

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes

"Seilhofen I"

in Driedorf, Ortsteil Seilhofen

Exemplar der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB i.V.m.
§ 2 (4) BauGB-MaßnG

Exemplar der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

November 1995

B E G R Ü N D U N G
zum Entwurf des Bebauungsplanes
"Seilhofen I"
in Driedorf, Ortsteil Seilhofen

1 LAGE DES GEBIETES UND NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN

Das Gebiet liegt am Nordostrand von Seilhofen, an der Straße "Zum Sportplatz". Überwiegend sind die Anlagen eines Zimmereibetriebs betroffen, außerdem mit einer Viehweide auch ein untergeordnetes Stück der freien Landschaft. Die bereits bestehende Halle beherbergt die örtliche Feuerwehr.

GEOLOGIE:

Die Geologie des Gebiets ist von Basalt tertiären Ursprunges geprägt. Auf Grund der seit der Ablagerung des Gesteins vorherrschenden Klimaverhältnisse haben sich hauptsächlich noch während des Tertiärs tiefgründige Basaltverwitterungsböden gebildet, die je nach Lage und Exposition gekappt und andernorts abgelagert worden sind wie dies auch für den Bereich um Seilhofen bestimmend ist.

PEDOLOGIE:

Im Planbereich bestehen geringmächtige quartäre Überdeckungen aus tertiären Tonen sowie basaltischen Schollen und Lehm.

Die Zusammensetzung des Basalts bedingt tonige basenreiche Böden, örtlich dominieren Ranker-Braunerden. Diese Böden neigen auf Grund des hohen Gehalts an Tonmineralen, zur Staunässe und sind deshalb trotz ihres hohen Basengehaltes landwirtschaftlich nur bedingt nutzbar, einschränkend wirkt auch der Gehalt an Basaltschutt. Gebietstypisch werden sie deshalb als Grünlandstandort genutzt.

Oberflächennah anstehende Tone können bei entsprechenden Wassergehalten zum Rutschen neigen, was U.u. zu erhöhtem Aufwand bei der Bauwerksgründung führen kann.

HYDROLOGIE:

Der Abfluß erfolgt auf dem dichten Untergrund häufig oberflächlich, obwohl die Klüftigkeit des Basalts eine gute Voraussetzung für eine schnelle Infiltration des Oberflächenwassers ist. Basaltgebiete sind deshalb im Prinzip gute Trinkwassersammler und -speicher, weisen aber auch je nach Mächtigkeit der Feinerdeauflage eine erhöhte Verschmutzungssensibilität auf.

2. ALLGEMEINES / ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene GE-Gebiet soll nunmehr einer reinen Wohnbebauung zugeführt werden um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken.

Lediglich die im Süden befindliche Halle, in welcher bereits die Feuerwehr untergebracht ist, soll als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Hier ist geplant u.U. in Zukunft zusätzlich den Bauhof anzusiedeln.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf zeigt den Bereich als Wohngebiet. Im RROP 1987 ist der Planbereich als "Siedlungsfläche Bestand" dargestellt.

4. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Es wird eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr wird zweigeschossig festgesetzt.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Der Planbereich wird von Süden -von der vorhandenen Erschließungsstraße aus- mittels verkehrsberuhigten Anwohnerstraßen erschlossen. Die Erschließung nach Westen erfolgt über eine Stichstraße, die in einem Wendehammer endet. In den Versätzen bzw. in dem geplanten Wendehammer sind Besucherparkplätze angelegt. Die südlich des Planbereiches bereits bestehende Straße muß 8m breit angelegt werden, da hier zum einen das Feuerwehrfahrzeug gefahrlos verkehren muß, zum anderen die Straße des öfteren von Bussen genutzt wird, welche Zuschauer zu Sportveranstaltungen auf dem Sportgelände fahren. Außerdem muß auch ein gefahrloser Begegnungsverkehr Bus/Entsorgungsfahrzeug oder Feuerwehrfahrzeug/ Bus gewährleistet werden.

6. LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG- INNERE DURCHGRÜNUNG DES BEREICHES

Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Landschaftsplan erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Die innere Durchgrünung des Bereiches wird durch die Anpflanzung von hochstämmigen großkronigen standortgerechten heimischen Laubbäumen gewährleistet. Die Bepflanzung soll wechselseitig entlang den Erschließungsstraßen sowie an den Besucherparkplätzen durchgeführt werden.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Der Planbereich ist an die Verbandsanlage des Abwasserverbandes "Ulmtal-Lahn" angeschlossen. Für die Wasserversorgung und die Kanalisation werden Ergänzungsentwürfe aufgestellt und dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vorgelegt.

8. ALTLASTEN

Die Gemeinde Driedorf hat ein Bodengutachten erstellen lassen. Die Zusammenfassende Bewertung des Gutachtens ergibt, daß auf dem Gelände nicht mit Anfall von belastetem Erdaushub zu rechnen ist. Die Seiten 9 und 10 des Gutachtens liegen dieser Begründung als Anhang bei.

9. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB sind erforderlich und vorgesehen.

Driedorf/Fernwald im März 1994, fortgeschrieben im November 1995



5. Zusammenfassende Bewertung

Im Bereich des Betriebsgeländes der ehemaligen Firma Knetsch in Driedorf-Seilhofen wurden im Auftrag der Gemeinde Driedorf im August und September 1995 orientierende Untersuchungen zur Abschätzung eines Gefährdungspotentials für den Belastungspfad Boden durchgeführt.

Mittels 13 Sondierbohrungen wurden insgesamt 31 Bodenproben entnommen und auf standortspezifische anorganische und organische Parameter hin untersucht.

Die Auswertungen der Bodenprofile zeigen, daß auf dem Untersuchungsgelände in der Regel etwa der oberste halbe Meter von Auffüllungsmaterial gebildet wird. Dabei handelt es sich um Schotter mit wechselndem sandig-schluffigen Anteilen.

Die analytisch-chemischen Untersuchungen haben ergeben, daß die Auffüllungshorizonte bzw. der anstehende Boden nur an einer Stelle, in der Auffüllung der Sondierung RKS 5 leicht erhöhte Konzentrationen an Kohlenwasserstoffen aufweisen. Da die Gehalte den Eingreifwert des Entwurfes zur Altlasten-VwV (vgl. Tabelle 1) von 1000 mg/kg deutlich unterschreiten und das unterlagernde Bodenmaterial unbelastet ist besteht hier keine Veranlassung zu weiteren Untersuchungen. Es scheint sich um einen kleinräumigen Schaden mit geringer Belastung der Auffüllung zu handeln, der nicht sanierungswürdig ist. Die Konzentrationen an leicht extrahierbaren Chlorverbindungen (EOX) sind in allen Proben unauffällig.

Schwermetalle (Cu, Cr im Feststoff, Cr VI im Eluat), sowie der Phenolindex wurden in den Proben aus dem Bereich der Auffüllung im ehemaligen Areal der Holzimprägnierung bestimmt. In den untersuchten Proben wurden nur in der Auffüllung leicht erhöhte Konzentrationen an Cr VI (0,058 mg/l) festgestellt (Tabelle 3). Hier besteht ebenfalls keine Veranlassung zu vertiefenden Untersuchungen, da auch hier eine großräumige Verunreinigung aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ausgeschlossen werden kann.



Im Falle von Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände ist nach den vorliegenden Ergebnissen aus Bodenprofilen und analytisch-chemischer Untersuchung auf dem Gelände voraussichtlich nicht mit Anfall von belastetem Erdaushub zu rechnen.

Wetzlar, den 10. Oktober 1995

Bearbeiter:

(Dipl. Geol. Dr. J. Grösser)