

# Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Erläuterung zur 1.Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des  
Gewerbegebiets „Schneiders Triesch“ im OT Driedorf

## **Auftraggeber:**

Gemeinde Driedorf  
Wilhelmstrasse 16  
35759 Driedorf

## **Auftragnehmer:**

Planungsbüro **ZETTL**  
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Dipl.-Geogr. Andreas Zettl  
Südhang 30  
35394 Gießen

**Februar/Juni 2004**

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Veranlassung .....	1
2. Lage .....	1
3. Begründung .....	2
4. Nutzung.....	3
5. Sonstige Belange .....	3
6. Anpassung an den RPM 2001.....	4
7. Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4

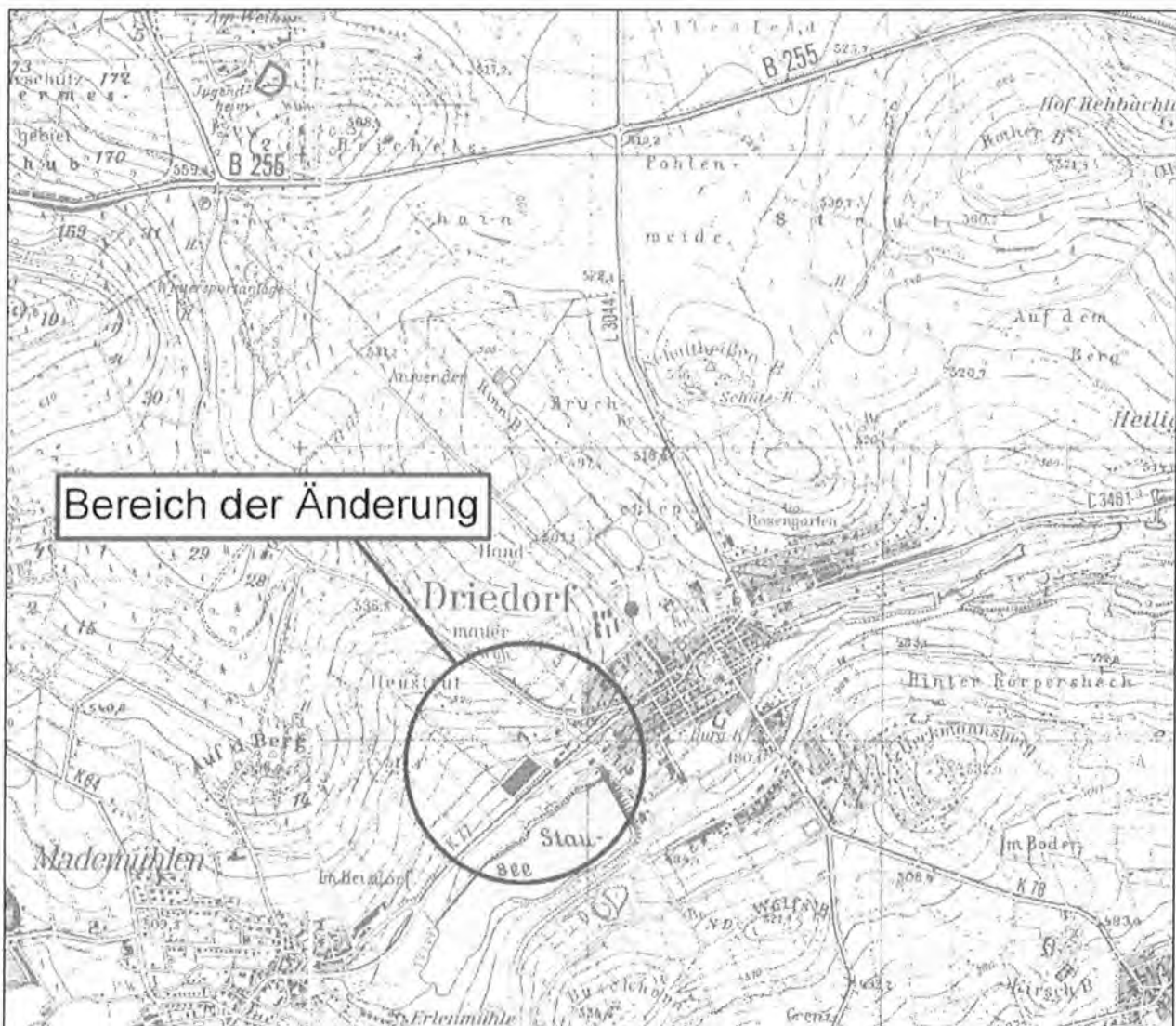
## 1. Veranlassung

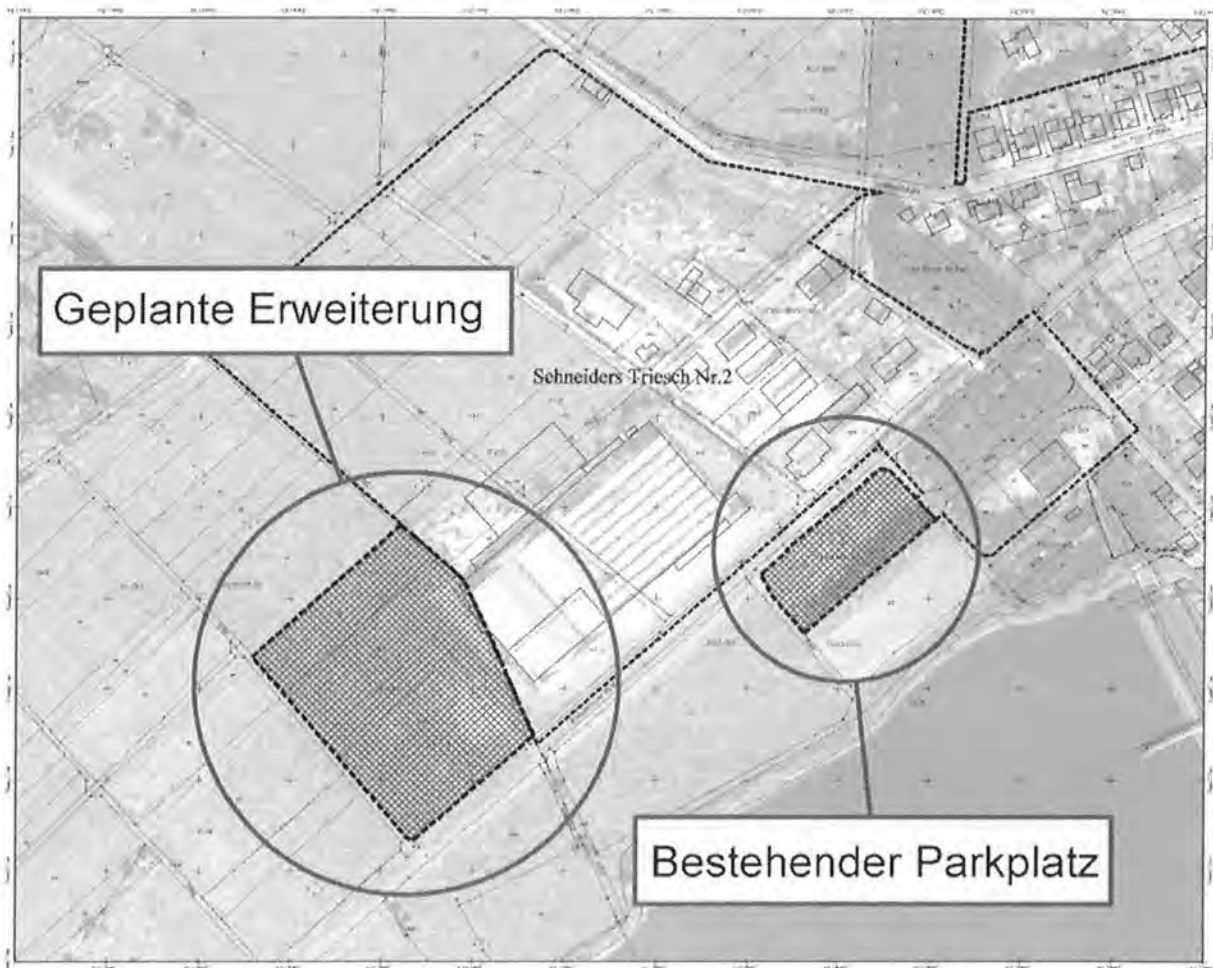
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 09.09.2003 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf zu ändern.

Die Änderung dient der Deckung des Bedarfes des ortsansässigen Gewerbebetriebes Fa. EOS Günther an gewerblichen Erweiterungsflächen. Dieser liegt derzeit insbesondere in der Notwendigkeit der Herstellung eines neuen, größeren Firmenparkplatzes. Gleichzeitig soll die Fläche des gegenwärtigen Firmenparkplatzes umgewidmet werden, um sie einer sinnvollen Folgenutzung zugänglich zu machen.

## 2. Lage

Die geplante Erweiterung liegt an der K 77 im direkten Anschluß an das Firmengelände der Fa. EOS Günter. Sie umfasst die Flurstücke Nr. 45, 46/1, 47/5 und 47/7, hat eine Größe von ca. 1,4 ha und ist leicht nach SE geneigt. Im NE grenzt das Firmengelände EOS Günter an, im SE die K 77 und im SW und NW landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Der derzeitige Firmenparkplatz liegt auf gegenüberliegenden Seite der K 77 in Höhe der Zufahrt zum Gewerbegebiet „Schneiders Triesch“. Die genaue Lage geht aus den beiden nachstehenden Abbildungen hervor (unmaßstäblich).





### 3. Begründung

Die Firma EOS ist eine alteingesessene Driedorfer Firma der Metall- und Elektrobranche und einer der größten Arbeitgeber vor Ort. Im Jahr 1967 war eine Erweiterung des Stammwerkes in Mademühlen nicht mehr möglich, so dass ein zweites Werk in Driedorf errichtet wurde. Von den damals ca. 50 Mitarbeitern wurden ca. 30 in das neue Werk übernommen. Im Laufe der Zeit wurde das Werk in Driedorf kontinuierlich erweitert. Der heutige Personalbestand beträgt für beide Werksteile 210 Mitarbeiter, wovon 150 Mitarbeiter auf das Werk in Driedorf entfallen.

Das Fahrzeugaufkommen beträgt für Mitarbeiter und Besucher bis zu 120 PKW's. Der vorhandene Parkplatz kann 70 PKW's aufnehmen. Die fehlenden 50 Parkplätze werden zur Zeit auf dem Werksgelände angeboten. Dies führt zu erheblichen Behinderungen bei der Zu- und Abfahrt der LKW sowie bei deren Be- und Entladung. Auch die vorhandene Feuerwehr-Umfahrt ist davon beeinträchtigt. Um diesen Zustand zu ändern ist eine Erweiterung der Parkplatzkapazitäten unumgänglich.

Ein weiterer Ausbau des vorhandenen Parkplatzes ist aus folgenden Gründen nicht angezeigt:

- Der Parkplatz liegt auf der gegenüberliegenden Seite der K 77, die Überquerung der Strasse stellt ein nicht unerhebliches Unfallrisiko insbesondere in den Morgen- und Abendstunden dar.
- Die Zu- und Abfahrten sind relativ steil angelegt, deren Veränderung durch Aufschüttung bauaufsichtlich keine Aussicht auf Erfolg haben.

- Eine Erweiterung entlang der K 77 ist aus naturschutzfachlicher Sicht nur bedingt möglich, da hier die Kernzone des LSG „Westerwald“ beginnt.
- Bei Erweiterung nach Süden müsste der vorhandene Gehölzstreifen in Anspruch genommen werden. Mit einer weiteren Annäherung an den Driedorfer Stausee sind zudem Auflagen zum Gewässerschutz zu beachten, die Nutzung daher nur eingeschränkt möglich.

Sinnvoller ist die Anlage eines Parkplatzes direkt am Firmengelände. Dies ist aber nicht mehr innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes möglich, da hier alle in Frage kommenden Flächen bereits bebaut sind (das Luftbild ist hier nicht aktuell). Die einzige an das Firmengelände angrenzende Freifläche liegt im SW ausserhalb des Gewerbegebietes. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Erschließung dieser Fläche vorbereiten.

Gleichzeitig soll die Fläche des derzeitigen Parkplatzes in Mischgebiet umgewidmet werden. Die im NE angrenzende Fläche ist bereits als solche gewidmet. Hier befindet sich der alte Bauhof der Gemeinde Driedorf. Dieser ist von der Firma Keller (Metallbau) im Jahr 2003 übernommen worden. Die jetzige Parkplatzfläche soll als mögliche Erweiterungsfläche für die Firma Keller fungieren.

#### **4. Nutzung**

Bei der geplanten Erweiterung handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Rahmen der Realnutzungs- und Biotopkartierung 1997 zum Neuaufstellung des Landschaftsplans wurde sie flächendeckend als intensiv genutztes frisches, artenarmes Grünland erfasst.

#### **5. Sonstige Belange**

Die geplante Erweiterung liegt im Grenzbereich des Vogelschutz-Gebietsvorschlags V-16 zum Europäischen Schutzgebietsnetz NATURA 2000. Diese noch groben Vorschläge werden noch verfeinert, insbesondere was die Abgrenzungen zu den Siedlungen anbelangt, so dass hierzu derzeit keine abschließende Aussage getroffen werden kann. Ansonsten liegt die Fläche in keinem bestehendem oder geplanten Schutzgebiet.

Die im SW angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist im FNP bis nach Mademühlen als Schwerpunktraum für die Entwicklung von Säumen, Hecken und Feldgehölzen dargestellt. Der Feldweg, welcher das Gewerbegebiet im NW begrenzt, stellt dort sowie in seinem weiteren Verlauf nach SW gleichzeitig die Grenze verschiedener naturschutzfachlicher Belange dar (FFH, LSG, Biotopkomplex). Die geplante Fläche liegt hiervon 150m entfernt. Geschützte Biotope nach § 15d HENatG sind nicht betroffen.

Weder auf Fläche selbst noch in der unmittelbaren Umgebung liegen somit naturschutzfachlich wertvolle Bereiche vor, die beeinträchtigt werden könnten. Sollte ein externer Ausgleich notwendig sein, kann dieser in direkter Nähe im Bereich des Schwerpunktraumes für die Entwicklung von Säumen, Hecken und Feldgehölzen durchgeführt werden.

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ID 532-053 des Wasserverbandes Dillkreis Süd. Die Ver- und Gebote des Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Der Bereich der Änderung liegt im Gebiet von 3 Bergwerksfeldern. Bei Baumaßnahmen ist hier auf Spuren alten Bergbaus zu achten.



## 6. Anpassung an den Regionalplan Mittelhessen (RPM 2001)

Im RPM 2001 ist „Bereich für Industrie und Gewerbe – Bestand“ und nach SW anschließend „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ dargestellt, wobei die geplante Erweiterung im Grenzbereich liegt.

Punkt B 5.2-5 des RPM 2001 definiert als Ziel der Raumordnung:

*„Für bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe außerhalb der Standorte mit „Bereichen für Industrie und Gewerbe, Zuwachs“ wird der Flächenbedarf für Betriebserweiterungen in dem „Bereich für Siedlung-Bestand“ bzw. „Bereich für Industrie und Gewerbe-Bestand“ abgedeckt. Falls dort für den betrieblichen Eigenbedarf keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, kann er am Rande der Ortslagen zu Lasten der „Bereiche für Landschaftsnutzung und –pflege“ realisiert werden, wobei städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie naturschützerische Belange zu berücksichtigen sind. Voraussetzung ist, daß eine Anbindung an die Verkehrs- und sonstige Infrastruktur gegeben ist. Andere Flächenausweisungen des RPI lassen hier auch den Eigenbedarf nicht zu.“*

Im Bereich des Gewerbegebiets „Schneiders Triesch“ stehen für den geplanten Parkplatz keine Flächen mehr zur Verfügung. Die Erweiterung soll daher am Rand der Ortslage realisiert werden. Die Fläche liegt im Grenzbereich der im RPM dargestellten „Bereich für Industrie und Gewerbe – Bestand“ und „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“, die dem Vorhaben beide nicht entgegenstehen. Entgegenstehende städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie naturschützerische Belange sind nicht erkennbar. Die Erschließung ist gesichert. Die Planung ist daher den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.



## 7. Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die geplante Erweiterung derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die künftige Widmung soll „Gewerbliche Baufläche“ sein. Der derzeitige Parkplatz soll in „Gemischte Baufläche“ umgewidmet werden. Näheres geht aus der Anlage „Plankarte der Änderung“ hervor.