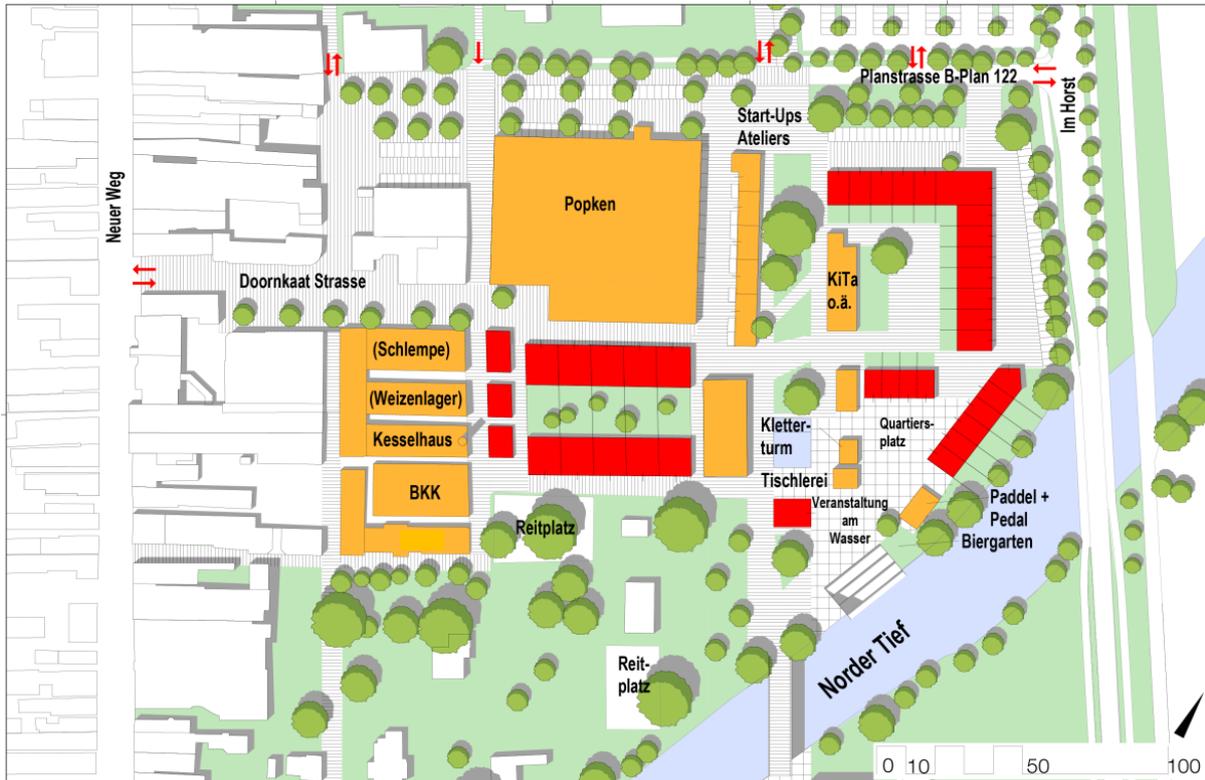


Denkbar ist aber auch die Öffnung des Quartiers zum Norder Tief hin, wenn sich das Gebäude winkelförmig nach Norden (zu den Parkplätzen des real-Warenhauses) bzw. nach Osten (zu Im Horst) orientieren würde. Die Gegenüberstellung auf dieser Seite zeigt eindrücklich die unterschiedliche Raumwirkung, die sich durch die Ausrichtung parallel zu Im Horst oder orthogonal zur Wohnbebauung ergibt und wie wichtig die Entscheidung für die richtige Länge des Baukörpers sein wird. Man beachte die Platzwirkung und den Uferbereich am Norder Tief.



Die zuvor gezeigten Alternativen und Varianten auf den Seiten 41 – 46 dokumentieren den Planungsstand, der im Rahmen des 3. Workshops im April 2018 zur Diskussion gestellt wurde. Die Berücksichtigung der Diskussionsbeiträge zeigen die nachfolgenden Seiten dieser Dokumentation.

Stadterneuerung in Norden  
 Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Die Diskussionen im Rahmen des 3. Workshops im April 2018 führten zu der Überlegung, den geplanten Veranstaltungsbereich im östlichen Bereich mit Verbindung zum Norder Tief zu platzieren. Östlich der Doornkaat-Bestandsgebäude soll eventuell Wohnen in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Nordöstlich wird durch eine winkelförmige Gebäudefigurierung ein klarer Abschluss zu ‚Im Horst‘ ausformuliert, wobei die Nutzung Wohnen und / oder Verwaltung in bis zu dreigeschossiger Bauweise sein kann.



Stadterneuerung in Norden  
 Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Darstellung des Gesamtgebietes nach dem Austausch im 3. Workshop im April 2018.



## 5. Schlussbetrachtung und Empfehlungen

### Das Selbstverständnis des Doornkaatquartiers

Nach mehreren Ortsterminen, Planungsspaziergängen, Workshops mit aktiver Bürgerbeteiligung und intensiver planerischer Auseinandersetzung mit dem Doornkaatgelände und seinem Umfeld, liegt der städtebauliche Rahmenplan vor. Sind auch die einzelnen Konzepte unterschiedlich, so weisen sie doch immer wiederkehrende, besondere und aus Sicht der Verfasser unverzichtbare planerische Merkmale auf:

- dass das 'alte' Doornkaatgebiet im Neuen deutlich erkennbar und erhalten bleibt,
- dass das neue Quartier eher für Norder, die An- und Bewohner als für Touristen gedacht ist,
- dass das neue Quartier heterogen in der Nutzung bleibt und vielfältig in der Gestaltung wird,
- dass es keine Konkurrenzen zum Neuen Weg gibt,
- dass durch verkehrliche Verbesserungen kein Durchgangs-oder Abkürzungsverkehr entsteht,
- dass es den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2018 folgend keinen weiteren großflächigen Einzelhandel, Großhandel sowie Fachmärkte gibt,
- dass der vorhandene Grünbestand gestärkt und in die Konzeption eingebunden wird.

Veränderungen und Verbesserungen gibt es in Bezug auf

- Verkehr
- Grün und Wasser
- neue Gebäude und öffentliche Räume
- Umgang mit vorhandener Bausubstanz

### Verkehr

Als Hauptanbindung des Quartiers wird der bereits vorhandene Anschlusspunkt an ‚Im Horst‘ ausgebaut und definiert so eine eindeutige Ein- und Ausfahrt ins Quartier, was auch den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 122 vom Juli 2005 entspricht. Hierüber werden auch die südlich des real-Warenhauses gelegenen Stellplätze sowie die An- und Ablieferung erreicht. Die nördlich gelegenen Stellplätze können durch Abbruch der vier leestehenden Pavillons künftig direkt von der ‚Osterstraße‘ erreicht werden. Durch beide Zufahrten entsteht eine spürbare Entlastung für ‚Glückauf‘.

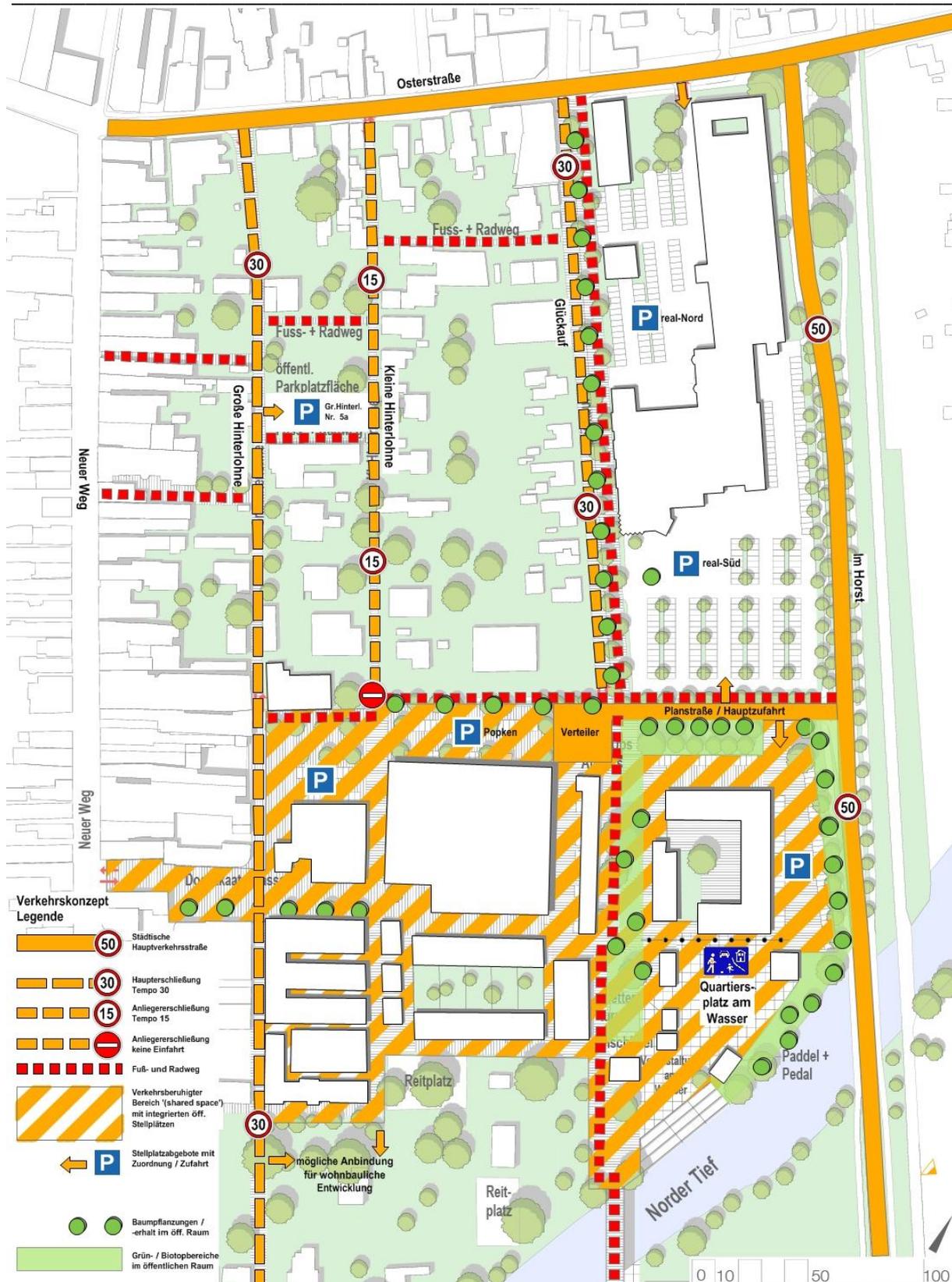
‚Glückauf‘ wird als Straßenraum zukünftig aufgewertet, das Nebeneinander von KFZ, Fahrrad, Fußgänger wird verbessert und gestärkt und der gesamte Straßenabschnitt durch Hecken- und Baumpflanzungen als Teil einer durchgängigen Nord-Süd-Verbindung im Quartier entwickelt. Diese verläuft parallel zum ‚Neuen Weg‘ und führt direkt auf den Platz am ‚Norder Tief‘ mit einer künftig neuen Brücke und bindet auch die vorhandenen Ost-West-Verbindungen ins Konzept mit ein.

Diese Neuordnung und Optimierung der Erschließungen ist auch für zukünftige (wohn-)bauliche Entwicklungen von hoher Qualität. Die Erschließung im engeren Quartier soll vorwiegend als verkehrsberuhigte Mischfläche mit hoher Priorität einer guten Orientierung der Wegebeziehungen und Barrierefreiheit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer entwickelt werden. Kurzfristig umzusetzende Schritte sind:

- Barrierefreier Ausbau ‚Große Hinterlohne‘ als Mischfläche (max. Tempo 30 km/h)
- Einrichtung öffentlicher Stellplätze auf dem Grundstück ‚Große Hinterlohne‘ 5A
- Bewahrung der Verbindung zwischen den Häusern ‚Neuer Weg‘ Nr.12 +13 und 17+18
- Ausbau ‚Kleine Hinterlohne‘ als Mischfläche ohne Durchgangsverkehr (Tempo 15 km/h)
- Ausbau einer Querverbindung zwischen den ‚Lohnen‘ im Bereich der Anwesen Nr. 5 und 5C
- Optimierung der privaten und öffentlichen Flächen (Popken, künftige Ateliers, Werkstätten, start-ups etc.) für den ruhenden Verkehr als ‚shared space‘
- Berücksichtigung ausreichender Fahrradabstellmöglichkeiten

# Stadterneuerung in Norden

## Städtebauliche Rahmenplanung „Doornkaatgelände“



Der Strukturplan verdeutlicht die verkehrsplanerischen Empfehlungen der Städtebaulichen Rahmenplanung. Das Quartier ist über die ‚Osterstraße‘ und ‚Im Horst‘ an das städtische Straßennetz angebunden mit der künftigen Hauptzufahrt in Quartiersmitte. Der engere Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes wird insgesamt verkehrsberuhigt ausgebaut unter Berücksichtigung der erforderlichen bzw. möglichen Stellplätze.

## Grün und Wasser

Eine besondere Qualität des Doornkaat-Quartiers ist seine Lage am ‚Norder Tief‘, die bislang gar nicht zur Geltung kommt. Das Ufer selbst ist mit einem Dickicht aus vorwiegend Brombeeren, Weiden etc. bewachsen und dadurch kaum zugänglich. Die ehemalige Werksbrücke ist leider gesperrt. Zwischen den leer stehenden Gebäuden hat sich nördlich der Kühlbecken durch die Nichtnutzung des Geländes in den vergangenen Jahren ein Biotop entwickeln können. Die Einfahrt von ‚Im Horst‘ ist durch eine markante Baumgruppe geprägt und findet eine gewisse Fortsetzung durch den grün gesäumten Fuß- und Radweg bis zur ‚Kleinen Hinterlohne‘. ‚Im Horst‘ selbst bildet mit seiner Allee eine grüne Fassung der Quartiers auf dessen Ostseite. Der nördliche Bereich mit ‚Glückauf‘ und den Stellplätzen vor dem real-Warenhaus weist in puncto Grün deutliche Defizite auf, während der hohe Anteil privater Gartenflächen zur Qualität des gesamten Quartiers beiträgt, was u.a. auch durch moderate Ausnutzungsziffern in den Bebauungsplänen begründet ist.

Die Einbindung und Ergänzung des vorhandenen Grün-, Baum- und Gewässerbestandes sind wesentliche Bestandteile der vorliegenden Rahmenplanung:

- Aufwertung von ‚Glückauf‘ durch Hecken- und Baumpflanzungen als Teil einer durchgängigen Nord-Süd-Verbindung im Quartier
- Einbindung des Biotops zwischen den Werkstätten in die Wegeverbindungen im Quartier
- Umgestaltung der ehemaligen Kühlbecken als Teil des akzentuierten Nord-Süd-Freiraums im Quartier
- Schaffung eines öffentlichen Platzes mit Zugang zum „Norder Tief“
- Querung des ‚Norder Tiefs‘ mit neuer Brücke für Fußgänger und Radfahrer
- Umsteigestation und Biergarten für ‚Paddel und Pedal‘ unter Wahrung des Uferbiotops
- Stärkung der Ost-West-Verbindungen zwischen den ‚Lohnen‘ bis hin zum ‚Neuen Weg‘
- Aufwertung der ‚Doornkaatstraße‘ und ihrer Verlängerung durch Baumpflanzungen

## Neue Gebäude und öffentliche Räume

Der Einmündungsbereich von ‚Osterstraße‘ und ‚Glückauf‘ wird durch den Abriss der Pavillons und neue Gebäude stadträumlich akzentuiert und nutzungsmäßig gestärkt. ‚Glückauf‘ wird durch die Gebäude und die Profigliederung mit Begrünung, Fuß- und Radweg zu einem sehr maßstäblich geprägten Wegraum in Norden.

Auf die Erhaltung, ggf. Neuinterpretation der Gassenstruktur in den ‚Lohnen‘ wird großer Wert gelegt. Ihrer Bedeutung entsprechende hochwertige Oberflächenbefestigungen werden unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit aufgegriffen und weitergeführt.

Neubebauung in Bezug auf Wohnen und Verwaltung orientiert sich in Material und Maßstab an der vorhandenen typischen Bausubstanz im Norder Stadtkern und bleibt in der Regel bei zwei, teilweise drei Vollgeschossen mit geneigten Dächern. Ein kleines Wohnquartier mit Reihenhäusern für Singles, Paare, Familien, Senioren etc. kann eine attraktive Adresse im Norder Stadtkern werden.

Die Platz- und Wegeflächen im südlichen Bereich des Quartiers bekommen eine hohe Aufenthaltsqualität und stehen im Dialog mit den Erdgeschossnutzungen in den unmittelbar angrenzenden Gebäuden. Alt und Neu erhalten durch einheitliche Materialverwendung einen größtmöglichen visuellen Zusammenhalt.

Ein - vielleicht sogar wetterunabhängig zu nutzender überdachter - Freibereich für jung und alt mit umliegend angeordneten Treffpunkten, Gastronomie, Biergarten etc. kann südlich von Popken oder Rund um den neuen Quartiersplatz am ‚Norder Tief‘ entstehen.

### **Umgang mit vorhandener Bausubstanz**

Es sollen so viele Bestandsgebäude wie sinnvoll möglich um- bzw. weitergenutzt werden. Dazu gehört insbesondere die Inwertsetzung der Landmarken und besonderen Nutzungen, z.B. Doornkaat-Turm, Tischlerei, ehemalige Werkstätten im Gebiet sowie Weizenlager, Kesselhaus etc. unmittelbar angrenzend ans Gebiet.

Die Revitalisierung, Umnutzung und Entwicklung der besonderen, das Stadtbild prägenden Fabrikgebäude, aber auch der weniger attraktiven Bestandsgebäuden für startups, Künstler, Gründer, Lofts, Ateliers, Werkstätten, Studios, low budgets, verträglicher Gastronomie, Dienstleitungen, Nahversorgung etc. ist ausdrückliches Ziel dieser Rahmenplanung. Alternative Nutzungen zuzulassen, preisgünstigen Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen - nicht alles perfekt, sondern durchaus auch mal temporär begrenzt und provisorisch zu ermöglichen werden als große Chance und Alleinstellungsmerkmal für das Quartier angesehen.

Eine Einrichtung für Sportler, Wanderer, Kanuten, Paddler oder Radfahrer ist am ‚Norder Tief‘ vorgesehen. Im Bereich der Schlempe / Weizenlager bieten sich Hostel / Boardinghouse / Jugendherberge als attraktive Nutzungen an.

- Der Schornstein ist das Merkzeichen.
- Erhalt des Doornkaat-Kühlturms
- Erhalt und Neukonzeption des Wasser-Reservoirs.

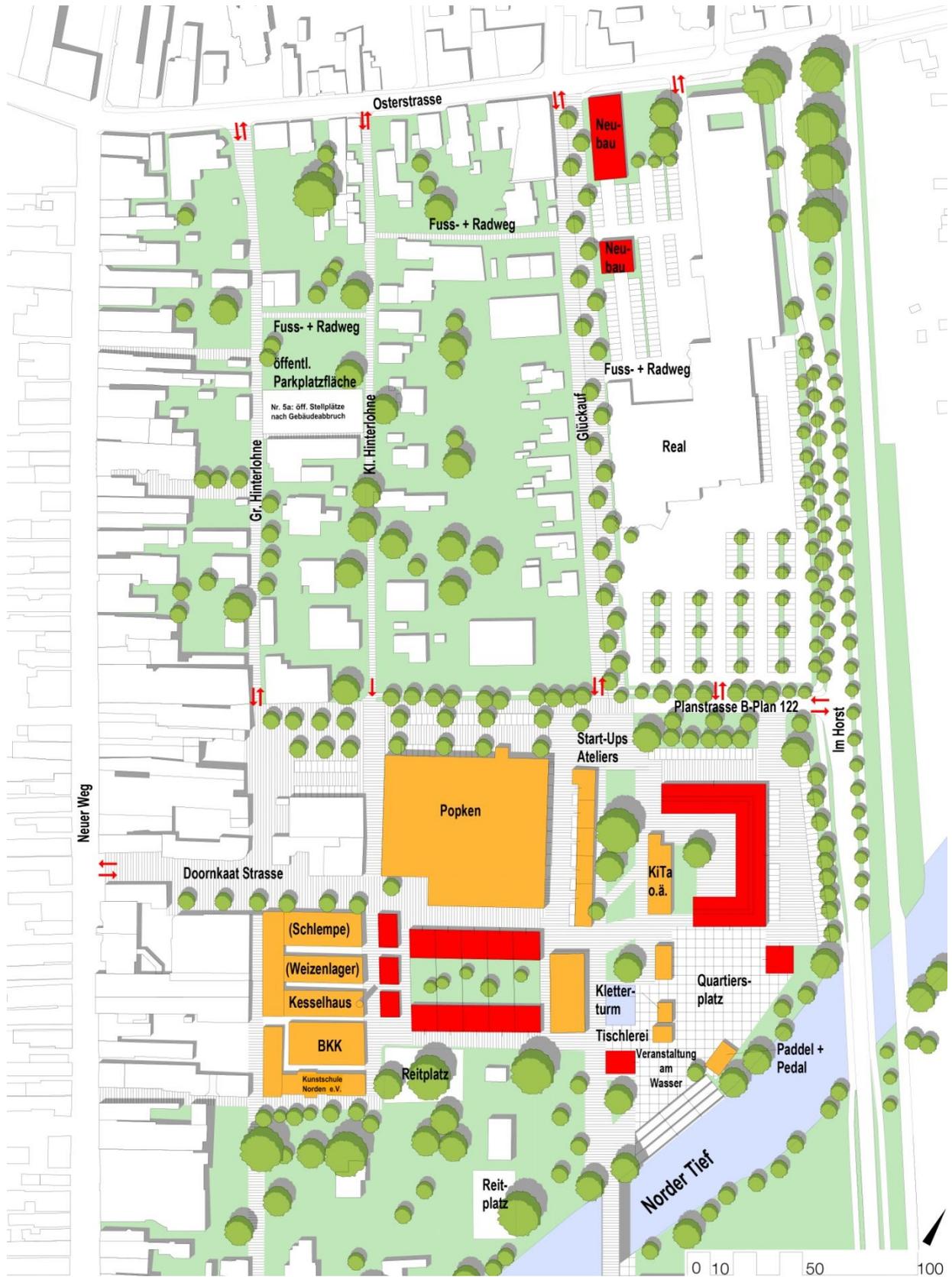
Das ehemalige Doornkaat-Areal sollte kein Industriemuseum werden, es ist vielmehr Keimzelle wie auch Impulsgeber für das neue Doornkaat-Quartier (als Urbanes Quartier im Sinne der BauNVO) inmitten der für Norden historisch bedeutsamen Gebäude. Das Neue entsteht nicht zu Lasten des Bestandes sondern als erstrebenswerte Symbiose von Vergangenheit und Zukunft.

**Doornkaat bleibt – aber nicht „irgendwie“, sondern besser vorsätzlich geplant!**

Rahmenplan, Variante A: Veranstaltungen am Kesselhaus



Rahmenplan, Variante B: Quartiersplatz am Wasser



**Verfasser**



Prof. Dr.-Ing. Volker Droste

Droste Droste & Urban  
Architekten BDA  
Auguststraße 2  
D- 26121 Oldenburg

tel 0049-441-999378-0  
fax 0049-441-999378-49  
mail [volker.droste@droste-urban.de](mailto:volker.droste@droste-urban.de)

[www.droste-urban.de](http://www.droste-urban.de)

Jade Hochschule  
Wilhelmshaven Oldenburg Elsfleth  
Fachbereich Architektur  
Ofener Straße 15  
D- 26121 Oldenburg

tel 0049-441-7708-3205  
fax 0049-441 7708-3136  
mail [volker.droste@jade-hs.de](mailto:volker.droste@jade-hs.de)



Dr.-Ing. Harald Meyer

Stadtlandschaft  
Planungsgruppe für Architektur,  
Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21  
D - 30161 Hannover

tel 0049-511-14391  
fax 0049-511-15338  
Mail [email@stadtlandschaft.de](mailto:email@stadtlandschaft.de)

[www.stadtlandschaft.de](http://www.stadtlandschaft.de)

## 6. Anhang

### Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange