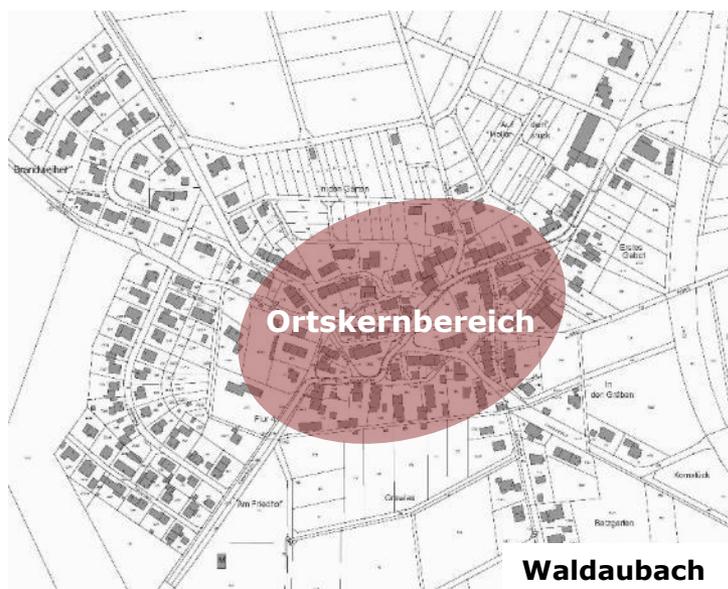
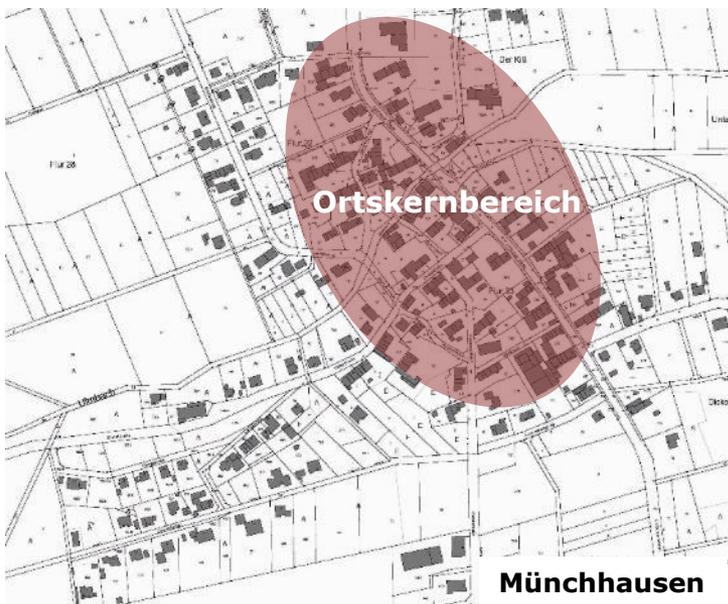


DRIEDORFER „INFO-HÄPPCHEN“
aus der Bestandsaufnahme
STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND WOHNEN
Teil 2: Ergebnisse Gemeinde Driedorf

SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Typische Siedlungsform „Haufendorf“ - ungerichtete Siedlungsentwicklung, unregelmäßige Straßen- und Wegeverläufe.

Die Ortskerne sind bis heute in allen Ortschaften gut erkennbar. Außerhalb anschließend die Siedlungsentwicklungen der letzten Jahrzehnte.





Ausnahme Driedorf: Nach dem Großbrand 1819 strukturierter Wiederaufbau im Ortskern mit geplanten, geradlinigen Straßen und Häuserzeilen.





Einhaus aus Mademühlen im Hessenpark
Bildquelle: Wikipedia, Von Karsten Ratzke - Eigenes Werk, CC0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=25967972>



Mademühlen, Adolf-Weiß-Straße 11 - 13
Bildquelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

Typische Gebäudeform ist der Streckhof (Einhaus), bei dem alle Nutzungen unter einem Dach versammelt sind.

Gebaut wurde mit dem, was da war (Holz, Lehm, Stroh ...). Später wurden die Strohdächer durch Schieferdächer ersetzt - das kennzeichnende Erscheinungsbild der Dörfer im Westerwald.

Besonderheit für das „Westerwaldhaus“ ist das an der Wetterseite weit heruntergezogene Dach.



Münchhausen, Ulmtalstraße 5A
Bildquelle: eigene Aufnahme



Alte Schule Hohenroth
Bildquelle: Wikipedia, Von Otto Domes - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=81099885>

Die Fassaden der Außenwände sind zum Schutz vor Witterungseinflüssen häufig verschalt (ursprünglich mit Holz, später Schiefer).



Die historisch gewachsenen Strukturen sind in den Ortskernen erhalten.
Manche Neubauten fügen sich gut ein.
Andere Neubauten wurden nach im Zeitgeschmack ihres Entstehens oder nach dem Geschmack der Eigentümer errichtet. Sie fügen sich nicht harmonisch in die Strukturen ein.



Bilder: eigene Aufnahmen

In allen Ortschaften finden sich Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf. Teilweise wurden Gebäude regionaltypisch saniert. Es finden sich aber auch in allen Orten untypische Materialien und Sanierungsmängel.



Bilder: eigene Aufnahmen

In allen Ortschaften finden sich Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf. Teilweise wurden Gebäude regionaltypisch saniert. Es finden sich aber auch in allen Orten untypische Materialien und Sanierungsmängel.

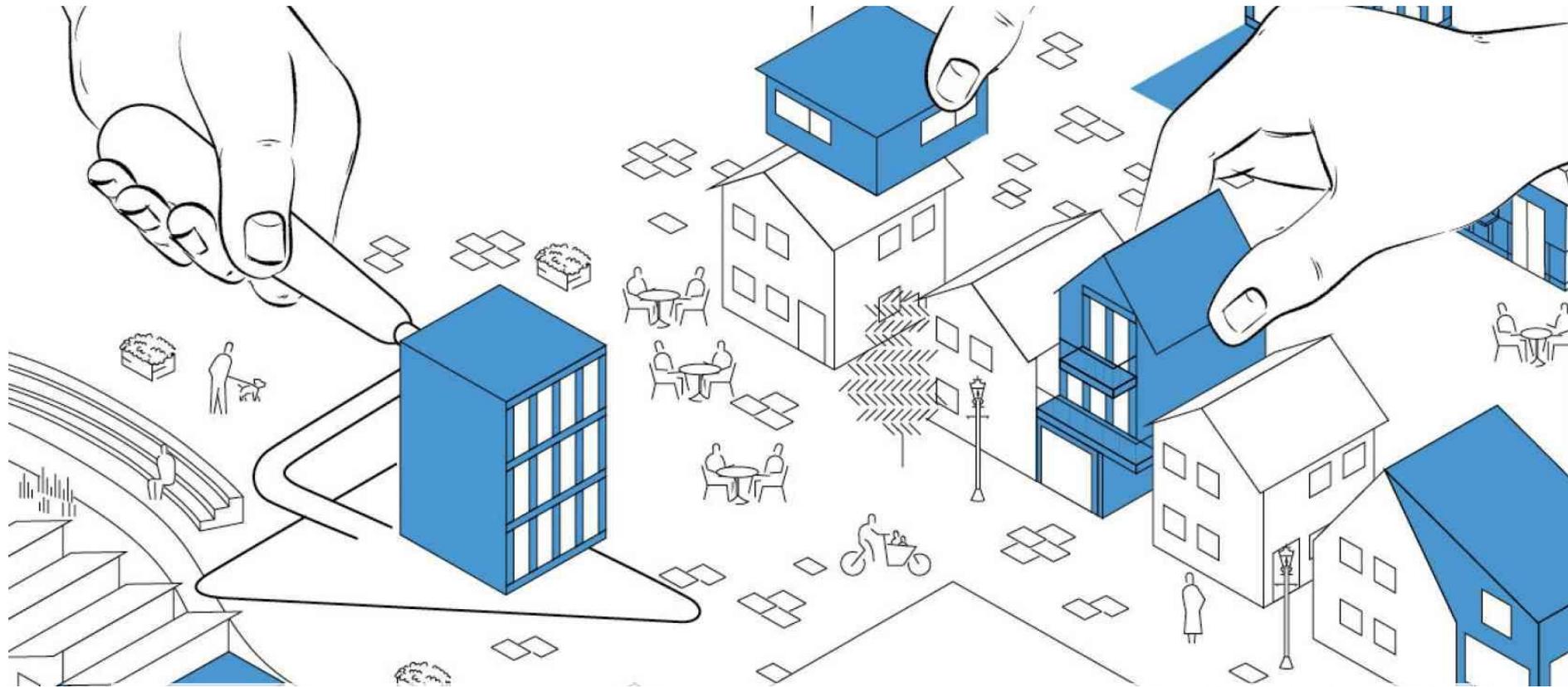


Bilder: eigene Aufnahmen

In allen Ortschaften finden sich Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf. Teilweise wurden Gebäude regionaltypisch saniert. Es finden sich aber auch in allen Orten untypische Materialien und Sanierungsmängel.



Bilder: eigene Aufnahmen



Bildquelle: bundesstiftung-baukultur.de

INNENENTWICKLUNG

Die Stärkung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung wird erreicht durch:

- Vermeidung / Wiederbelebung von Leerständen,
- Innutzungnahme von Baulücken,
- Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden (Scheunen)

Zentrale Anforderungen der Dorfentwicklung (vgl. Leitfaden)

- Konzentration auf die Kernbereiche
- Sicherung funktionell und gestalterisch intakter Ortskerne
- Bewahrung regionaler Baukultur
- Stärkung der zentralen Funktionen der Ortskerne
- Stärkung der Innenentwicklung / Nachverdichtung



Leerstände sind in den Ortschaften zahlenmäßig nicht sehr ausgeprägt. Im Regelfall werden leer fallende Gebäude schnell wieder in Nutzung genommen, sei es durch die Nachkommen oder durch Verkauf.

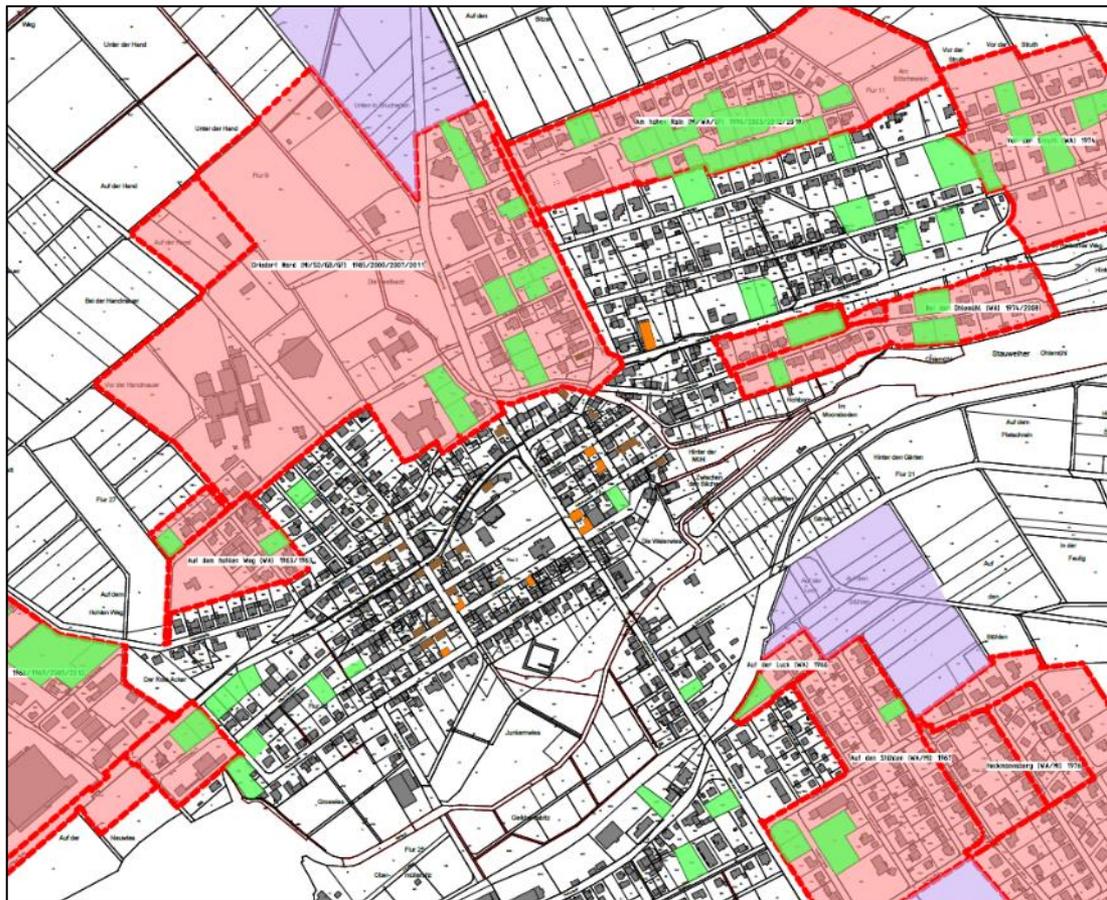
Dennoch gibt es in einige markante / problematische Leerstände.

Hier wichtig: Lösungsansätze gemeinsam mit den Eigentümern entwickeln.

Nutzungsinteressenten können und sollten frühzeitig in diese Strategieentwicklung einbezogen werden. Hilfreich kann die Hinzuziehung externer Berater und Fachleuten sein.



In den Kernbereichen der Ortschaften gibt es nur sehr vereinzelt Baulücken. Baulücken finden sich aber vielfach in den Neubaugebieten. Die freien Grundstücke sind weit überwiegend in Privateigentum und werden bewusst freigehalten. Die Mobilisierung dieser Flächen ist sehr schwierig. Sie bieten aber ein großes Potenzial, Anfragen erfüllen zu können ohne neue Gebiete ausweisen zu müssen. Baulücken sind, wie auch Leerstände und Wirtschaftsgebäude in den Themenkarten „Entwicklungspotenzial“ dargestellt. Hier wichtig: Lösungsansätze zur Mobilisierung der Baulücken entwickeln.



Kartenausschnitt:
Entwicklungspotenzial Ortsteil Driedorf



Insbesondere landwirtschaftliche Scheunen können zu attraktiven Wohngebäuden umgenutzt werden.

In den Ortschaften besteht dazu theoretisch ein durchaus hohes Potenzial. Allerdings sind nahezu alle Scheunen genutzt, oft nach wie vor landwirtschaftlich oder zur Hobbytierhaltung (Pferde).

Ob Scheunen als Gebäudeteile in Streckhöfen als selbstständige Wohnungen genutzt werden können, muss im Einzelfall geprüft werden.

Zu prüfen sind weitere Anforderungen im Falle einer Umnutzung wie der Nachweis der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken.



Bildquelle:

<https://www.bda-hessen.de/awards/umbau-einer-denkmalgeschuetzten-scheune-zum-wohnhaus/>



Bildquelle:

<https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article147991035/Wie-alte-Scheunen-zu-Luxus-Lofts-werden.html#cs-Wohnen-in-der-Scheune-Neue-Bauideen-fuer-laendliche-Gegenden-4.jpg>

In den Jahren von 2015 bis 2020 wurden in der Gemeindeverwaltung insgesamt 111 Anfragen nach Baugrundstücken registriert. Stellt man dieser Zahl die Anzahl der unbebauten Grundstücken in den Baugebieten gegenüber könnte numerisch der gesamte Bedarf der letzten 5 Jahre im Bestand gedeckt werden.

Der zahlenmäßigen Erfassung steht die Art der Nachfragen gegenüber. Bekannt ist, dass in den Ortschaften ein wachsender Bedarf für die nachwachsende Generation und für Rückkehrer nach der Ausbildung besteht.

Hauptsächlich im zentralen Ortsteil Driedorf besteht auch Bedarf für Ansiedlungen aus Städten und Gemeinden im Umland.

Hier wichtig: Systematisierung der Erfassung von Nachfrage und Angebot

Ortsteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz 31.12.2019	Einwohnerentwicklung 2009-2019	Leerstand in Klammern: GE	B-Plan-Grundstücke, nicht bebaut	Baulücken Innenbereich in Klammern: Kernbereich	Baulandreserven F-Plan (ca.-Angaben)
Name	Anzahl	± %	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m ²
Driedorf	1.976	3,6	6 (1)	60 ¹⁾	19 (1)	111.000
Heiligenborn	161	-19,5	3	4	1	11.600
Heisterberg	318	-5,4	4	13	8	8.500
Hohenroth	192	2,7	3(1)	3	0	14.700
Mademühlen	881	0,7	2 (1)	19	6	29.500
Münchhausen	301	-18,2	4	0	9	56.000
Roth	710	4,3	5	16	1	40.500
Seilhofen	156	-9,8	1	ca. 3	1	33.500
Waldaubach	397	-1,0	6	0	ca. 6	16.000
Gesamt	5.092	0,7	34 (3)	118	51	320.300

Jahr	Anfragen		Verkäufe	
	Wohnbau- grundstücke	Gewerbe- grundstücke	Wohnbau- grundstücke	Gewerbe- grundstücke
2015	6	2	1	0
2016	10	1	1	0
2017	12	3	4	1
2018	30	3	5	1
2019	32	9	5	2
2020	21	3	1	2

Summe Grundstücksanfragen 2015 - 2020: 111

Summe unbebauter Grundstücke in Baugebieten: 118

Danke für die Aufmerksamkeit



Henriette Klinkhart
Dipl.-Geographin
Stadt & Region: Strukturen - Prozesse - Wirkungen

Großaltenstädter Str. 84
35586 Wetzlar
www.hklinkhart.de
mail@hklinkhart.de



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar
www.kubus-architektur.de
info@kubus-architektur.de

Die Präsentation ist nur vollständig mit den mündlichen Erläuterungen im Rahmen der Vorstellung der Inhalte

Bildnachweis, soweit nicht besonders angegeben: www.pixabay.com, eigene Fotos
Grafiken und Abbildungen: Eigene Darstellung.

Sofern nicht anders angegeben, stammen die verwendeten Daten von der Gemeinde Driedorf.