



Mosbacher Straße 20
D-65187 Wiesbaden
+49 611 98933-0
info@stadt-quartier.com
www.stadt-quartier.com

Stadt Neu-Isenburg

**Bebauungsplan Nr. 53a „Ehemaliger Güterbahnhof – 1. Änderung“
Biotoptypenkartierung**

Ansprechpartner:
Olaf Bäumer
+49 611 98933-22
+49 172 6676020
bmr@stadt-quartier.com

2024-11-08

Olaf Bäumer
Adrien Besnard
Mareike Borkeloh
Laura Becher
Zoe Graf
Arno Dormels
Patricia Frankenbach
Paula Hieronymi
Hannah Koller
Philine Splittdorf
Andrea Vogel



1	Projektbeschreibung	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Methodik	4
2	Biotoptypen	4
2.1	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten (02.600)	4
2.2	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (04.110)	5
2.3	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot (04.120)	7
2.4	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation (09.123)	8
2.5	Arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation (09.124)	9
2.6	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (10.510)	10
2.7	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (10.520)	11
2.8	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung (10.530)	12
2.9	Befestigte und begrünte Flächen (10.540)	13
2.10	Dachfläche nicht begrünt (10.710)	13
2.11	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (11.221)	13
3	Fazit	15

1 Projektbeschreibung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Zwischen Schleussnerstraße und Carl-Ulrich-Straße plant die City 1 Group in zentraler Lage der Stadt-Neu-Isenburg die Entwicklung mehrerer gemischt genutzter Gebäudekomplexe auf bisheriger gewerblicher Brachfläche. Das Vorhabengebiet umfasst den zentralen Teil des Geltungsbereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 53 „Ehemaliger Güterbahnhof“ aus dem Jahr 2008, der für die Umsetzung des Vorhabens geändert bzw. neu aufgestellt werden muss.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 53a „Ehemaliger Güterbahnhof – 1. Änderung“ umfasst rund 4,6 ha, wovon ca. 1,1 ha auf das zu überplanende Vorhabengebiet der City 1 Group fallen. Dort sollen unter anderem Flächen für nicht großflächigen Einzelhandel, Kleingewerbe und Gastronomie etabliert werden. In den oberen Geschossen sind vorrangig etwa 200 Wohneinheiten geplant. Die Geschossfläche soll insgesamt rund 20.000 m² betragen. Der ruhende Verkehr wird über eine zweigeschossige Tiefgarage abgewickelt. Als Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens werden die derzeit auf dem Gelände stehenden und nicht mehr genutzten Gebäude der Spielothek und die Bestandstiefgarage abgerissen. Das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude des ehemaligen Güterbahnhofs sowie das sogenannte „Stadttorhaus“ im östlichen Geltungsbereich und das Gebäude des Modelleisenbahnvereins im westlichen Geltungsbereich bleiben erhalten. Die restlichen Flächen des Geltungsbereichs bestehen überwiegend aus Verkehrsflächen im Bestand, welche im Zuge des Projektfortschritts der Regionaltangente West (RTW), die nördlich entlang des Vorhabengebiets vorbeiführt, angepasst werden müssen.

Ziel der Neuplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues, städtebaulich qualitätsvolles urbanes Quartier mit Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Geschäften sowie Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion. Zudem soll ein öffentlicher Platz mit Durchgangsfunktion in Verlängerung des Quartiersplatzes im Stadtquartier Süd hergestellt werden. Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an den Klimaschutz und an die Energiewende. Es wird sichergestellt, dass durch das neue Baugebiet keine Spannungen unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandels, des umgebenden Verkehrs und der umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen entstehen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil eines zentralen Gewerbestandorts in Neu-Isenburg. Große Teile des Plangebiets sind bebaut und versiegelt, ein großer Teil der Fläche wird von einer Tiefgarage eingenommen. In der westlichen Ecke des Vorhabengebiets hat sich auf einer Fläche eine Ruderalvegetation gebildet. Dort befindet sich ein einzelner Baum.

Abgrenzung des Geltungsbereichs



© Stadt.Quartier . 2024

1.3 Methodik

Die Biotoptypenkartierung erfolgte gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ der Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) Ende April 2024. Erfasst wurden alle Bereiche innerhalb des Plangebiets (siehe Abbildung). Zum Zeitpunkt der Kartierung war das Pflanzenwachstum bereits gut vorangeschritten, der Blattaustrieb der höheren Pflanzen und Bäume schon deutlich sichtbar. Bei einer zweiten Kartierung Anfang September wurden die Flächen nochmals begangen und ein Großteil der Bäume im Geltungsbereich aufgenommen.

2 Biotoptypen

2.1 Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten (02.600)

Fläche Nr. 20

Hinter dem Bürogebäude steht eine etwa 1,50 m hohe und 0,5 m breite regelmäßig in Form geschnittene Hecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*). An der gegenüberliegenden Seite entlang des Zauns zum Nachbargrundstück stehen auf etwa 2,5 m Länge weitere Hainbuchen, die ebenfalls in Form geschnitten wurden.

2.2 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (04.110)

Tabelle der im Geltungsbereich vorkommenden heimischen Baumarten

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stamm- umfang	Kronen- durch- messer	Fläche Über- schir- mung	geschützt *	Anmer- kung
B3	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	0,6	5	20 m ²		außer- halb
B4	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	0,5	5	20 m ²		außer- halb
B5	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	0,8	6	28 m ²		
B6	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	1,1	7,5	44 m ²	✓	
B7	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	1,1	7	38 m ²	✓	
B8	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	1,1	7,5	44 m ²	✓	
B9	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	1,1	7	38 m ²	✓	
B10	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	1,1	7	38 m ²	✓	
B14	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,8	10	79 m ²	✓	
B15	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,8	10	79 m ²	✓	
B16	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,6	10	79 m ²	✓	
B17	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,2	6	28 m ²	✓	
B18	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,2	6,5	33 m ²	✓	
B19	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,8	10	79 m ²	✓	
B20	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,8	10	79 m ²	✓	
B23	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,8	10	79 m ²	✓	
B24	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	0,9	7,5	44 m ²	✓	
B25	Laubbaum		0,5	4	13 m ²		
B26	Kupferfelsenbirne	Amelanchier lamarkii	0,7	4	13 m ²		
B27	Europäische Eibe	Taxus baccata	0,8	4	13 m ²		
B28	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,25	8	50 m ²	✓	
B29	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	0,5	5	20 m ²		
B30	Zierapfel	Malus "Sorte"	0,6	5	20 m ²		
B31	Zierapfel	Malus "Sorte"	0,65	5	20 m ²		
B32	Zierapfel	Malus "Sorte"	0,55	5,5	24 m ²		
B33	Zierapfel	Malus "Sorte"	0,6	6	28 m ²		
B34	Zierapfel	Malus "Sorte"	0,65	4,5	16 m ²		
B35	Zierapfel	Malus "Sorte"	0,55	4,5	16 m ²		

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stamm- umfang	Kronen- durch- messer	Fläche Über- schir- mung	geschützt *	Anmer- kung
B36	Kugel-Robinie	Robinia pseudoacacia	0,5	4	13 m ²		
B37	Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigi- ata"	0,3	3	7 m ²		
B38	Kugel-Ahorn	Acer platanoides "Globo- sum"	0,3	3	7 m ²		
B38a	Kugel-Ahorn	Acer platanoides "Globo- sum"	0,3	3	7 m ²		
B38b	Kugel-Ahorn	Acer platanoides "Globo- sum"	0,3	3	7 m ²		
B38c	Kugel-Ahorn	Acer platanoides "Globo- sum"	0,3	3	7 m ²		
B38d	Kugel-Ahorn	Acer platanoides "Globo- sum"	0,3	3	7 m ²		
B48	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	1,4	8	50 m ²	✓	
B49	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,4	3	7 m ²		
B50	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,4	3	7 m ²		
B51	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,7	4	13 m ²		
B52	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,7	3	7 m ²		
B53	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,6	3	7 m ²		
B54	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,5	3	7 m ²		
B55	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,5	5	20 m ²		
B56	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,65	3	7 m ²		
B57	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,65	3	7 m ²		
B58	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,7	4	13 m ²		
B59	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,5	4	13 m ²		
B60	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,65	5	20 m ²		
B61	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,8	6	28 m ²		
B62	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,6	6	28 m ²		
B63	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,7	5	20 m ²		
B64	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	0,7	5,5	24 m ²		beschä- digt
B65	Feld-Ahorn	Acer campestre	0,25	4	13 m ²		

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stamm- umfang	Kronen- durch- messer	Fläche Über- schir- mung	geschützt *	Anmer- kung
B66	Feld-Ahorn	Acer campestre	0,25	3	7 m ²		
B72	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	0,3	3	7 m ²		außer- halb
B73	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	1,3	10	79 m ²	✓	
B74	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	1,5	9	64 m ²	✓	
Summe, heimisch					1.579 m²	18	
<i>*nach Baumschutzsatzung der Stadt Neu-Isenburg</i>							

Stadt.Quartier, 2024

Im Geltungsbereich befinden sich 54 heimische Bäume, die eine Fläche von 1.533 m² überschirmen. Davon sind 18 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Neu-Isenburg geschützt. Drei Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs, wurde allerdings wegen der direkten Nähe noch mit aufgenommen.

2.3 Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot (04.120)

Nicht heimische Arten haben ihren Ursprung in anderen Ländern und deren Ökosystemen und können fern von ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet schwere Schäden verursachen. Gründe sind oft Krankheiten und Parasiten, durch die sich die Arten ungehindert ausbreiten können und heimische Arten verdrängen. Dadurch entstehen Folgeschäden, nicht nur für die heimischen Pflanzenwelt, sondern auch für die Tierwelt, die evolutionär an heimische Arten und deren Verfügbarkeit gebunden ist.

Viele der in der Tabelle gelisteten Arten wurden schon vor einigen hundert Jahren nach Europa gebracht. Gründe hierfür waren u. a. die Nutzung im Forst und im gärtnerischen Kontext als Ziergehölze. Man spricht von sogenannten Neophyten, die bisher noch keine Anzeichen auf die Entwicklung zu einer invasiven und somit schädlichen Art zeigen. Trotzdem sollten diese Arten und ihre Verbreitung in der freien Landschaft beobachtet und eine gezielte Verwendung soweit wie möglich vermieden werden. Im Geltungsbereich befinden sich 20 dieser nicht heimischen Bäume, die eine Fläche von 1.200 m² überschirmen. Davon sind 13 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Neu-Isenburg geschützt. Ein Baum befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, wurde allerdings wegen der direkten Nähe noch mit aufgenommen.

Tabelle der im Geltungsbereich vorkommenden nicht heimischen Bäume

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stamm- umfang	Kronen- durch- messer	Fläche Über- schirmung	ge- schützt*	Anmerkung
B1	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	2,00	16	201 m ²	✓	
B2	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1,5	6	28 m ²	✓	
B11	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	0,8	6,5	33 m ²		

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stamm- umfang	Kronen- durch- messer	Fläche Über- schirmung	ge- schützt*	Anmerkung
B12	Gewöhnlicher Trompetenbaum	Catalpa Bignonioides	1,4	7	38 m ²	✓	
B13	Roteiche	Quercus rubra	1,3	9	64 m ²	✓	
B21	Zierkirsche	Prunus "Sorte"	1,4	6,6	34 m ²	✓	
B22	Wildpflaume	Prunus cerasifera	0,8	5	20 m ²		
B39	Amerikanischer Amberbaum	Liquidambar styraciflua	0,3	3	7 m ²		
B40	Roteiche	Quercus rubra	1,2	11	95 m ²	✓	
B41	Roteiche	Quercus rubra	1,2	9	64 m ²	✓	
B42	Roteiche	Quercus rubra	1,7	14	154 m ²	✓	
B43	Roteiche	Quercus rubra	1,3	11	95 m ²	✓	
B44	Roteiche	Quercus rubra	1,2	11,5	104 m ²	✓	
B45	Roteiche	Quercus rubra	1,3	9,5	71 m ²	✓	
B46	Roteiche	Quercus rubra	1,1	11	95 m ²	✓	
B47	Roteiche	Quercus rubra	1,2	9	64 m ²	✓	
B67	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	0,35	3,2	8 m ²		
B68	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	0,35	3,5	10 m ²		
B69	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	0,35	3,2	8 m ²		
B70	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	0,35	3	7 m ²		
B71	Bluthasel	Corylus maxima "Purpurea"	0,8	6,5	33 m ²		außerhalb
Summe, nicht-heimisch					1.233 m²	13	

*nach Baumschutzsatzung der Stadt Neu-Isenburg

Stadt.Quartier, 2024

2.4 Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation (09.123)

Fläche Nr. 5

In der westlichen Ecke des Vorhabensgebiets hat sich entlang des Kurvenbereichs der Schleussnerstraße eine von Gräsern dominierte Fläche entwickelt. Der Bestand wird vornehmlich von der Tauben Treppe (*Bromus sterilis*) und der Gewöhnlichen Quecke (*Elymus repens*) gebildet. Vereinzelt sind in dem dichten Bestand noch Arten wie Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Spitzweigerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum ruderales*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*) vorhanden.

Blick auf den Südwestlichen Bereich auf Fläche Nr. 5 und Nr. 6



© S.Q, Paula Hieronymi 2024

Fläche Nr. 43

Ein unbepflanzter Grünstreifen zwischen Schleussnerstraße und Parkfläche, auf dem sich eine artenarme Ruderalvegetation entwickelt hat.

Fläche Nr. 44

Um die Tiefgarage herum hat sich eine artenarme Ruderalvegetation entwickelt. Dominierend tritt hier die Taube Trespe (*Bromus sterilis*) und der Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) auf. Über die Fläche verteilt finden sich immer wieder flächige Bestände des Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) und der Brombeere (*Rubus specc.*). Weitere Arten sind die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*). Das Dach der Tiefgarage ist mit Bauzäunen gegen unbefugtes Betreten geschützt. Entlang dieser Zäune haben sich einzelne Gehölze angesiedelt, die jedoch zum Zeitpunkt der Kartierung allesamt auf den Stock gesetzt waren, und somit nicht in die Bestandsaufnahme eingingen.

2.5 Arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation (09.124)

Fläche Nr. 6

Auf einer ehemals geschotterten Fläche hat sich eine artenreiche Vegetationsschicht aus Stauden, Kräutern und Gräsern gebildet. Auf der Fläche liegen mehrere Baumstämme, die wohl eine leitende Funktion besitzen. Dort wo Fußgänger die Fläche nutzen, sind vegetationslose „Trampelpfade“ entstanden.

Dreifinger-Steinbrech (*Saxifraga tridactylites*)

© S.Q. Paula Hieronymi 2024

Vorkommende Arten sind: Dreifinger-Steinbrech (*Saxifraga tridactylites*), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla verna* agg.), Graukresse (*Breteroa incana*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Wegewarte (*Cichorium intybus*).

Fläche Nr. 7

Entlang der Carl-Ulrich-Straße wurde eine „Wiese für Bienen“ angelegt. Die Taube Trespe (*Bromus sterilis*) findet sich über die gesamte Fläche verteilt wieder. Vor allem im westlichen Bereich ist sie flächig und dominierend. Weitere nachgewiesene Arten sind; Breitblättrige Lichtnelke (*Silene latifolia*), Gemeine Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Raps (*Brassica napus*), Schafgabe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wiesen Salbei (*Salvia pratensis*) und Wild-Lein (*Linum bienne*).

Über die gesamte Fläche verteilt treten immer wieder Exemplare von Brombeere (*Rubus specc.*) und der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) auf. Letztere stellt eine invasive Art dar und sollte aufgrund ihrer starken Ausbreitung bekämpft werden.

2.6 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (10.510)**Fläche Nr. 10**

Vollständig versiegelter Bereich auf einer Fläche von ca. 6x25 m. Die Fläche befindet sich am nördlichen Rand zur Carl-Ulrich-Straße.

Fläche Nr. 12

Gehweg entlang der Carl-Ulrich-Straße. Die Fläche ist vollständig asphaltiert.

Fläche Nr. 33

Fahrbahndecke innerhalb des Geltungsbereichs, gebildet aus der Carl-Ulrich-Straße, Schleussnerstraße, Friedhofstraße, Frankfurter Straße und Hugenottenallee und den Einmündungen in deren Seitenstraßen.

Fläche Nr. 34

Asphaltierter Gehweg entlang der Frankfurter Straße.

Fläche Nr. 42

Vollständig versiegelte Einfahren in die Tiefgarage in der Friedhofstraße, Frankfurter Straße und Hugenottenallee.

Fläche Nr. 45

Gehweg entlang der Schleussnerstraße. Die Fläche ist vollständig versiegelt.

2.7 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (10.520)**Fläche Nr. 1**

Mit Verbundpflaster und Platten versiegelter Gehweg entlang der Carl-Ulrich-Straße.

Fläche Nr. 9

Mit Basaltsteinen gepflasterte Fläche, die fast den gesamten nördlichen Bereich des Areals beansprucht. In den Fugen haben sich stellenweise trittverträgliche Arten entwickelt. In manchen Bereichen ist das Pflaster vollständig überwachsen. In anderen Bereichen fehlt das Pflaster, dort liegt der Unterbau der Fläche offen.

Fläche Nr. 13

Mit Verbundpflaster und Platten versiegelter Gehweg entlang der Carl-Ulrich-Straße.

Fläche Nr. 14

Die Fläche ähnelt Fläche Nr. 9 in der Gestaltung sehr. Sie ist vollständig mit Basaltpflaster bedeckt, an manchen Stellen ist das Pflaster brüchig, dort wurde mit Asphalt nachgeholfen oder die Steine fehlen. Sie unterscheidet sich lediglich durch den fehlenden krautigen Bewuchs, der durch die Nutzung als Parkfläche und die häufigen Überfahrten spärlicher ausgebildet ist.

Fläche Nr. 28

Mit Verbundsteinen befestigter Gehweg durch eine kleine parkähnliche Grünanlage.

Fläche Nr. 31

Verlängerung des Gehwegs Nr. 28 entlang der Friedhofsstraße in Richtung Westen. Vollständig mit Verbundsteinen versiegelt.

Fläche Nr. 37

Mit Verbundsteinen versehene Fläche entlang der Carl-Ulrich-Straße in Verbindung mit dem Ein-fahrtsbereich eines größeren Bürogebäudes.

Fläche Nr. 38

Parkplatz eines Bürogebäudes. Vollständig mit Verbundsteinen belegte Fahrbahn.

Fläche Nr. 40

Mit Verbundsteinen belegter Gehsteig entlang der Schleussnerstraße im Bereich des ehemaligen Casinos.

Fläche Nr. 41

Vollständig mit Verbundpflaster versiegelter Parkplatz des ehemaligen Casinos. im Südosten des Vor-habengebiets.

2.8 Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung (10.530)

Fläche Nr. 8

Fläche Nummer 8 hebt sich insofern von den beiden angrenzenden Flächen Nr. 6 und Nr. 7 ab, als dass sich hier keine Vegetationsdecke gebildet hat. Der Untergrund aus kiesig-sandigem Material ist stellenweise stark verdichtet. Eine konkrete Funktion kann der Fläche nicht zugeordnet werden, sie hat sich vermutlich durch die häufige Benutzung als Abkürzung durch Fußgänger gebildet.

Fläche Nr. 17

Aufschüttung aus Sand hinter einem der Gebäude. Vermutlich wurde die Fläche als eine Art „Beach-Club“ genutzt. Unter dem Sand wurde ein Unkrautvlies verwendet. An den Rändern stellt sich eine lückige Ruderalvegetation aus Gräsern und wenigen Kräutern ein.

Fläche Nr. 46

Der Gehsteig entlang der Schleussnerstraße ist nicht befestigt. Die Fläche ist mit einem kiesig-sandigen Material bedeckt. Dort wo weniger Fußgängerverkehr herrscht, bildet sich eine lückige Ruderalvegetation aus Gräsern und Kräutern.

Fläche Nr. 47

Die Fläche gehört zu einem südlich angrenzenden Baufeld. Der Oberboden dort wurde schon abgetragen. Die Fläche ist mit Bauzäunen abgegrenzt, vermutlich um die beiden Bäume B65 und B66 während der Bauarbeiten zu schützen.

2.9 Befestigte und begrünte Flächen (10.540)

Fläche Nr. 19

Stellplatzflächen des Parkplatzes zwischen dem ehemaligen Casino und Bürogebäude. Die Stellplatzflächen sind mit Rasengittersteinen belegt. Die Zwischenräume werden von Kräutern und trittverträglichen Gräsern gefüllt.

2.10 Dachfläche nicht begrünt (10.710)

Fläche Nr. 11

Dachfläche der Tiefgarage, unbegrünt.

Fläche Nr. 15

Dachfläche des ehemaligen Bahnhofgebäudes, unbegrünt.

Fläche Nr. 16

Dachfläche des ehemaligen Casinos, unbegrünt.

Fläche Nr. 18

Dachfläche des Bürogebäudes, unbegrünt.

2.11 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (11.221)

Fläche Nr. 2

Rasenfläche unterhalb der Baumreihe. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war die Fläche gemäht.

Fläche Nr. 3

Rasenfläche unterhalb der Baumreihe. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war die Fläche gemäht. Entlang der Bäume befindet sich ein Blühstreifen.

Fläche Nr. 4

Grünfläche um das Gebäude des Modelleisenbahnvereins. Die Fläche besteht aus Rasen und Zierbepflanzung. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war die Rasenfläche gemäht.

Fläche Nr. 21

Pflanzflächen auf dem Parkplatz des Bürogebäudes. Die Pflanzrabatte sind mit Zwergmispeln (*Cotoneaster dammeri*) und mit Gewöhnlichem Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) bepflanzt. Einige Pflanzen sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme komplett dem Buchsbaumzünsler zum Opfer gefallen.

Fläche Nr. 22

Pflanzrabatte auf Gelände des ehemaligen Casinos. Die Flächen sind stark vernachlässigt und verdichtet. Stellenweise wachsen Exemplare von Johanniskraut (*Hypericum calycinum*) in der Fläche.

Fläche Nr. 23, 24, 25 und 26

Gärtnerisch gepflegte, parkähnliche Anlage mit lückigem Baumbestand. Die Bäume werden in den Baumlisten (Kapitel 2.2 und 2.3) beschrieben. In den Pflanzflächen stehen kleineren Sträucher wie Rosen, Gewöhnliche Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Kletternder Spindelstrauch (*Euonymus fortunei*), Blutberberitze (*Berberis thunbergii* „Atropurpurea“), Sommerflieder (*Buddleja davidii*) und Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*). Der Unterwuchs der Bäume wird überwiegend von Efeu (*Hedera helix*) und dem Großblumigen Johanniskraut (*Hypericum patulum*) gebildet. Die Rasenflächen sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eher extensiv gehalten, es dominiert die Gewöhnliche Quecke (*Elymus repens*) über die gesamte Rasenfläche. Weitere Arten, die in der Rasenfläche gefunden wurden, sind u. a.: Weißklee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) und Wilde Malve (*Malva sylvestris*).

Fläche Nr. 27

Pflanzrabatte mit kleinwüchsigen Zieräpfeln, die in der Baumliste beschrieben werden. Die Umpflanzung der Bäume besteht aus immergrünen und in Form geschnittenen Buchssträuchern (*Buxus sempervirens*). Vereinzelt haben sich auch andere Arten aus den benachbarten Pflanzrabatten angesiedelt. Darunter Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*) und der Kletternde Spindelstrauch (*Euonymus fortunei*).

Fläche Nr. 29

Die Pflanzfläche trennt die beiden Fahrspuren der Frankfurter Straße voneinander ab. Sie wird mit saisonal wechselnden Stauden bepflanzt. Um die Säulenbuchen stehen Rosensträucher und Lavendel (*Lavandula angustifolia*).

Fläche Nr. 30

Kleine Pflanzfläche entlang der Friedhofstraße. Dort wurden flächig kleinbleibende Strauchrosen gepflanzt.

Fläche Nr. 32

Größere Pflanzfläche entlang der Friedhofstraße. Dort wurden flächig kleinbleibende Strauchrosen gepflanzt. Die Bepflanzung weist großflächige Lücken auf und ist in großen Bereichen der Pflanzfläche komplett verschwunden.

Fläche Nr. 35

Etwa 1 m breiter Pflanzstreifen entlang der Frankfurter Straße. Der Streifen wurde mit Stauden bepflanzt, ist aber im Laufe der Zeit nicht mehr gepflegt worden und demnach verwildert. Einzelne Arten wie die Gelbe Narzisse (*Narcissus pseudonarcissus*) und der Balkan-Storachschnabel (*Geranium macrorrhizum*) sind noch erkennbar.

Fläche Nr. 36

In der Pflanzfläche entlang der Bushaltestelle befinden sich mehrere Buchssträucher (*Buxus sempervirens*). Die Sträucher sind in Form geschnitten und teilweise stark geschädigt. Zwischen den Sträuchern haben sich Trampelpfade durch die Pflanzfläche gebildet.

Fläche Nr. 48

Begrünter Mittelstreifen der Hugenottenallee. Die Fläche ist durchgehend mit Rasen bewachsen, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht gemäht war. In der Fläche stehen in Zweierreihen Platanen, die in der Baumliste beschrieben werden.

Fläche Nr. 49

Gärtnerisch gepflegte Anlage entlang des Grundstücks mit mehreren Mehrfamilienhäusern. Die Pflanzflächen wurden vor kurzem neu hergerichtet. Es wurden mehrere bodendeckende Teppich-Zwergmispeln (*Cotoneaster dammeri*) und zwei größere Braut Spiersträucher (*Spiraea arguta*) gepflanzt. Die Fläche ist vollständig mit Mulch bedeckt.

3 Fazit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53a „Ehemaliger Güterbahnhof – 1. Änderung“ liegt zentral in Neu-Isenburg und wird im Norden von der Carl-Ulrich-Straße, im Osten von der Frankfurter Straße im Süden von der Schleussner Straße und im Westen von der Hugenottenallee begrenzt. Ein Großteil des Gebiets wird von den versiegelten Verkehrsflächen und angrenzenden Büro- und Wohngebäuden geprägt. Innerhalb des Straßenraums tragen ältere bis alte Baumbestände zur Beschattung der Asphaltflächen bei. Die Begrünung ist ansonsten eher schlicht gehalten, häufig stehen die Bäume in einfachen extensiv gepflegten Rasenflächen. Eine kleine parkähnliche Anlage im Nordwesten des Geltungsbereichs stellt einen adäquaten Aufenthaltsbereich dar, jedoch wurden dort viele nicht heimische Arten gepflanzt und die Flächen weisen Pflegebedarf auf.

Das eigentliche Baugebiet zwischen Carl-Ulrich-Straße und Schleussnerstraße wird geprägt von zwei hallenartigen Gebäuden und einer nicht genutzten Tiefgarage. Um die Gebäude herum befinden sich teilversiegelte und versiegelte Flächen. Die teilversiegelten Flächen bestehen aus großformatigen Basaltsteinen in deren Fugen sich eine bemerkenswerte Ruderalvegetation gebildet hat. Entlang des Bauzauns, der die Tiefgarage abgrenzt, haben sich zudem Pioniergehölze verbreitet, die schon mehrfach zurückgeschnitten wurden. Im Westen des Geltungsbereichs hat sich auf einer vormals geschotterten Fläche eine Ruderalgesellschaft aus Gräsern und Kräutern gebildet, die in Teilen arten- und blütenreich ausgeprägt ist. Für die heimischen Insekten stellt dieser Bereich einen wichtigen Lebensraum in der sonst dicht bebauten Innenstadt dar.

**Stadt.
Quartier**

08. November 2024
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
B.-Eng. Paula Hieronymi