

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Nr. 11 A "An der Eichwaldstraße"

der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden

DER MAGISTRAT DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS

Stadtplanungs- und Hochbauamt August 1995

Bearbeitung: Hoffend / Schöll

1.1 PLANUNGSANLASS

Das Kreisaltenheim an der Eichwaldstraße bietet keinen ausreichenden Platz mehr für den ständig steigenden Bedarf an Altenheimplätzen, insbesondere im Bereich der Altenpflege. Daher ist nach Verkauf des Altenheims an einen privaten Betreiber eine Erweiterung des Altenheimes von bisher 117 auf 240 Betten beabsichtigt.

Trotz starker Bedenken gegen das vorgesehene Bauvolumen soll diese Erweiterung auf dem vorhandenen Gelände erfolgen. Die Gründe hierfür liegen in der vorhandenen Infrastruktur, der engen Verbindung mit den vorhandenen Einrichtungen und damit der besseren Versorgungsmöglichkeit der Heimbewohner und der höheren Wirtschaftlichkeit, den Erweiterungsmöglichkeiten auf dem vorhandenen Gelände und der Knappheit an Bauland.

Auch im Bereich der Rehabilitationsklinik sind durch gestiegene Anforderungen an den Betrieb und veränderte medizinische Behandlungen räumliche Erweiterungen erforderlich.

1.2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet befindet sich am östlichen Rand der Gemarkung Bad Soden, an der Grenze zur Gemeinde Sulzbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nordöstlich durch den Eichwald, nordwestlich durch den neuen Kurpark, südwestlich durch die Wohnbebauung an der Sebastian-Kneipp-Straße und südöstlich durch die Wohnbebauung an der Straße Auf der Weide begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,25 Hektar. Es befindet sich in einer Höhenlage von ca. 150 - 155 m über NN, das Gelände fällt von Norden nach Süden hin leicht ab.

Der Geltungsbereich umfaßt Straßenabschnitte der Sebastian-Kneipp-Straße und der Straßen Am Eichwald und Auf der Weide.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Teilstück aus 3/3, Teilstück aus 674/19, 3/61, 3/82, 3/80, 7/29, 7/28, 3/57, 3/56, 3/53, 3/49, 3/15, 362/3, 12/127, Teilstück aus 7/27, 7/26, 450/3 aus der Flur 4.

1.3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Altenpflegeheimes als Gemeinbedarfsfläche für Alteneinrichtungen, die Fläche der Rehabilitationsklinik als Sondergebiet für Kureinrichtungen festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist beim Umlandverband beantragt.

1.3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält keine über die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes hinausgehenden Aussagen.

1.3.3 Sonstige rechtliche Bindungen

Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (III A) der Trinkwassergewinnungsanlage mit Tiefbrunnen I und III der Stadt Bad Soden a. Ts. Die Schutzgebietsverordnung vom 13.4.1970 sowie die Richtlinien für Trinkwassergebiete sind einzuhalten. Der nordwestlich der Sebastian-Kneipp-Straße gelegene Geltungsbereich liegt in der quantitativen Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Soden am Taunus.

Das bestehende Gebäude des Altenpflegeheimes ist als Kulturdenkmal geschützt.

1.3.4 Aufstellungsbeschluß

Der erneute Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 11 A "An der Eichwaldstraße" erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 29.03.1995.

2. BESTAND

2.1 Bebauung / Nutzung

2.1.1 Altenpflegeheim

Das Altenpflegeheim wurde 1924 bis 1926 durch den Architekten Kemper als Kreisaltersheim gebaut. Das expressionistische vier- bis fünfgeschossige Gebäude ist denkmalgeschützt. Es wurde inzwischen durch einen zweigeschossigen Verwaltungs- und Sozialbau sowie einen viergeschossigen Personalwohnungsbau ergänzt. Der Altbau hat ein flachgeneigtes Walmdach, die neueren Gebäude Flachdächer.

Das Grundstück ist zur Zeit nur zu knapp 20 % überbaut (GRZ 0,185), die Nutzung des Grundstückes ist mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von ca. 0,5 ebenfalls niedrig. Der größte Teil des Geländes wird als Rasenfläche genutzt.

Die Fläche des Altenpflegeheimes umfaßt in der Flur 4 die Flurstücke 3/56, 3/15 und 362/3 mit einer Größe von 11.051 m².

2.1.2 Rehabilitationsklinik

Die Rehabilitationsklinik ist erst nach 1945 entstanden. Es handelt sich um mehrere, unterschiedliche Gebäude, die mehrfach erweitert wurden. Die

Zahl der Geschosse liegt zwischen 1 und 5 bzw. 6 (Staffelgeschoß an der Straße Am Eichwald). Die Grundstücke sind zu 42 % überbaut (GRZ 0,42), die Grundstücksausnutzung liegt mit GFZ 1,44 hoch. Insgesamt handelt es sich um eine heterogene Bebauung, für die ein Gesamtgestaltungskonzept wünschenswert ist. Die Gebäude haben alle Flachdächer. Die Fläche der Rehabilitationsklinik umfaßt in der Flur 4 die Flurstücke 3/61, 3/82, 3/57, 3/80, 3/53 und 3/49 mit einer Größe von 5.519 m².

2.1.3 Umgebende Bebauung

An der Straße Auf der Weide und der Südwestseite der Sebastian-Kneipp-Straße liegen Ein- bis Zweifamilienhäuser mit 1 oder 2 Vollgeschossen und Sattel- oder Walmdächern. Die Bebauung ist entsprechend dem Straßenverlauf ausgerichtet.

Nur zwischen Kurpark und der Sebastian-Kneipp-Straße schließen sich drei- bis viergeschossige Gebäude an, die Kureinrichtungen bzw. Klinikseinrichtungen, Personalwohnungen etc. enthalten. Dieses Teilstück ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kur ausgewiesen.

Die Gebäude haben Flachdächer und sind schräg zur Straße ausgerichtet. Ein stadträumlicher Bezug zwischen beiden Seiten der Sebastian-Kneipp-Straße fehlt an dieser Stelle.

2.2 VERKEHR

2.2.1 Verkehrserschließung Altenpflegeheim und Rehabilitationsklinik

Die Verkehrserschließung für das Altenpflegeheim erfolgt über die Max-Baginski-Straße, das Teilstück der Straße Am Eichwald südöstlich des neuen Kurparks, die Straße Auf der Weide und zum Teil die Sebastian-Kneipp-Straße; die Verkehrserschließung für die Rehabilitationsklinik überwiegend durch die Salinenstraße, Jahnstraße, Odenwaldstraße, Feldbergstraße und Sebastian-Kneipp-Straße, zurück über die Sebastian-Kneipp-Straße, Odenwaldstraße, Freiherr-vom-Stein-Straße und Salinenstraße. Durch diesen Verkehr sind nahezu reine Wohngebiete betroffen.

Durch das Gelände der Rehabilitationsklinik führt ein öffentlicher Fußweg, der die Innenstadt mit dem Eichwald und dem Kreiskrankenhaus verbindet.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Das Altenpflegeheim und die Rehabilitationsklinik verfügen derzeit nicht über ausreichend Stellplätze. Zum Teil werden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum an der Straße Am Eichwald für das Altenpflegeheim genutzt.

2.3 LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE GRUNDLAGEN

2.3.1 Naturräumliche Einheiten, Geologie, Boden

Der Geltungsbereich befindet sich in der Einheit "Main-Taunus-Vorland" mit der Untereinheit "Nordöstliches Main-Taunus-Vorland", unmittelbar an der Grenze zur Einheit "Vortaunus". Der geologische Untergrund besteht aus Lößlehm oder lößlehmreichen Solifluktionsschutt über Löß, stellenweise auch aus tertiären oder quartären Kiesen, Sanden oder Tonen. Ursprünglich herrschte als Bodentyp Pseudogley mit den Bodenarten lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm vor. Durch Bebauung bzw. menschliche Beeinflussung hat sich jedoch der Bodencharakter weitgehend verändert, so daß von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen ist.

2.3.2 Klima

Das Klima wird durch die Nähe zum Eichwald beeinflusst. Tagsüber ist die Luft kühler und feuchter als in bebauten Flächen bzw. bei Äckern oder Grünland. Dieser positive Effekt ist nachts kaum noch gegeben, weil die Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht im Wald sehr viel geringer sind als bei Grünland. Es entstehen daher kaum nächtliche Kaltluftströme.

Die Rasenflächen des Gebietes selbst besitzen, wenn auch nur im geringen Umfang, eine kaltluftproduzierende Funktion.

2.3.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes ist ein Perlgras-Buchenwald mit Stieleichen-Hainbuchenwald im Wechsel mit den Gehölzen:

Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Bluthartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Wasserschneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>

2.3.4 Vegetationsbestand, derzeitige Nutzung

Die Flächen um das Kreisaltenheim weisen einen hohen Prozentsatz oder unversiegelter Flächen auf. Es handelt sich hierbei überwiegend um Rasenflächen, die zum Teil durch Gehölzgruppen gegliedert sind. Die Freiflächen um die Gebäude der Rehabilitationsklinik sind hingegen intensiv genutzt. Der Anteil stark befestigter Bereiche ist ungleich höher. Auch die Rasenflächen unterliegen einer intensiven Nutzung.

Eine detaillierte Aufnahmen des Bestandes an Bäumen und Gehölzen ist dem Bestandsplan und der dazugehörigen Pflanzenliste zu entnehmen.

Der Schwerpunkt heimischer und wertvoller Gehölze befindet sich am Südrand des Altenheimgeländes. Es handelt sich hauptsächlich um eine Anzahl von Bergahorn, Eschen, Vogelbeeren und Vogelkirschen mit einer meist dichten Strauchunterpflanzung, die Gebäude und Gelände gegen die umgebende Bebauung abschirmt. Auch die Obstwiese auf Flurstück 3/15 stellt ein prägendes Element dar.

Eine Gruppe von Platanen hat ebenfalls eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. In früheren Jahren wurden die Platanen in Form geschnitten. Diese Maßnahmen wurde in jüngster Zeit nicht mehr durchgeführt, so daß die Bäume aufgrund mangelnder Pflege z.T. Schäden und Faulstellen aufweisen und bruchgefährdet sind.

Auf den übrigen Flächen sind es besonders die Bäume Nr. 1 (Hainbuche), 12 (Kugel-Spitzahorn), 12 (Winterlinde), 19 (Rotlaub. Spitzahorn), 30 (Bergahorn) und 40 (Bergahorn), die auffallende und prägende Landschaftselemente sind.

Die übrigen Vegetationsflächen werden intensiver genutzt. Es handelt sich hier entweder um Ziergehölzpflanzungen oder um Rasenflächen.

3. ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG/PLANUNGSZIELE

3.1 Zukünftige Entwicklung

Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes und die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden folgende Zahlen, basierend auf den Angaben des Betreibers bzw. vertraglichen Bindungen mit dem Maintaunus-Kreis und der Landesversicherungsanstalt (LVA) Württemberg, für die zukünftige Entwicklung von Altenpflegeheim und Reha-Kliniken zugrunde gelegt:

Beschäftigte Altenpflegeh. Bettenzahl Altenpflegeh.

Bestand 65
zukünftig 130

Bestand 117
zukünftig 240

Beschäftigte Reha-Klinik Bettenzahl Reha-Klinik

Bestand	71	Bestand (1995)	130
zukünftig	71	zukünftig	130

Personalwohnungen Altenpflegeheim:

Bestand	24 Wohneinh. (Am Eichwald 22)
zukünftig zusätzl.	11 Wohneinh. (Neubau 2,5 Zi.- Wohnungen für 2-3 Personen)
Gesamt	35 Wohneinheiten

Personalwohnungen Reha-Klinik:

Bestand	22 Wohneinheiten (Am Eichwald 18+20)
---------	---

Altenwohnungen im Altenpflegeheim:

Bestand	0 Wohneinheiten
zukünftig	20 Wohneinheiten

Im Lauf des Bebauungsplanverfahrens mußte der Betreiber des Altenpflegeheimes und der Rehabilitationsklinik mehrfach seine Planungen überarbeiten. Von der ursprünglich vorgesehenen vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, die dem Betreiber eine Ausnutzung von 1,65 (GFZ) ermöglicht hätte, wurde Abstand genommen, da sich durch die Ergänzungen die Grundzüge der Planung gravierend verändert hätten.

Der Bebauungsplan wurde neu aufgestellt und entsprechend den veränderten Planungszielen überarbeitet. Durch die darin getroffenen Festsetzungen wurde eine GFZ von 1,2 mit einer Erhöhung um max. 0,3 (gem. §21a BauGB) ermöglicht.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 11A erforderten vom Betreiber Umplanungen und die Reduzierung der Geschosfläche um ca. 1.660 m². Das entspricht Wohnraum für ca. 30-40 Personen. In diesem Zusammenhang mußten unter anderem auch geplante Personalwohnungen entfallen. Im neuen Altenpflegeheim sind zukünftig 11 Personal- und 10 Altenwohnungen vorgesehen. Weitere Personalwohnungen für Reha-Klinik und Altenpflegeheim bestehen bereits in den Gebäuden An der Eichwaldstraße 18, 20 + 22. Darüberhinaus liegen noch weitere 7 Wohneinheiten in unmittelbarer Umgebung.

Für die Reha-Klinik sind bauliche Veränderungen durch veränderte Behandlungsangebote und gestiegenem medizinischen Betreuungsaufwand sowie durch die von der LVA geforderte Umstellung von 2 - Bett-

Zimmer auf 1-Bett-Zimmer erforderlich. Dadurch sank die Patientenzahl von 204 auf 130. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen wurden vom Betreiber vorgelegt. Die Personalzahl von 71 Personen bleibt bei einer Verringerung der Bettenzahlen gleich. Die Gehälter für das gesamte medizinische Personal (ca. 50) werden von der LVA getragen, sodaß diese Zahlen als gegeben angenommen werden können.

Die Angaben des Betreibers zu den Personalzahlen wurden durch Vergleiche mit anderen Einrichtungen überprüft. Eine generelle Vergleichbarkeit ist wegen unterschiedlichem medizinischen Betreuungsaufwand bei Reha-Kliniken und unterschiedlichen Anteilen der Bewohner von Altenpflegeheimen in Pflegeklassen nicht gegeben. Die Vergleichswerte können daher nur ganz grob den Rahmen angeben. Die Personalzahlen selbst werden von den Versicherungsträgern bzw. Sozialämtern überprüft, ob sie den umfangreichen Richtwerten entsprechen.

Im Main-Taunus-Kreis liegt bei 3 Einrichtungen der Altenpflege, darunter auch das vorhandene Altenpflegeheim in Bad Soden am Taunus, das durchschnittliche Verhältnis von Beschäftigten zu Betten bei 1:1,61, im Main-Taunus-Kreis bei 8 Einrichtungen bei 1:1,81. Das zukünftige Verhältnis beim Altenpflegeheim in Bad Soden am Taunus liegt mit 1:1,84 völlig im üblichen Rahmen. Für Reha-Kliniken liegen die Vergleichszahlen Beschäftigter zu Betten nach Angabe der LVA Württemberg zwischen 1:1,6 und 1:2,0. Bei 7 Kliniken der LVA Hessen lag der Wert im Durchschnitt bei 1:1,4. Bei zukünftig 71 Beschäftigten und 130 Betten bei der Reha-Klinik Bad Soden am Taunus liegt auch hier das Verhältnis von 1:1,83 im normalen Betreuungsrahmen.

3.2 PLANUNGSZIELE

Vorrangig sind folgende Planungsziele:

- Schaffung zusätzlicher Altenwohnheim- und Altenpflegeplätze
- Entwicklungsmöglichkeiten für die Rehabilitationsklinik für steigende Betriebsanforderungen und geänderte Behandlungsmethodik

Die Realisierung dieser Ziele kann unter Umständen zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung, den Zielen des Natur- und Landschaftschutzes, der Stadtgestaltung und des Denkmalschutzes führen. Daher müssen die o.g. Ziele durch weitergehende Zielvorstellungen ergänzt werden:

- Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung bei der Höhenstaffelung und Gliederung der neuen Gebäude
- Minimierung der Auswirkung des zusätzlich entstehenden Verkehrs auf die umliegenden Wohngebiete und die Naherholungsgebiete "Neuer Kurpark" und Eichwald.
- Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken, insbesondere an den an die Wohnbebauung angrenzenden Grundstücksflächen.
- Weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, nur auf einer Ebene um Eingriffe in den Grundwasserbereich zu minimieren.
- Maximale Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück als Ausgleich für zusätzliche Bodenversiegelung und Veränderung des Kleinklimas.
- Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudes des Altenpflegeheimes als wichtiger und eigenständiger Teil der Gesamtanlage.

4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet des Altenpflegeheimes wird ein Sondergebiet für Wohnen und Pflege alter Menschen gemäß § 11 Abs. (1) und (2) BauNVO festgesetzt. Mit der geplanten Kapazitätserweiterung wird der Einzugsbereich über die gemeindlichen Grenzen hinaus ausgedehnt. Dadurch erhält das Gebiet überörtliche Zentralitätsfunktion und entspricht keinem der in den §§ 2 - 10 BauNVO definierten Gebietskategorien. Es muß daher als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Wohnungen, die über den Bedarf von Altenpflegewohnungen hinausgehen, werden für das Pflegepersonal zugelassen, um damit eine Möglichkeit anzubieten, dem Pflegenotstand abzuhelpfen. Für das darüberhinaus notwendige Dienstpersonal sollen keine Wohnungen zugelassen werden, weil die zur Verfügung stehenden Bauflächen vorrangig dem Altenwohnen vorbehalten werden sollen. Deshalb wird der Anteil der Personalwohnungen auf max. 10 % der Bruttogeschoßfläche begrenzt.

→ Für die Fläche der Rehabilitationsklinik wird gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO ein Sondergebiet für die Wiederherstellung der Gesundheit festgesetzt. Entsprechend dem Bestand werden hier 25 % der Bruttogeschoßfläche für Wohnungen für das Pflegepersonal zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Altenpflegeheim ist ein größeres Bauvolumen vorgesehen (vergl. Abschnitt 1.1). Um eine städtebauliche Einbindung in die umgebende Wohnbebauung zu erreichen, ist eine höhere Geschößzahl nicht möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt daher für den Bereich Altenpflegeheim 50 % (GRZ 0,5).

Die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) berücksichtigt mit 1,2 noch die umgebende Wohnbebauung (Höchstgrenze für Wohngebiete), bleibt aber erheblich unter der Höchstgrenze für sonstige Sondergebiete.

Die erforderlichen Stellplätze (vergl. Abschnitt 4.4.2) können ebenerdig nur untergebracht werden, wenn die Grundstücksfreiflächen weitgehend für Stellplätze genutzt werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen (Beeinträchtigung der Wohnqualität der umgebenden Wohnbebauung und der Altenpflegeplätze, des Kleinklimas und wegen der fast vollständigen Versiegelung der Böden), obwohl gemäß § 19 (4) BauNVO möglich, unerwünscht. Daher sollen sie weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Als Ausgleich bzw. Anreiz für die erhöhten Kosten wird gemäß § 21 a BauNVO die Möglichkeit gegeben, die GFZ um die Fläche notwendiger Stellplätze zu erhöhen, die in der Tiefgarage geschaffen werden. Durch die Begrenzung der Erhöhung der GFZ um max. 0,3 auf 1,5 wird eine unangemessen hohe Ausnutzung des Grundstückes vermieden.

Durch diese Erhöhung der GFZ wird es möglich, Wohnungen für das Pflegepersonal zu schaffen bzw. zu erhalten, ohne dass zusätzlicher Verkehr entsteht.

Für den Bereich der Rehabilitationsklinik ist die überbaubare Grundstücksfläche mit 50 % (GRZ 0,5) gleich wie beim Altenpflegeheim. Die Geschößflächenzahl liegt mit 2,0 wegen des erheblichen Modernisierungs- und Erweiterungsbedarfes höher. Diese hohe Ausnutzung erscheint auch städtebaulich vertretbar, weil nur im geringen Umfang Wohnbebauung unmittelbar neben der Rehabilitationsklinik liegt und die vorhandenen Gebäude höher als im Altenpflegebereich sind.

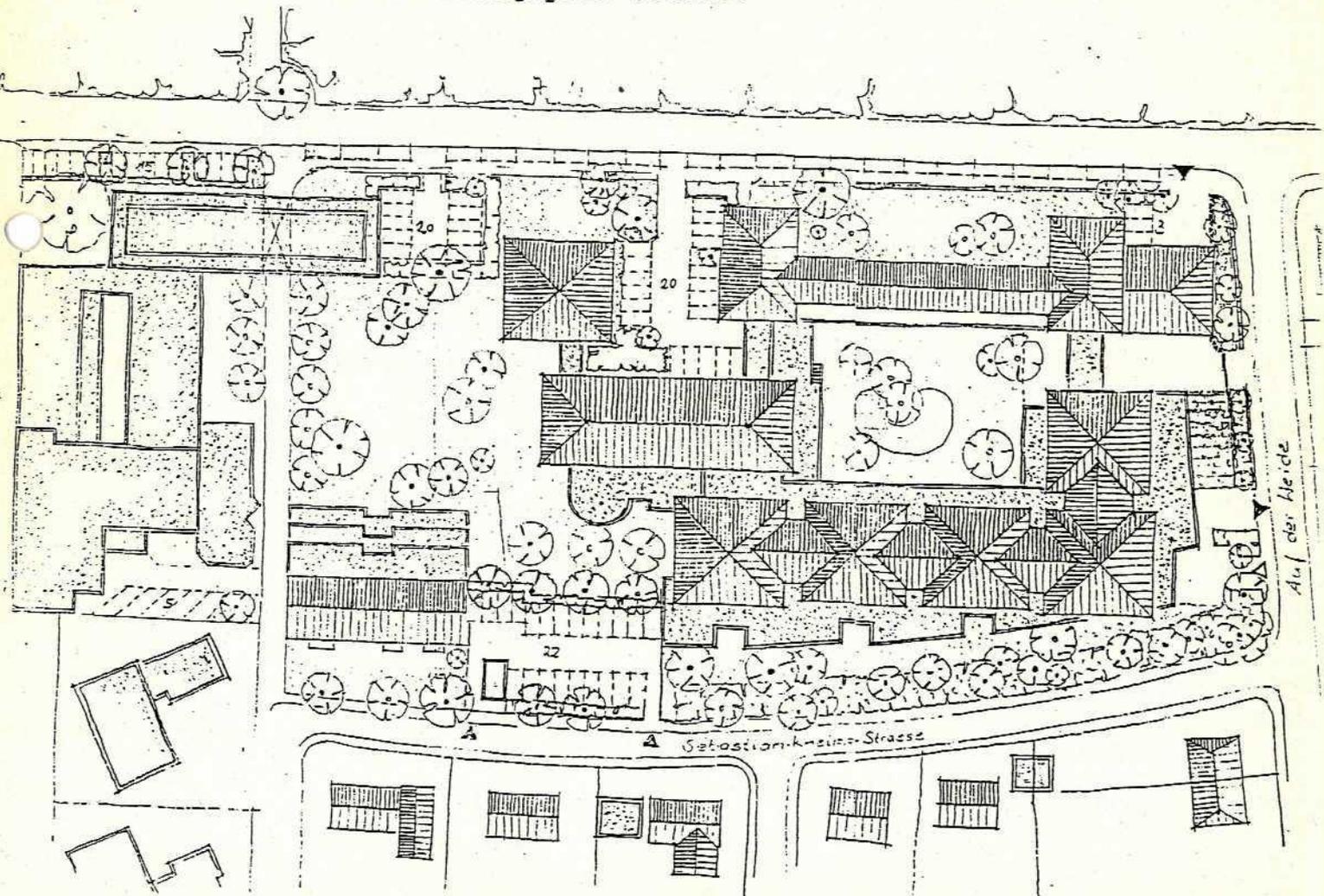
Diese hohe Ausnutzung der beiden Grundstücke ist möglich, weil durch die unmittelbare benachbarten Flächen des Neuen Kurparks und des Eichwaldes ein Ausgleich für fehlende Freiflächen gegeben ist und durch die Gestaltung der Dachflächen der neuen Gebäude des Altenpflegeheimes ein geringer Ausgleich geschaffen werden soll (vergl. Abschnitt 4.3).

4.3 Städtebauliche Gestaltung

Entsprechend den Planungszielen muß eine sorgfältige Gestaltung des großen Bauvolumens erfolgen, um eine befriedigende städtebauliche Einbindung in die umgebende Bebauung zu erreichen.

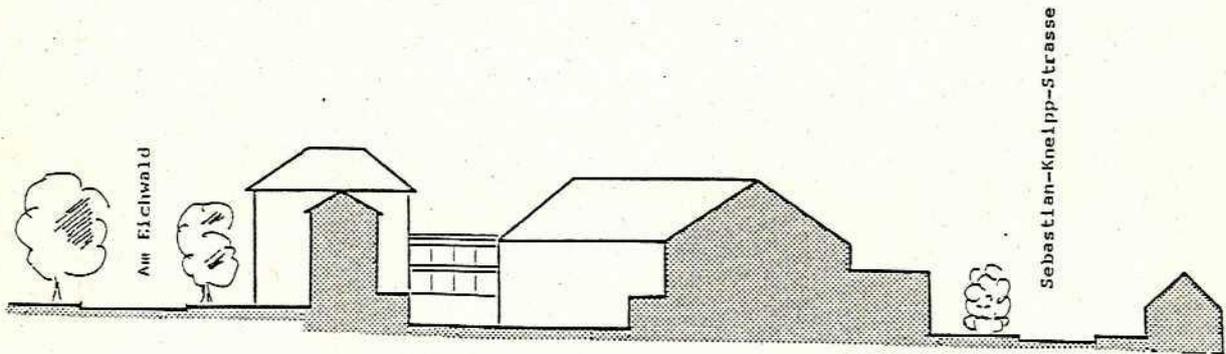
4.3.1 Bereich Altenpflegeheim

Prägend für den Bereich des Altenpflegeheimes ist primär das bestehende Altenheim mit 4 - 5 Geschossen und die 1 - 2-geschossige Bebauung an der Sebastian-Kneipp-Straße und der Straße Auf der Weide, die allerdings kaum städtebauliche Bezüge zueinander haben. Daher wird an der Sebastian-Kneipp-Straße und der Straße Auf der Weide eine 2-geschossige Bauzone hinter den zu erhaltenden Bäumen und der Hecke vorgeschlagen, die sich in der Höhe an den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite orientiert, in ihrer Ausrichtung am jeweiligen Straßenverlauf. Dahinter liegt eine 3-geschossige Bauzone, die sich am bestehenden Altenpflegeheim orientiert. Dazwischen liegt eine Hof- bzw. umschlossene Gartenfläche, die als Ruhe- bzw. Erholungsraum dienen kann. Eine zusätzliche 5-geschossige Bauzone ist über dem bestehenden 2-geschossigen Verwaltungs- und Sozialbau und dem 4-geschossigen Personalbau vorgesehen. Beide Gebäude können aufgestockt oder abgebrochen und an ihrer Stelle ein 5-geschossiger Bau errichtet werden. Wie eine entsprechende Bebauung aussehen kann, zeigt der Bebauungsvorschlag, der als Grundlage für den Bebauungsplan diene.

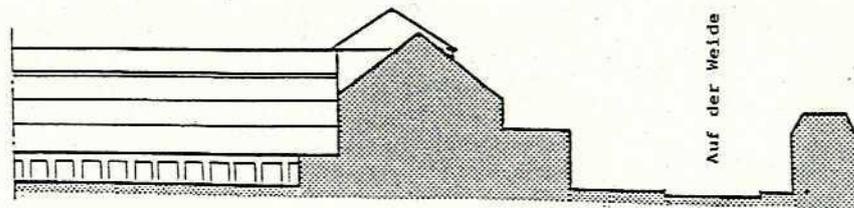


Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Trauf- und Firsthöhen exakt festgelegt, insbesondere im Verhältnis zum Altbau. Über den 3 - 5-geschossigen Gebäuden ist ein Walmdach vorgeschrieben, das ausgebaut werden kann. Die Dachform Walmdach wird festgesetzt, um die Dachform des bestehenden Gebäudes aufzugreifen und unangemessen hohe Giebelwände, insbesondere aufgrund der zulässigen Bautiefe, gegenüber dem Altbau zu vermeiden. Für die niedrigeren Gebäudeteile bis zu 2 Geschossen sind nur Flachdächer zulässig, die als Ausgleich für geringe Freiflächen begrünt werden sollen, soweit sie nicht als Liegeterrassen benötigt werden.

Das Größenverhältnis von der Neubebauung zur Altbauung und umgebender Wohnbebauung wird durch die Schnitte verdeutlicht, die die maximal mögliche Gebäudegröße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zeigen.



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Für die Bebauung ist eine besondere Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, nach der die Gebäude länger als 50 m sein können. Die Grenzabstände nach Hess. Bauordnung sind aber einzuhalten. Durch Rücksprünge in den Fassaden, mindestens alle 25 m, wird eine Gliederung der Baukörper vorgeschrieben, die den Maßstab der Altbebauung und der umgebenden Bebauung berücksichtigt (vergl. Bebauungsvorschlag).

4.3.2 Bereich Rehabilitationsklinik

Im Bereich der Rehabilitationsklinik beschränken sich die Erweiterungsmöglichkeiten weitgehend auf die Aufstockung vorhandener Gebäude. Die Flachdächer sollen entsprechend der Bauzeit und Bauform der Gebäude erhalten werden, mit Ausnahme des Gebäudes an der Sebastian-Kneipp-Straße, bei der ein Satteldach oder Walmdach mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung des Altenpflegeheimes und der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite zulässig ist.

4.4 Verkehr

4.4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Altenpflegeheim erfolgt zur Zeit über die Max-Baginski-Straße, das Teilstück der Straße Am Eichwald südöstlich des neuen Kurparks, die Straße Auf der Weide und zum Teil die Sebastian-Kneipp-Straße; die Verkehrserschließung für die Rehabilitationsklinik überwiegend durch die Salinenstraße, Jahnstraße, Odenwaldstraße, Feldbergstraße und Sebastian-Kneipp-Straße, zurück zusätzlich über die Freiherr-vom-Stein-Straße. Die Erschließung soll weiterhin über diese Straßen erfolgen. Durch den vorgesehenen Eingang der Tiefgarage an der Straße Am Eichwald wird sich ein Teil des Verkehrs der Rehabilitationsklinik verlagern, der bisherige Park-Such-Verkehr wird allerdings stark reduziert. Um negative Auswirkungen des steigenden Verkehrsaufkommens zu vermeiden, wurden die Max-Baginski-Straße und die Straße Auf der Weide bereits als 30-km-Zone eingerichtet. Die endgültige Gestaltung soll zusammen mit den anderen o. gen. Straßen nach Abschluß der Baumaßnahmen erfolgen.

Um die Auswirkungen des zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehrs festzustellen, wurde zunächst der derzeitige Gesamtverkehr im Gebiet ermittelt. Der Verkehr wurde an vier Stellen (Jahnstraße an der Schule, Frh. v. Stein Str. 23, Max-Baginski-Str. 13 + 19) mittels einer einwöchigen 24-Std.-Zählung erfaßt.

An den Zählstellen wurden durchschnittl. Tageswerte DTV (Mittelwerte über 1 Woche) zw. 430 Kfz/24 h und 965 Kfz/24 h festgestellt, wobei der niedrigste Wert mit 430 im Bereich der Max-Baginski-Straße 49 liegt. Dieser Wert gilt auch für die Bebauung an der Straße Auf der Weide, die dem Altenpflegeheim und der geplanten Tiefgaragenausfahrt gegenüberliegt.

Eine zusätzliche Verkehrsbefragung nach Fahrtzielen zw. 6.30 Uhr und 20.30 Uhr (am Donnerstag den 9.3.95) gab Aufschluß über die Verteilung von anlagebezogenen und nicht anlagebezogenen Verkehr im Gebiet.

Die Befragung wurde im Bereich der Max-Baginski-Straße Nähe Zufahrt Sulzbacher Straße und in der Jahnstraße in Höhe der Schule durchgeführt. Hierbei konnte festgestellt werden, daß insges. 65 Befragte (46 Normal- u. 19 Schichtdienst), Beschäftigte des Altenpflegeheimes (28) bzw. Reha-Klinik (37), 22 Anlieferer, 55 Personen Besucher des Altenpflegeheimes und 11 der Reha-Klinik waren. 4 Personen gaben an Patienten der Reha-Klinik zu sein und 13 Befragte waren aus sonstigen Gründen im Gebiet unterwegs.

Max-Baginski-Straße

Ziel	Beschäftigte		Anlieferer	Besucher	Patient	Sonstige	Gesamt
	Normal	Schicht					
Altenpflegeheim	14	12	7	51	0	13	97
Rehaklinik	22	2	6	3	1	0	34
						Summe	131

Jahnstraße

Ziel	Beschäftigte		Anlieferer	Besucher	Patient	Sonstige	Gesamt
	Normal	Schicht					
Altenpflegeheim	2	0	3	4	0	0	9
Rehaklinik	8	5	6	8	3	0	30
						Summe	39

Um die relativ hohe Besucherzahl (55) des Altenpflegeheimes zu verifizieren, wurde eine weitere 5-tägige Befragung im Altenpflegeheim durchgeführt, die ergab, daß im Mittelwert tägl. 18 Besucher das Altenpflegeheim aufsuchen. Dieser Wert wurde zur Sicherheit bei der Ermittlung der

zukünftigen Besucherzahlen auf 30 erhöht und anschließend entsprechend der zukünftigen Bettenzahl hochgerechnet.

Die Verkehrsanalysen ergaben insgesamt an der Max-Baginski-Straße 49 ein anlagenbezogenes Verkehrsaufkommen im Mittel/16 h von 107 KfZ. Der nicht anlagenbezogene Verkehr (Fremdverkehr) beträgt an dieser Stelle 307 KfZ, sodaß ein Gesamtverkehr von 414 KfZ/16 h besteht. In dem 16-Stundenrahmen sind alle Schichtwechsel erhalten. Bei dieser Verkehrsmenge beträgt der Geräuschpegel im Bereich der Straße Auf der Weide 44 50,7 dB(A), im Bereich Auf der Weide 48 51,4 dB(A).

Der Zuwachs aus anlagenbezogenem Verkehr wird ca. 90 Fahrten betragen. Hiervon entfallen bei der gewählten Verteilung der Stellplätze (ca. 22 Besucherstellplätze an der Sebastin-Kneipp-Straße (vergl. Abschnitt 4.4.2) ca. 28 Fahrten auf die Max-Baginski-Straße und ca. 60 auf die Sebastian-Kneipp-Straße. Das zukünftige Gesamtverkehrsaufkommen an der Max-Baginski-Straße 49 wird demnach 442 KfZ/16 h bei der jetzigen Verkehrsführung betragen.

In einem Parallelgutachten wurde vom Ingenieurbüro Burgholzer-Trieb festgestellt, daß bei einer Wohnbebauung mit einer GFZ von 1,0 (wie im alten Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt) mit einer erheblich höheren Verkehrsbelastung gerechnet werden muß, wobei die Zahl der Fahrten pro Tag mit 1,5 pro Pkw und 1 Pkw pro 2 Einwohner (Bad Soden hatte 1985 bereits 526 pro 1.000 Einwohner) sehr niedrig angesetzt wurden.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen hat sich gezeigt, daß der Gesamtverkehr stärker als erwartet durch die Fahrten zur Eichwaldschule beeinflusst wird. Daher wurden Verhandlungen mit der Gemeinde Sulzbach, auf deren Gemarkung die Schule liegt und dem Kreis als Betreiber, aufgenommen, um durch geeignete Maßnahmen den Verkehr (ca. 200 Fahrten am Tag) auf der Max-Baginski-Straße und Auf der Weide deutlich zu reduzieren.

Die Eichwaldstraße wird im Bereich des neuen Kurparks aufgehoben und die Fläche in den Kurpark einbezogen; nur ein 3 m breiter Rad- und Fußweg bleibt als Verbindung bestehen.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll im großen Umfang in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von der Eichwaldstraße erschlossen wird. Die Tiefgarage war zunächst zweigeschossig vorgesehen. In einem hydrogeologischen Gutachten des Baugrundinstituts Franke-Meisner werden keine grundlegenden Bedenken gegen eine zweigeschossige Tiefgarage erhoben. Auch durch die erforderliche Absenkung des Grundwassers

während der Bauzeit werden Schäden für die Nachbarbebauung für sehr unwahrscheinlich gehalten. Langfristige Auswirkungen auf das Gebäude selbst sowie die Tiefbrunnen des Wasserwerkes werden nicht erwartet.

Trotzdem ist, um jegliche Risiken für die Nachbarbebauung auszuschließen und die vorhandene Vegetation weitestgehend zu erhalten, nur ein Tiefgaragenschoß zulässig.

Erforderlich sind für die im Abschnitt 3.1 genannten zukünftigen Bettenzahlen und Personalwohnungen gem. der zum 01.06.1995 gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus 144 Stellplätze. Dies liegt um 12 Stellplätze höher als bei der bisherigen Stellplatzsatzung. Trotzdem wurde durch einen unabhängigen Gutachter nochmals die Zahl der erforderlichen Stellplätze überprüft. Dabei ergab sich für den ungünstigsten Fall, bei einem Schichtwechsel mittags unter der Annahme, daß alle Beschäftigten der Spätschicht bereits eingetroffen sind, bevor die Beschäftigten der Frühschicht wegfahren für Personal, Besucher, Anlieferer und Sonstige ein Bedarf von 95 Stellplätzen. Der Gesamtbedarf an Stellplätzen unter Berücksichtigung von Altenwohnungen, Personalwohnungen und Personalwohnheimen beträgt 155 Stellplätze. Unabhängig davon ob dieser Stellplatzbedarf bei konkreter Überprüfung im Einzelfall (u.a. 100%tige Schichtüberlagerung, max. Besucherzahl in der Regel Samstag und Sonntag bei geringerer Personalzahl) tatsächlich eintritt, sind im Bebauungsplan mit 70 Stellplätzen in der Tiefgarage und 85 oberirdischen Stellplätzen, insges. 155, ausreichend Stellplätze vorhanden. Darüberhinaus stehen in der Straße Am Eichwald ggf. weitere 22 öffentliche Stellplätze zur Verfügung (vergleiche Anlage Stellplatzermittlung).

Die Stellplätze für Personal sind in der Tiefgarage vorgesehen, Stellplätze für Besucher, Anlieferer, Personalwohnungen oberirdisch, weil Tiefgaragenstellplätze vielfach von Besuchern und Anlieferern nicht akzeptiert werden. Durch die Reduzierung der Tiefgaragenstellplätze wird eine u.U. übermäßige Beeinträchtigung der Wohngebäude gegenüber der Tiefgaragenausfahrt vermieden.

Die Tiefgarageneinfahrt wird, abweichend von der bisherigen Planung, an die Eichwaldstraße verlegt. Sie führt unter dem Anbau des Kreisaltenheimes hindurch, quert oberirdisch die Zufahrt für die Anlieferung und führt dann in die Tiefgarage. Sie wird auf der ganzen Länge durch eine 3 m hohe Schallschutzwand zur Straße Auf der Weide abgeschirmt. Diese Lärmschutzwand liegt in 3 - 5 m Abstand von der Grundstücksgrenze entfernt z.T. unter dem Anbau. An der Zufahrt für Lieferanten wird sie als Tor ausgebildet. Die Lärmschutzwand muß beidseitig schallabsorbierend ausgebildet werden. Der verbleibende Streifen zwischen Lärmschutzwand und Grundstücksgrenze muß entsprechend den vorhandenen Hecken an der Sebastian-Kneipp-Straße und Auf der

Weide ebenfalls als Hecke mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

Abweichend von der bisherigen Planung wird ein Teil der Besucherstellplätze an die Sebastian-Kneipp-Straße verlegt. Dadurch tritt eine Entlastung der Max-Baginski-Straße und der Straße Auf der Weide ein, weil diese Stellplätze vorwiegend über die Jahnstraße angefahren werden. Damit entspricht die Verkehrsverteilung auch mehr dem bisherigen Fahrverhalten und der bisherigen Verkehrsverteilung auf die Straßen in der Umgebung der Reha-Klinik und des Altenpflegeheimes.

Durch diese Maßnahmen werden insbesondere die Gebäude Auf der Weide 48 und 46 entlastet, 1. durch die Verlagerung der Tiefgarageneinfahrt, 2. weil ca. 100 Fahrten des Personals auf diesem Straßensegment Auf der Weide entfallen, 3. ca. 60 Besucherfahrten wurden auf die Jahn- und Sebastian-Kneipp-Straße verlagert, 4. weil die Stellplätze im Bereich des Küchenanbaues auf dem Grundstück des Altenpflegeheimes sowie die Stellplätze an der Eichwaldstraße durch die bis zur Eichwaldstraße vorgezogene Lärmschutzwand, auch gegenüber dem Wohnhaus Auf der Weide 48, abgeschirmt werden.

Um die Auswirkung des Verkehrs auf die Nachbarbebauung weiter zu minimieren, ist die Ausfahrtsöffnung der Tiefgarage mit automatisch und leise öffnenden und schließenden Rollläden zu versehen, erforderliches Einfügungsdämmmaß D_e ca. 15 dB. Die Tiefgaragenrampen sind geschlossen zu überbauen und nach innen schallabsorbierend (Schallabsorptionswert größer 9 dB(A)) auszubilden. Die Rampenüberbauung ist zu begrünen.

Die zukünftige Gesamtlärmbelastung aus Fahrverkehr, Tiefgaragenein- und -ausfahrt, sowie sonstigen Stellplätzen beträgt daher am Wohngebäude Auf der Weide 44, 51 dB(A) am Wohngebäude 48, 51,1 dB(A) aufgerundet 52 dB(A), diese Werte liegen über dem Orientierungswert für reine Wohngebiete von 50 dB(A), hierbei muß allerdings berücksichtigt werden, daß eine Erhöhung des Lärmpegels um 0 - 2 dB(A) in der Regel nicht wahrnehmbar, von 2 - 3 dB(A) nur in Ausnahmefällen und erst über 3 dB(A) deutlich wahrnehmbar ist. Eine subjektive Verdoppelung des Lärmpegels tritt erst bei einer Erhöhung des Lärmpegels um 10 dB(A) ein. Unter Berücksichtigung der genannten Wahrnehmungsmöglichkeiten für diesen erhöhten Lärmpegel erscheint der zusätzliche Verkehr für die Anlieger in jedem Fall hinnehmbar um den sehr dringenden Bedarf an Altenpflegeheimplätzen decken zu können.

4.5 Bestandsanalyse der Grünflächen und Grünordnungskonzept

Das Gebiet ist sehr stark anthropogen beeinflusst. Naturnahe Bereiche sind nicht vorhanden. Den höchsten Grad an Naturnähe besitzt die Gehölzpflanzung an der Sebastian-Kneipp-Straße. Auf den übrigen Flächen herrscht neben der floristischen auch eine faunistische Artenarmut vor.

Hauptziel der Landschaftsplanung ist die Erhaltung der vorhandenen wertvollen Strukturen und deren Erweiterung sowie die Einbindung und Eingrünung der geplanten Bebauung. Die Festschreibung der vorhandenen Bepflanzung im Südosten sowie deren Erweiterung entlang der Sebastian-Kneipp-Straße und der Straße "Auf der Weide" ist sowohl aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes als auch aus ökologischen Gründen notwendig. Die neu anzulegenden Pflanzungen werden, entsprechend dem bestehenden Gehölzbestand, aus Bäumen mit dichter Strauchunterpflanzung aufgebaut. Es kommen nur heimische Arten der Pflanzliste zu Verwendung.

Durch entsprechende Festsetzungen wird auch eine Begrenzung der Flächenversiegelung und -befestigung erreicht, sowie die Begrünung der Grundstücke und Gebäude geregelt. Alle Flachdächer mit Ausnahme der Liegeterrassen werden mit einer Dachbegrünung versehen. Diese Maßnahme hat positive Auswirkungen besonders auf das Kleinklima und auf die Regenwasserrückhaltung und erhöht die Menge der optisch wirksamen Grünflächen für die Bewohner des Altenpflegeheimes.

Um die Qualität der verbleibenden Grün- und Freiflächen zu erhöhen, sollen die Innenhofbereiche vielgestaltig angelegt werden. Der Anteil der befestigten Flächen wird so gering wie möglich gehalten und die übrigen Bereiche werden durch die Verwendung von Gehölzen, Stauden und Wasser abwechslungsreich gestaltet und gegliedert, um einen möglichst hohen Erlebniswert zu erreichen. Zum Schutz der Heilquellen müssen Wasserflächen als Teil der Grünanlagen völlig wasserdicht angelegt werden.

Die Straße "Am Eichwald" soll aufgehoben und begrünt werden. Durch Baum- und im Nordteil, auch Strauchpflanzungen kann ein Übergang bzw. verbesserter Waldsaum geschaffen werden.

Für den im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff werden also im Geltungsbereich des Planes eine Vielzahl von Maßnahmen der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs durchgeführt, die sich von der Stellung und der Größe der Gebäude zum Schutz vorhandener Gehölze über sehr umfangreiche Dachbegrünungen in der Größenordnung der neugeplanten Baulichkeiten, Fassadenbegrünungen, Neupflanzungen heimischer Gehölze, als Lebensraum für Pflanzen und

Tiere und zur Durchgrünung und Einbindung des Gebietes, die Regenwasserrückhaltung, die Befestigungsarten von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen usw., die Festsetzungen eines großzügig bemessenen Mindestanteiles der zu begrünenden Grundstücksfreifläche bis zu Entsiegelung und zum Rückbau eines Teilstückes der Straße Am Eichwald auf einen 3,0 m breiten Fuß- und Radweg und Ausweitung der Waldrandvegetation in diesem Bereich erstreckt.

Diese umfangreichen Maßnahmen gleichen die vorbereiteten Eingriffe weitestgehend aus, sowohl in Hinblick auf Klima, Orts- und Landschaftsbild, Wasserhaushalt, als auch Biotopfunktionen. Eine Flächenbilanzierung auf der Grundlage der Biotopwertliste der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft weist ein geringes Defizit aus, das sich in der Größenordnung von weniger als 2% der Gesamtfläche bewegt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß z.B. die Fassadenbegrünung nicht in die Bilanzierung einfließen konnte, da im Rahmen des Bebauungsplanes genaue Quantifizierungen des Begrünungsumfanges nicht möglich sind. Weitere Maßnahmen sind aufgrund technischer Gegebenheiten (Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfahrten, Zuwegungen usw.) und der betriebsbedingten Erfordernisse der Einrichtungen Altenpflegeheim und Reha-Klinik im Geltungsbereich nicht durchführbar.

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: **Bebauungsplan Nr. 11 A "An der Eichwaldstraße", Stadt Bad Soden**

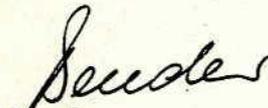
Nutzungs- / Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
02.400 Hecken- u. Gebüschpfl., heimisch: Abschlag weil Innenbereich	25	507	721	12 675	18 025
04.110 Einzelbäume, heimisch oder standortgerecht	31	1 138*	994*	35 278	30 814
120 Einzelbäume, nicht heimisch oder standortgerecht	26	1 164*	475*	30 264	12 350
10 Völlig oder -					
10.520 nahezu versiegelte Flächen	3	6 821	6 971	20 463	20 913
10.530 Wassergebundene Wegedecke	6	178	---	1 068	---
10.540 Rasengittersteine, Rasenpflaster	7	---	290	---	2 030
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3	4 978	5 079	14 934	15 237
10.720 Dachfläche, extensiv begrünt	19	---	3 392	---	64 448
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	10 272	5 953	143 808	83 342
11.225 Wiese im besiedelten Bereich	21	---	350	---	7 350
* wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet					
Summe / Übertrag		22 756	22 756	258 490	254 508
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 3 981 Punkte Defizit	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung:..... Grundstücksbereitstellung:..... Technische Baumaßnahme:..... Biologische Baumaßnahme:.....			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM	

5. Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Bei Umwandlung der umliegenden Wohnstraßen in 30 km-Zonen muß allerdings mit Kosten gerechnet werden.

Eine Umwandlung in 30 km-Zone ist nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Sie betrifft ein über den Rahmen des Bebauungsplanes hinausgehendes Gebiet.

Bad Soden am Taunus, den 2. August 1995


Bender
Bürgermeister

Anlage

Anlage 1

Betr.: Bebauungsplan Nr. 11 A "An der Eichwaldstraße"
hier: Stellplatzermittlung

Stellplatzbedarf nach neuester Stellplatzsatzung
der Stadt Bad Soden

Bettenzahl Altenpflegeheim	240 : 6	=	40
Bettenzahl Rehaklinik	130 : 3	=	43,3
Altenwohnungen	20 : 8	=	2,5
Personalwohnungen	11 x 1,5	=	16,5
Personalwohnheim Am Eichwald 22	24 : 3	=	8
Personalwohnungen Am Eichwald 18-20	22 x 1,5	=	33

insgesamt			144

Tatsächlicher Stellplatzbedarf

Beschäftigte, Besucher und Sonstige			95
Altenwohnungen	20 : 8	=	2,5
Personalwohnungen	11 x 1,5	=	16,5
Personalwohnheim Am Eichwald 22	24 : 3	=	8
Personalwohnungen Am Eichwald 18-20	22 x 1,5	=	33

insgesamt			155

Stellplatzkapazitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Tiefgarage			70
auf dem Gelände			85

insgesamt			155

Zusätzlich stehen in der Straße Am Eichwald weitere 22 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.