

4.4 Untersuchungsergebnis

Die Analyse des Untersuchungsgebiets führt abschließend zu der Feststellung, dass - teilweise schwerwiegende - städtebauliche Missstände substanzieller Art, also bezüglich der vorhandenen Bebauung und sonstiger Beschaffenheit, sowie auch funktioneller Art bestehen. Folgende Missstände sind festzustellen:

- hinsichtlich der vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit
 - im öffentlichen Raum:
 - Die mangelnde Freiflächen- und Spielplatzversorgung mindert die Lebensqualität im Gebiet. Hier sind erhebliche Ausstattungsdefizite festzustellen.
 - Die Zuwegung zu den Spielflächen und deren Verbindung untereinander fehlt oder ist mangelhaft.
 - Der ruhende Verkehr belastet die Fußgänger sowie das gezwungenermaßen auf der Straße stattfindende Spiel der Kinder. Die Reduzierung der Geh- und Radwege auf ein Minimum mindert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
 - Die Straßenbeläge sind teilweise schadhaft. Sie verstärken häufig die ohnehin vorhandenen gestalterischen Mängel.
 - Es fehlen Straßenbäume.
 - Die Einwirkungen, die von den Verkehrsanlagen ausgehen, belasten die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet. Hier sind vor allem die Lärmbelastungen und die Barrierewirkung stark befahrener Straßen zu nennen.
 - im privaten Raum:
 - Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude weist teilweise Mängel auf.
 - Die Wohnverhältnisse sind in manchen Baublöcken hinsichtlich der Belüftung und Besonnung aber auch infolge der mangelnden baulichen Beschaffenheit ungenügend.
 - Die Vorgartenzonen sind z.T. ungestaltet, versiegelt und mit Abfall o.ä. verunziert.
 - Die Nutzung der Grundstücke hinsichtlich der bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand führt z.T. zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen.
- hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Gebiets
 - Die heute in Teilbereichen festzustellende Unternutzung wird der zentralen, gut erschlossenen Lage des Gebiets nicht gerecht. Dabei bezieht sich diese Feststellung sowohl auf die Art als auch auf das Maß der Nutzung.
 - Die Qualität des Warenangebots des Einzelhandels sinkt in Teilbereichen. Das Warensortiment enthält Lücken.
 - Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbevölkerung und den Betreibern und Besuchern der Vergnügungsstätten werden aufgrund der direkten Nachbarschaft angenommen. Es besteht die Gefahr, dass negative Ausstrahlungseffekte entstehen, die auch noch andere Nutzungsarten, z.B. kulturelle Einrichtungen, belasten.
 - Die Umwandlung von leerstehenden Einzelhandelsgeschäftsräumen zu Vereinslokalen für einen nur begrenzten Teil der Bewohner führt zu Entfremdungserscheinungen.

- Das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohngebieten führt teilweise zu Konflikten.
- Die räumliche Fassung der Standorte für Kultur und Freizeit ist unzulänglich und entspricht nicht der Bedeutung, die diese Einrichtungen für die Stadt haben.
- Die vielfältigen Aufgaben der Straßen bzw. der öffentlichen Räume - als Verkehrsflächen und als Einzelhandelsstandorte - führen zu Nutzungskonflikten.

Empfehlung:

Gestalterische Mängel im öffentlichen und privaten Raum beeinträchtigen die Wohn- und Arbeitsbedingungen im Stadtquartier. Die Funktionsfähigkeit des Gebiets wird durch Mindernutzungen und Nutzungskonflikte geschwächt. Die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets kann nicht voll ausgeschöpft werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Stadtteil zu den benachteiligten Gebieten gehört. Eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet wird empfohlen. Die rechtlichen Voraussetzungen des § 136 BauGB für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets "Waller Heerstraße" werden erfüllt. Es liegt im öffentlichen Interesse, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen einheitlich vorzubereiten und zügig durchzuführen.