

**Bereich 11: Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring,
Geestemünder Straße und Spielplatz an der Waller Heerstraße**

In diesem Bereich liegt der Schwerpunkt der Verbesserungsmaßnahmen im privaten Sektor. Dabei handelt es sich um Ordnungs-, Sanierungs- und Umnutzungsmaßnahmen.

Im öffentlichen Raum werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgeschlagen. Um langfristig die Wohn- und Arbeitsbedingungen in diesem Stadtquartier zu verbessern, soll eine neue planungsrechtliche Grundlage erarbeitet werden.

Bereich 11 laufende Nr. des Projekts	1.1 Neuordnung Verkehr	2.1 Beseitigung baulicher Anlagen	2.2 Modernisierung und Instandsetzung	2.5 Begrünung	3.2 Klärung der Nutzung	3.3 Umnutzung	4.1 Planungsrecht
1	Gestalterische Aufwertung des Straßenraums Geestemünder Straße						
2		Abriss der Gebäude im Blockinnenbereich Waller Heerstraße 132 und Geestemünder Straße 3 sowie Begrünung der Blockinnenbereiche		Abriss der Gebäude im Blockinnenbereich Waller Heerstraße 132 und Geestemünder Straße 3 sowie Begrünung der Blockinnenbereiche			
3			Sanierung Waller Heerstraße 74, 76 und 132 sowie Geestemünder Straße 3				
4					Waller Heerstr.74	Waller Heerstr74	
5					Waller Heerstr 126		
6							Festsetzung Bebauungsplan

Projekt 11-1-1.1: Gestalterische Aufwertung des Straßenraums Geestemünder Straße	
Die Straße wird seit Eröffnung des gegenüberliegenden Walle-Centers zunehmend zum Kurzzeitparken genutzt. Dementsprechend nahmen hier die "Suchverkehre" zu. Um den Wohnstraßencharakter zu stärken, soll die Straße im Abschnitt zwischen Waller Heerstraße und Auf dem Pickkamp verkehrsberuhigt und mit Straßenbäumen aufgewertet werden.	
Kostenschätzung:	
- Planung und Herstellung Straße, 400 qm, pro qm 150 €	60.000 €
- 10 Bäume, pro Baum 700 €	7.000 €
Summe	67.000 €

Projekt 11-2-2.1/2.5: Abriss der Gebäude im Blockinnenbereich Waller Heerstraße 132 und Geestemünder Straße 3 sowie Begrünung der Blockinnenbereiche	
Die Gebäude im Blockinnenbereich werden lediglich als Lager für Baumaterialien u.ä. genutzt und stören das benachbarte Wohnen. Die Bereitstellung dieser freigeräumten Flächen für die Bewohner des Baublocks könnte die Defizite der Freiraumangebote mindern.	
Kostenschätzung:	
- Abbruch ¹⁵ Waller Heerstraße 132, ca. 4.000 cbm, pro cbm 65 €	260.000 €
- Abbruch ¹⁵ Geestemünder Straße 3, ca. 1.500 cbm, pro cbm 65 €	97.000 €
- Restwertentschädigung Waller Heerstraße 132, 650 qm, pro qm 300 €	195.000 €
- Restwertentschädigung Geesemünder Straße 3, 375 qm, pro qm 300 €	112.000 €
- Begrünung der Blockinnenbereiche, keine Kostenschätzung, da Maßnahme im Privatbereich	
Summe	664.000 €

Projekt 11-3-2.2: Sanierung Waller Heerstraße 74, 76 und 132 sowie Geestemünder Straße 3	
Die Gebäude sind instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig. Dabei reicht das Spektrum der erforderlichen Maßnahmen von einer einfachen Fassadensanierung bis hin zu umfassenden Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen der Bausubstanz.	
Kostenschätzung: keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich	

¹⁵ einschl. Deponiekosten

Projekt 11-4-3.2/3.3: Klärung der Nutzung und Umnutzung Waller Heerstraße 74
Die Gaststätte "Volle Pulle" belastet die benachbarten Nutzungen. Dies betrifft den Spielplatz und die Wohngebäude. Die Konzession des Betriebes ist zu überprüfen, ggfs. muss die Konzession zurückgenommen werden. Eine Umnutzung ist anzustreben. Begrüßenswert wäre der Betrieb eines Cafés. Dies würde, direkt am Spielplatz, das Nutzungsspektrum des Stadtviertels bereichern.
keine Kosten

Projekt 11-5-3.2: Klärung der Nutzung Waller Heerstraße 126
Der Sauna-Club wird als Vergnügungsstätte bewertet. Diese wäre planungsrechtlich nicht zulässig. Eine rechtliche Prüfung ist erforderlich.
keine Kosten

Projekt 11-6-4.1: Festsetzung Bebauungsplan
Die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die zum Teil mangelnde Belichtung, Belüftung und Besonnung belastet die Lebensqualität. Ein Bebauungsplan, der auf eine stärkere Trennung der Nutzungsarten zielt, könnte die Grundlage für ein konfliktärmeres Wohnen und Arbeiten in diesem Stadtquartier sein.
keine Kosten, da Aufnahmenwahrnehmung durch SPBO

Gesamtkosten für Bereich 11: 731.000 €