

Bebauungsplan „Gutenbergstraße“ der Stadt Maintal

Grünordnungsplan

Revision 01: 29.04.2026

Auftraggeber: TTSP HWP Consultants GmbH
Hanauer Landstraße 166
60314 Frankfurt am Main



Bearbeitung: OEKOPLAN Ingenieure
GmbH & Co. KG
Koepenweg 2a
D - 46499 Hamminkeln



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Naturschutzrechtliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	- 1 -
1.1.	Planungsanlass und rechtliche Grundlagen	- 1 -
1.2.	Geltungsbereich und Abgrenzung der Untersuchungsräume	- 2 -
1.3.	Planungsrechtliche Vorgaben	- 3 -
1.4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	- 3 -
1.5.	Kommunale Zielvorgaben	- 8 -
1.6.	Schutzgebiete und rechtliche Restriktionen	- 9 -
1.6.1.	Naturschutzrecht	- 9 -
1.6.2.	Wasserrecht	- 10 -
1.6.3.	Kultur und Denkmalschutz (HDSchG)	- 10 -
1.6.4.	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	- 11 -
2.	Analyse und Bewertung von Landschafts- und Nutzungsstruktur	- 11 -
2.1.	Allgemeine Gebietsbeschreibung	- 11 -
2.1.1.	Lage im Stadtgebiet	- 11 -
2.1.2.	Naturräumliche Zuordnung	- 11 -
2.2.	Landschaftsökologische Grundlagen	- 11 -
2.2.1.	Gestein und Boden	- 11 -
2.2.2.	Relief	- 12 -
2.2.3.	Wasser	- 12 -
2.2.4.	Klima und Luft	- 13 -
2.2.5.	Biotopstrukturen, Pflanzen und Tiere	- 13 -
2.3.	Vorhandene Erholungsfunktion/Wohn- und Lebensqualität	- 18 -
2.4.	Landschaft/Landschaftsbild	- 18 -
2.5.	Zusammenfassende Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur ..	- 18 -
3.	Landschaftsplanerisches Leitbild	- 19 -
3.1.	Leitbild	- 19 -
3.2.	Ziele für die Schutzgüter	- 20 -
3.2.1.	Grund und Boden	- 20 -
3.2.2.	Wasser	- 20 -
3.2.3.	Klima	- 20 -
3.2.4.	Arten- und Biotopschutz	- 20 -
3.2.5.	Landschaftsbild	- 21 -
3.2.6.	Erholungsfunktion/ Wohn- und Lebensqualität	- 21 -
4.	Konzeption des Grünordnungsplans (GOP)	- 21 -
4.1.	Freiflächen im Planungsgebiet	- 21 -

4.2.	Gebäudestrukturen und bauliche Anlagen	- 23 -
4.3.	Erscheinungsbild und Gebietsränder	- 24 -
4.4.	Flora und Fauna	- 25 -
4.5.	Ausgleichsmaßnahmen	- 27 -
5.	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung	- 27 -
5.1.	Rechtliche Vorgaben.....	- 27 -
5.2.	Bestandssituation	- 29 -
5.3.	Bilanzierung des Planzustandes	- 31 -
5.4.	Ermittlung der Gesamtbilanz und Kompensation	- 32 -
5.5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 32 -
5.5.1.	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 33 -
5.5.2.	Nicht überbaute Grundstücksflächen des Gewerbegebietes GE (Grundstücksfreiflächen).....	- 33 -
5.5.3.	Tiefgaragenbegrünung.....	- 33 -
5.5.4.	Dachbegrünung	- 33 -
5.5.5.	Fassadenbegrünung	- 34 -
5.5.6.	Artenschutzmaßnahmen.....	- 34 -
5.5.7.	Bodenkundliche Baubegleitung.....	- 36 -
5.5.8.	Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen	- 36 -
5.5.9.	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	- 36 -
5.5.10.	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	- 37 -
5.5.11.	Einfriedungen.....	- 37 -
5.5.12.	Aufschüttungen und Stützmauern	- 37 -
5.5.13.	Verwertung von Niederschlagswasser	- 37 -
5.6.	Hinweise	- 38 -
5.6.1.	Sicherung von Bodendenkmälern	- 38 -
5.6.2.	Schutz des Grund- und Oberflächenwassers vor Verunreinigungen .	- 38 -
5.6.3.	Verzicht auf Biozide	- 38 -
5.6.4.	Reduzierte Düngung	- 38 -
5.6.5.	Verzicht auf Invasive Arten	- 39 -
5.6.6.	Farbliche Gestaltung der Schornsteine	- 39 -
5.7.	Pflanzlisten (Vorschläge zur Pflanzenverwendung).....	- 40 -
5.7.1.	Laubbäume.....	- 40 -
5.7.2.	Obstbäume	- 40 -
5.7.3.	Sträucher	- 40 -
5.7.4.	Fassadenbegrünung	- 40 -

5.7.5. Dachbegrünung	- 41 -
6. Quellen.....	- 42 -
7. Anhang.....	- 43 -

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches	- 2 -
Abb. 2: Rechtskräftige Bebauungspläne im Plangebiet	- 5 -
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Maßnahmenlageplan Planfeststellung – S-Bahn Rhein- Main, Nordmainische S-Bahn	- 6 -
Abb. 4: Luftbild	- 14 -
Abb. 5: Gutenbergstraße (angrenzender Gehölzstreifen)	- 15 -
Abb. 6: Versiegelte Betriebsfläche	- 16 -
Abb. 7: Gehölzstreifen im südlichen Plangebiet	- 16 -
Abb. 8: Bäume an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs.....	- 17 -
Abb. 9: Westliches Plangebiet.....	- 17 -

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bilanzierung der Bestandssituation	- 30 -
Tab. 2: Bilanzierung des Planzustandes	- 32 -
Tab. 3: Ermittlung der Gesamtbilanz.....	- 32 -

1. Naturschutzrechtliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.1. Planungsanlass und rechtliche Grundlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gutenbergstraße“ soll innerhalb des Gewerbegebietes Maintal-West die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Rechenzentrums-campus geschaffen werden. Das Vorhaben umfasst den Neubau eines hochmodernen Rechenzentrums-campus, ergänzt durch zugehörige Bürogebäude sowie die für den Betrieb eines Rechenzentrums erforderlichen Notstromgeneratoren. Darüber hinaus ist im westlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines Umspannwerks zur Sicherstellung der Stromversorgung des Rechenzentrums-campus geplant. Das Vorhaben dient der Stärkung der flächenhaften Digitalisierung und leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Maintal sowie der Metropolregion Frankfurt RheinMain.

Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage der für Teilbereiche des Plangebietes rechtskräftigen Bebauungspläne nicht genehmigungsfähig. Der Bebauungsplan „Gutenbergstraße“ soll die innerhalb des Plangebietes rechtskräftigen Bebauungspläne in den jeweiligen Teilbereichen überplanen und erstmalig eine planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für den Teilbereich des Plangebietes schaffen, der sich im unbeplanten Innenbereich befindet. Um das Vorhaben realisieren zu können, sind insbesondere geänderte Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung erforderlich.

Der Grünordnungsplan (GOP) übernimmt die Rolle einer fachübergreifenden Planungsebene zum Bebauungsplan. Er untersucht, inwieweit das Vorhaben natur- und landschaftsbezogene Anforderungen berührt, und entwickelt darauf aufbauend Grundsätze und Maßnahmen zur ökologisch verträglichen Nutzung der Flächen. Grundlage bilden die Auswertung und Bewertung der maßgeblichen Landschaftsfunktionen sowie der relevanten Schutzgüter.

Als landschaftsplanerischer Fachbeitrag liefert der GOP zugleich die fachliche Basis für den Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB und unterstützt die Abwägung der Umweltbelange nach § 1a BauGB.

Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Verfahren aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist grundsätzlich dann nicht erforderlich, wenn die maßgeblichen Beeinträchtigungen bereits vor dem Planaufstellungsbeschluss eingetreten sind oder aufgrund früherer Rechtslagen zulässig gewesen wären.

Im Rahmen des vorliegenden Grünordnungsplans wird eine funktionale und quantitative Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach den Vorgaben der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) erstellt. Dadurch wird aufgezeigt, inwieweit durch die städtebauliche Neuordnung Chancen für ökologische Verbesserungen und landschaftsplanerische Aufwertungen innerhalb des Plangebiets entstehen.

Rechtsgrundlage des Grünordnungsplans bilden insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) in ihrer aktuellen Fassung. Ergänzend sind die Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) zu berücksichtigen.

1.2. Geltungsbereich und Abgrenzung der Untersuchungsräume

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 106.486 m² (ca. 10,6 ha) und liegt am südlichen Rand des Stadtteils Bischofsheim der Stadt Maintal innerhalb des Gewerbegebietes Maintal-West. Das Plangebiet ist über die Gutenbergstraße vollständig erschlossen und befindet sich teilweise in der Flur 21 (Flurstücke 65/27 tlw., 75/9, 75/12, 88/2 tlw., 88/3) und teilweise in der Flur 22 (Flurstücke 74, 75, 76, 89 tlw. und 92 tlw.) der Gemarkung Bischofsheim.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Frankfurt am Main – Hanau begrenzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bundesautobahn A 66. Östlich des Plangebietes grenzen bestehende Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Maintal-West an. Westlich des Plangebietes befinden sich noch unbebaute Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Maintal-West.

Die Lage des Plangebietes geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor.

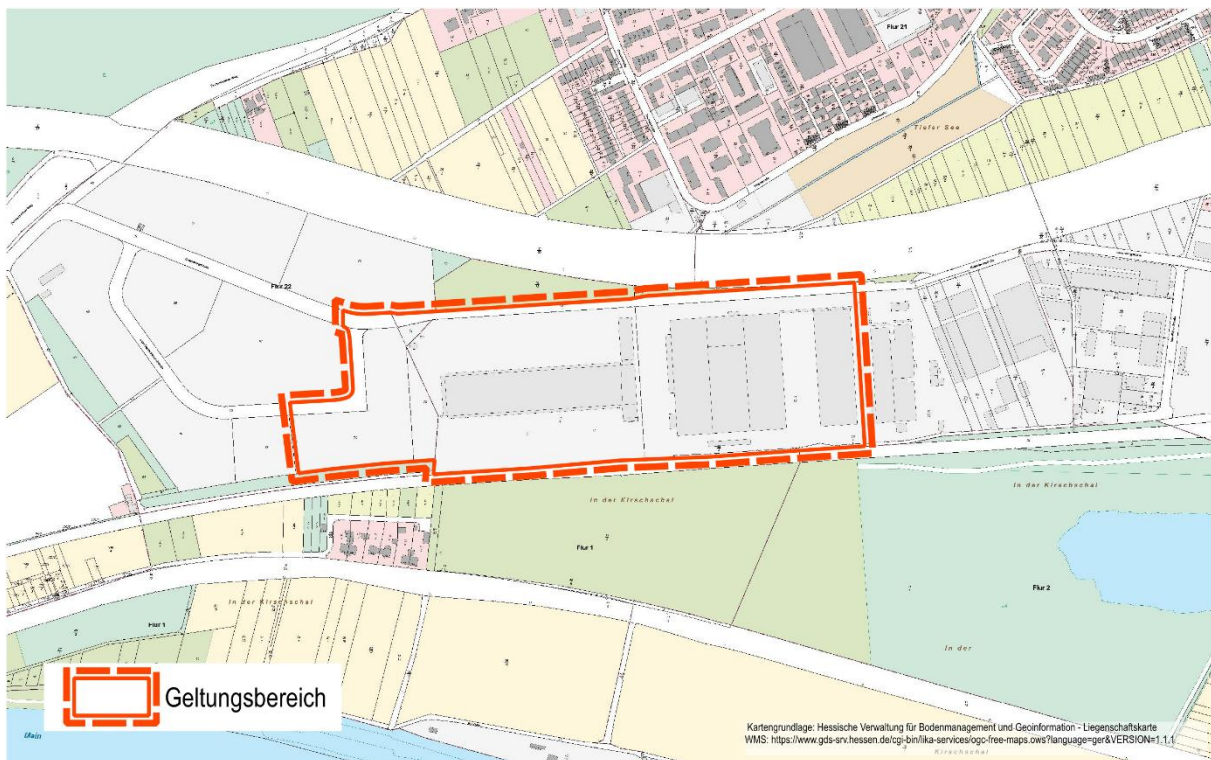


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches

1.3. Planungsrechtliche Vorgaben

Im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, der am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, wird die Stadt Maintal als Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit einem gewerblichen Schwerpunkt geführt.

Nach den Vorgaben des Regionalplans zählt die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen im Stadtteil Bischofsheim zu den zentralen städtebaulichen Zielen Maintals. Hierzu soll das bestehende Gewerbegebiet südlich der A 66 sowohl nach Westen als auch nach Osten erweitert werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein kleiner westlicher Teilbereich wird als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die vorgesehene Ausweisung eines Gewerbegebietes im Plangebiet ist somit aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) und entspricht den Zielen des Regionalplans Südhessen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

1.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der westliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Maintal West, Flur 22“, der am 04.07.2019 als Satzung beschlossen wurde. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 117,0 m ü. NHN fest.

Der mittlere Teilbereich des Plangebietes befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung des Gewerbegebietes Maintal-West“, der am 26.09.2001 als Satzung beschlossen wurde. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Baumasse (BM) von 160.000 m³ und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 17,0 m fest.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich im ungeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Aus grünordnerischer Perspektive sind insbesondere folgende Festsetzungen und Hinweise der geltenden Bebauungspläne für das betroffene Gebiet von Bedeutung:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maintal-West, Flur 22“

- GRZ: Festsetzung einer GRZ von 0,8
- Flächen MSPE: Ausweisung Fläche – Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Zauneidechsen – Herstellung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen vor Baubeginn der Nordmainischen S-Bahn gemäß Planfeststellung
- Dachbegrünung: Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu einem Anteil von mindestens 20 % in extensiver Form dauerhaft zu begrünen

- Anpflanzung von Laubbäumen: 4 im Plangebiet
- Begrünung: Begrünung von Gebäudeseiten ab einer Länge von 5 m
- Vermeidungsmaßnahmen: Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Achtung: Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. In Ausnahmefällen ist diese auch im Zeitraum von August bis Ende September möglich. Tiefbauarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung), ggf. Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Tieren durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere.

Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes Maintal-West“

- GRZ: Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 die den Umfang zulässiger baulicher Versiegelung bestimmt.
- Garagen und Stellplätze: Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 400 m² der privaten Grünflächen, im nördlichen und westlichen Grundstücksbereich, d.h. südlich der Parkplätze entlang der neuen Gutenbergstraße ist ein großkroniger Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Gestaltung von Parkplätzen: Befestigte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen, Breulfugenpflaster und Schotterrasen) auszubilden
- Fassadenbegrünung: Mindestens 30% der westlichen Fassade der Umschlaghalle sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen
- Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen im Gewerbegebiet (Randbereich des Parkplatzes entlang der Gutenbergstraße, nord- und südseitig) sind zu mindestens 50 % mit einer Vegetationsdecke dauerhaft zu begrünen. Mindestens 50 % der privaten Grünflächen ist mit Sträuchern der Auswahlliste 2 zu bepflanzen, die restlichen Flächen können mit Bodendeckern und niedrigen Sträuchern bepflanzt werden.
- Lichtanlagen: Lichtanlagen sind nach dem Stand der Technik so zu errichten und zu betreiben, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquellen von benachbarten Wohnungen bzw. der Bahnlinie und der Bundesautobahn ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, zu vermeiden. Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sollten nur Außenleuchten betrieben werden, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60 Grad C werden, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Die Lampen sollten nicht vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

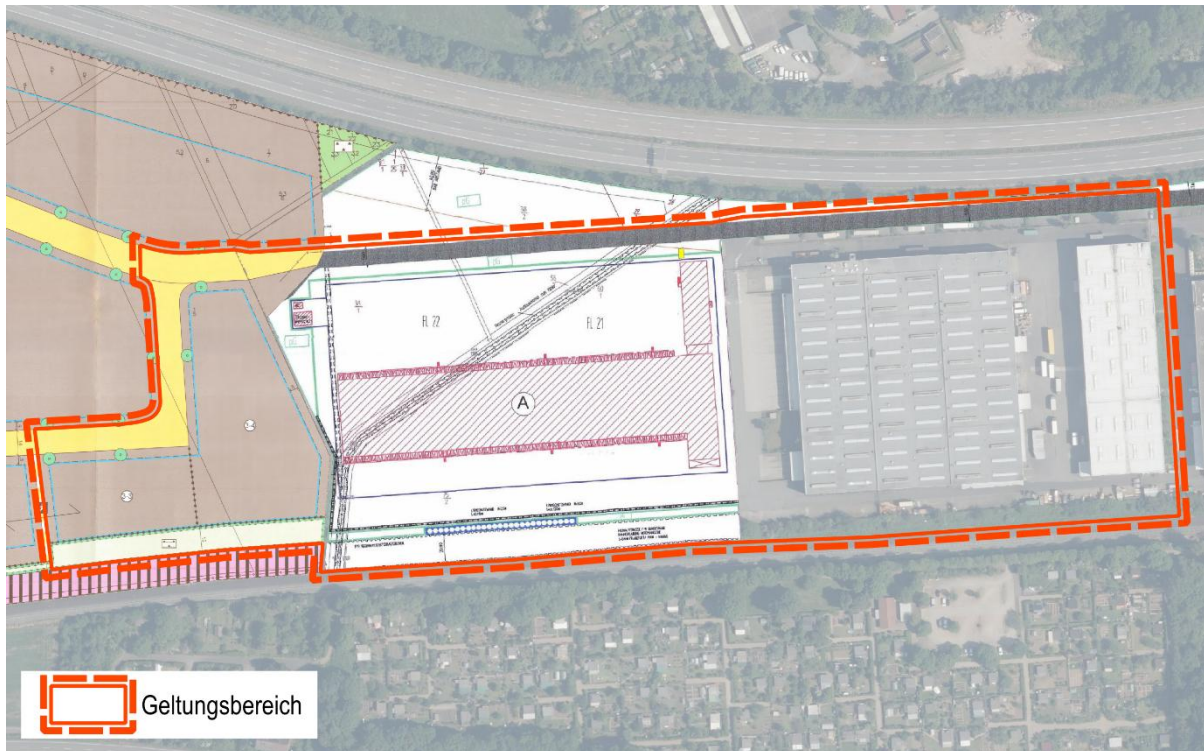


Abb. 2: Rechtskräftige Bebauungspläne im Plangebiet

Planfeststellungsbeschluss

Im südlichen Bereich des Plangebietes überschneidet sich der Geltungsbereich mit dem Gebiet der Planfeststellung für das Vorhaben „Ausbau Knoten Frankfurt, S-Bahn Rhein-Main, Nordmainische S-Bahn, Planfeststellungsabschnitt 2, Maintal“.

Die im Rahmen der Planfeststellung festgesetzten Inhalte – insbesondere die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zur Herstellung eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse – wurden bereits im Bereich des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Maintal-West, Flur 22“ planungsrechtlich verankert.

Damit kommt den planfestgestellten Festsetzungen und Maßnahmen im östlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs, im Bereich der „Erweiterung des Gewerbegebietes Maintal-West“ sowie im unbeplanten Innenbereich eine besondere Bedeutung für das vorliegende Verfahren zu.

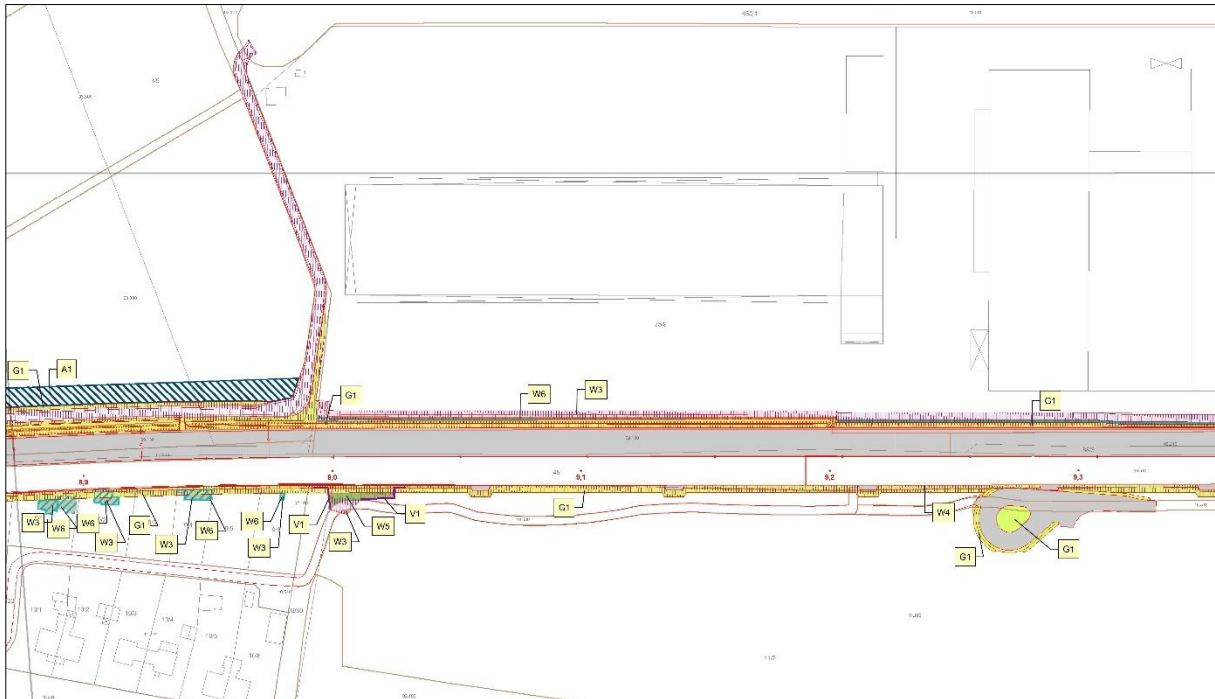


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Maßnahmenlageplan Planfeststellung – S-Bahn Rhein-Main, Nordmainische S-Bahn

Folgenden Maßnahmen werden im dargestellten Bereich der Planfeststellung ausgewiesen:

- *A1: Herstellung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen vor Baubeginn*
- *G1: Gestaltungsmaßnahmen – Landschaftsrasen im Bereich der Bahnanlagen*
- *W3: Wiederherstellung von Ruderalfluren*
- *W6: Rückbau von versiegelten Flächen*

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird im Rahmen der Planfeststellung die Ausgleichsmaßnahmen „A1CEF - Herstellung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen vor Baubeginn“ ausgewiesen.

Die Maßnahme hat das Ziel, funktionsfähige Ersatzlebensräume für die Zauneidechse zu schaffen und damit bau- und anlagebedingte Verluste ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen. Zur Strukturierung des Ersatzhabitats werden entlang der bahnparallelen Mittellinie der Maßnahmenfläche im Abstand von jeweils 20 Metern Steinhäufen aus Grobschotter-Blockwerk-Gemisch, Gruppen aus vier Baumstammstücken, flache Sandgruben aus leicht humos abgedunkeltem Feinsand-Mittelsand sowie Strauchpflanzungen angeordnet. Für die Pflanzungen werden ausschließlich lokale Sorten von Rotem Hartriegel, Schlehe und Wildrosen verwendet, die jeweils in einer Doppelreihe an der Nordseite der Strukturelemente gesetzt werden. Die Rohbodensituationen der Sand- und Schotterbereiche entsprechen den Habitatansprüchen der Zauneidechse und werden erfahrungsgemäß schnell angenommen, sodass keine gesonderte Herstellungspflege erforderlich ist.

Vor Beginn der Bauarbeiten wird die gesamte Fläche mit einem Reptilienzaun eingefasst, um zu verhindern, dass die umgesiedelten Tiere in angrenzende Bauflächen einwandern. Der Fang der Tiere in den Eingriffsbereichen sowie ihre Umsiedlung in das Ersatzhabitat erfolgen durch einen erfahrenen Herpetologen im Zeitraum von April bis September. Nach Abschluss der Bauarbeiten kann der Reptilienzaun wieder entfernt werden. Vor Beginn der Maßnahmen sind bestehender Gehölzbewuchs und gegebenenfalls vorkommende Neophyten zu beseitigen, da die Ausgangsflächen aus Wiesen, Wiesenbrachen, Ruderalstandorten und ehemaligem Baumschulgelände bestehen.

Die Herstellung der Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats erfolgt innerhalb eines Monats. Für den dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion sind im Abstand von drei bis zehn Jahren Pflegemaßnahmen notwendig, insbesondere die Reduktion des Gehölzanteils auf etwa 15 Prozent der Fläche durch vollständiges Entfernen stockausschlagfähiger Gehölze sowie die regelmäßige Bekämpfung aufkommender Neophyten. Die Unterhaltung der Fläche ist dauerhaft sicherzustellen.

Die im Rahmen der Planfeststellung getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren vollumfänglich zu berücksichtigen und planerisch zu sichern.

Satzung der Stadt Maintal

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Maintal hat in ihrer Sitzung am 01.09.2025 eine grünordnerische Gestaltungssatzung (6.116) beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im definierten Satzungsbereich. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind insbesondere folgende Inhalte relevant:

- Begrünung der Grundstücksfreiflächen (§ 3)
 - Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich zu begrünen (Bäume, Sträucher, Stauden, Rasen/Wiesen)
 - Kies-, Schotter- und ähnliche Steinflächen gelten nicht als Begrünung.
 - Je angefangene 200 m² Freifläche bzw. je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen; vorhandene Bäume werden angerechnet.
 - Mindestens 10 % der Freiflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
 - Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen; Versickerung, Verdunstung oder Ableitung in Pflanzflächen sind sicherzustellen.
- Gestaltung von Vorgärten (§ 4)
 - Vorgärten sind überwiegend zu begrünen; nur notwendige Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind zulässig.
 - Max. 50 % der Vorgartenfläche dürfen versiegelt oder befestigt sein; verschiedene Beläge werden der Versiegelung zugerechnet.
 - Befestigte Flächen dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden und nicht als zusätzliche (nicht erforderliche) Stellplätze dienen.

- Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 5)
 - Sammelbehälter sind einzugrünen oder baulich einzufassen (mindestens in Behälterhöhe).
- Dachbegrünung (§ 6)
 - Dächer $\leq 8^\circ$ Neigung sind mit einer mind. 6 cm starken Vegetationsschicht (inkl. Filter- und Drainageschicht) vollständig zu begrünen; Kombination mit Solaranlagen ist zulässig.
 - Ist eine Dachbegrünung statisch nicht möglich, ist eine Kompensation erforderlich: je 20 m² nicht begrünter Dachfläche ein standortgerechter Laubbaum oder 10 m² Strauchpflanzung.
 - Diese Kompensation erfolgt zusätzlich zu den Pflanzvorgaben in § 3 und kann nicht auf andere Verpflichtungen angerechnet werden.
- Fassadenbegrünung (§ 7)
 - Neubaufassaden sind bis 3 m Höhe zu mindestens 50 % zu begrünen (Fenster/Türen abgezogen).
 - Alternativ ist je 20 m² nicht möglicher Fassadenbegrünung ein Laubbaum oder 10 m² Strauchfläche mit Bodenanschluss nachzuweisen.
 - Auch diese Kompensation erfolgt zusätzlich zu § 3.
- Gestaltung nicht überbauter Tiefgaragen (§ 8)
 - Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 80 cm Vegetationstragschicht (plus Filter- und Drainageschicht) abzudecken und intensiv zu begrünen.
 - Um geplante Baumpflanzungen ist die Schichthöhe im Radius von 2,5 m auf mindestens 1,2 m zu erhöhen.
 - Oberkanten der Vegetationstragschicht müssen niveaugleich an angrenzende Geländeoberflächen anschließen.

Die Vorgaben der grünordnerischen Gestaltungssatzungen der Stadt Maintal sind umfassend in den grünordnerischen Maßnahmen des vorliegenden Bebauungsplans zu berücksichtigen.

1.5. Kommunale Zielvorgaben

In Hessen ist die Landschaftsplanung zweistufig aufgebaut: Auf überörtlicher Ebene wird das Landschaftsprogramm als Bestandteil des Landesentwicklungsplans für das gesamte Land Hessen aufgestellt und von der Landesregierung beschlossen.

Auf örtlicher Ebene stellen die Kommunen als Träger der Bauleitplanung Landschaftspläne für ihr Hoheitsgebiet als Bestandteile der Flächennutzungspläne auf.

Als kommunale Zielvorgaben aus Sicht der Grünordnung werden die Darstellungen des Landschaftsplans (LP) des Umlandverbandes Rhein-Main herangezogen. Im Landschaftsplan werden für den Geltungsbereich im westlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft und im östlichen Bereich Siedlungsflächen ausgewiesen.

1.6. Schutzgebiete und rechtliche Restriktionen

1.6.1. Naturschutzrecht

Das Plangebiet unterliegt keiner Schutzausweisung gemäß BNatSchG. Im Umfeld sind jedoch zahlreiche geschützte Bereiche zu finden.

Direkt jenseits der A66 und der Bahnlinie befindet sich die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Stadt Maintal“ in lediglich etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ befindet sich südlich jenseits der Frankfurter Straße in etwa 180 m Entfernung. Das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ liegt im Westen in etwa 600 m Entfernung.

Das nächstgelegene Schutzgebiet, welches dem Schutzgebietssystem Natura 2000 angehört, ist das westlich in etwa 300 m Entfernung gelegene FFH-Gebiet „DE-5818-304: Waldstück westlich Bischofsheim“. Das Vogelschutzgebiet „DE-5818-401: Main bei Mühlheim und NSG „Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“ befindet sich im Süden in etwa 650 m Entfernung. Das FFH-Gebiet „DE-5818-301: Am Berger Hang“ liegt im Nordwesten und ist etwa 1.750 m vom Plangebiet entfernt.

Die Natura 2000-Gebiete sind teilweise als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Das NSG „Am Berger Hang“ ist flächengleich mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet. Das NSG „Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“ umfasst den entsprechenden Teilbereich des Vogelschutzgebietes. Darüber hinaus befindet sich nördlich des Plangebietes in etwa 1.750 m Entfernung zum Plangebiet das NSG „Enkheimer Ried“.

Nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Zerstörungen oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen dieser Biotope sind verboten. Die Flächen im Umfeld des Plangebietes wurden jedoch noch nicht im Rahmen der seit 2014 durchgeführten Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) bearbeitet oder die Daten stehen noch nicht zur Verfügung (URL vom 04.03.2026: <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/lebensraeume-und-biotopkartierungen/biotopkartierungen/hessische-lebensraum-und-biotopkartierung-hlbk-ab-2014>). Aus diesem Grunde wird auf den älteren Datenbestand zurückgegriffen, der durch die Hessische Biotopkartierung (HB) zwischen 1992 und 2006 erfasst wurde. Dabei muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass vermutlich einige dieser Elemente nicht mehr in der beschriebenen Ausprägung anzutreffen oder sogar ganz verschwunden sind bzw. sich möglicherweise auch neue Bereiche, die den Standards eines geschützten Biotops entsprechen, entwickeln konnten. Diese Elemente werden im aktuellen Datenbestand des HLNUG deshalb lediglich als „Hinweis gesetzlich geschützte Biotope“ bzw. „Hinweis geschützte Biotopkomplexe“ verstanden (URL vom 04.03.2026: <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>).

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt nicht in einem Bereich, der als „Hinweis auf gesetzlich geschützte Biotope“ geführt wird. Innerhalb der Grenzen des LSG „Stadt Maintal“ sind zwischen der A66 und der angrenzenden Bebauung von Bischofsheim insgesamt sieben dieser Elemente verzeichnet:

- 5818B0829: Grauweidengebüsch südlich von Bischofsheim
- 5818B0830: Röhricht südlich von Bischofsheim
- 5818B0831: Streuobst südlich von Bischofsheim
- 5818B0833: Streuobst südlich von Bischofsheim
- 5818B0835: Verwildertes Streuobst südlich von Bischofsheim
- 5818B0836: Streuobst südlich von Bischofsheim
- 5818B0837: Streuobst südlich von Bischofsheim

Ein weiteres Element befindet sich südlich der Bahnlinie in etwa 200 m Entfernung:

- 5818B0884: Abgrabungsgewässer südlich von Bischofsheim

Alle weiteren entsprechenden Elemente befinden sich in größerer Entfernung zum Plangebiet.

1.6.2. Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in einem Trinkwasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; der Main verläuft in etwa 290 m Entfernung südlich des Bereichs. Die Flächen des Plangebietes befinden sich zudem außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Aufgrund der Nähe zum Main handelt es sich jedoch um ein Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind gemäß § 78b Absatz 1 WHG solche Flächen, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind, die jedoch nicht als Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 2 oder 3 WHG festgesetzt oder vorläufig gesichert sind. Sie betreffen ausschließlich Bereiche außerhalb tidebeeinflusster Gebiete, sofern das Landesrecht nichts Abweichendes regelt. Für diese Risikogebiete gelten die jeweiligen Bestimmungen des WHG, ergänzende landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.¹

1.6.3. Kultur und Denkmalschutz (HDSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt, die dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 unterliegen. Dennoch sollten Erdarbeiten grundsätzlich schonend und bei Bedarf unter fachkundiger Begleitung durchgeführt werden. Gemäß § 20 HDSchG sind sämtliche während der Arbeiten auftretenden Funde – etwa Mauerreste, Keramikfragmente oder menschliche Knochen – unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden. Die betroffenen Fundstellen sind unverändert zu belassen und bis zur Entscheidung der Fachbehörde zu sichern.

Gemäß des Datensatzes Denkmalschutz Hessen (INSPIRE) des Landesamt für Denkmalschutz Hessen (LfDH)² befinden sich keine Bodendenkmäler im Plangebiet.

¹ HLNUG URL vom 16.02.2026: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/wasserviewer/index.html?lang=de>

² LANDESAMT FÜR DENKMALSCHUTZ HESSEN (LFDH) URL vom 25.02.2026: https://www.geoportal.hessen.de/mapbender/php/wms.php?inspire=1&layer_id=42405&withChilds=1&REQUEST=GetCapabilities&SERVICE=WMS

In einer Entfernung von rund 180 m befindet sich ein eingetragenes Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG. Innerhalb eines Radius von 300 m ist daher grundsätzlich mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen. Ein vollständiger Ausschluss entsprechender archäologischer Befunde im Plangebiet ist somit nicht möglich.

1.6.4. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) die Vorgaben des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAlt-BodSchG) zu beachten.

2. Analyse und Bewertung von Landschafts- und Nutzungsstruktur

2.1. Allgemeine Gebietsbeschreibung

2.1.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Bischofsheim innerhalb des Gewerbegebiets Maintal-West und ist über die Gutenbergstraße vollständig erschlossen. Im Süden grenzt das Gebiet an die Bahnstrecke Frankfurt am Main – Hanau, im Norden an die Bundesautobahn A 66. Östlich schließen bestehende Gewerbeflächen an, westlich liegen bislang unbebaute Bereiche des Gewerbegebiets „Maintal-West.“

2.1.2. Naturräumliche Zuordnung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Teil- und Haupteinheit Untermainebene (232), die wiederum zur Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland gehört. Dort ist es der Fechenheimer-Steinheimer-Mainniederung (232.200) zuzuordnen.

2.2. Landschaftsökologische Grundlagen

2.2.1. Gestein und Boden

Für den westlichen Teil des Plangebietes weist die Bodenübersichtskarte Pseudogley-Parabraunerden aus schluffig-lehmigen Hochflutsedimenten aus. Ein Bodengutachten (2025) bestätigte im gesamten Gebiet oberflächennahe Befestigungen aus Pflaster, Beton oder Asphalt sowie bis über 0,85 m mächtige Betonplatten in den Hallen. Darunter folgen verdichtete mineralische Tragschichten und bis etwa 1 m mächtige Auffüllungen aus Schotter, Recyclingmaterial und Bauschutt.

Unterhalb der Auffüllungen wurden überwiegend mäßig tragfähige, stark kompressible und wasserempfindliche Hochflutlehme bis meist 1–2 m Tiefe angetroffen, lokal auch deutlich mächtiger. Darunter folgen gut tragfähige quartäre Sande und Kiese (Terrassenablagerungen), die bis ca. 6–7 m Tiefe reichen. Darunter wurden homogene tertiäre Tone (Rupelton, Grundwasserstauer) erbohrt.

2.2.2. Relief

Das Plangebiet weist ein sehr geringes Relief auf. Die Geländehöhen liegen zwischen rund 99,71 m und 100,80 m ü. NN und zeigen damit lediglich eine schwache Höhendifferenz von gut 1 m auf. Insgesamt handelt es sich um ein nahezu ebenes Gelände ohne ausgeprägte topografische Strukturen oder Gefälle.

2.2.3. Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; der Main verläuft rund 290 m südlich. Das Areal liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, gehört jedoch aufgrund seiner Nähe zum Main zu den Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

Nach den Angaben des Risikomanagementplans Main (RP Darmstadt) liegen die maßgeblichen Wasserstände bei HQ10 bei 98,80 m NN, bei HQ100 bei 100,51 m NN und bei $1,3 \times \text{HQ100}$ bei 101,65 m NN. Das Plangebiet bleibt beim HQ100 knapp außerhalb des Überflutungsbereichs, erreicht jedoch bereits das aktuelle Geländeniveau (ca. 100,4–100,6 m NN). Bei einem Extremereignis $1,3 \times \text{HQ100}$ wäre das Gelände deutlich überflutet.

Das Grundwasser wurde im Februar 2025 in Tiefen zwischen etwa 2,2 m und 2,7 m unter Gelände in den quartären Sanden angetroffen.

Gemäß der vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Entwässerung zeigt die Auswertung der Starkregengefährdungs – und Fließwegskarten des HLNUG, dass die Vorhabensfläche überwiegend eine hohe Starkregengefährdung und zugleich eine stark erhöhte Vulnerabilität aufweist. Mehrere Fließpfade verlaufen durch bzw. entlang der Gutenbergstraße und queren das Plangebiet, sodass die geplanten Gebäude innerhalb des 5-Meter-Gefährdungsbereichs liegen. Bei extremen Starkregenereignissen ist mit Oberflächenabfluss in Richtung der südlich angrenzenden Grünflächen, der Gutenbergstraße, der Frankfurter Landstraße und weiter zum Main zu rechnen (WERNER HARTWIG GMBH 2026³).

Die Entwässerung der rd. 8,906 ha großen Vorhabensfläche erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über das vorhabensinterne SW-Kanalnetz dem vorhandenen öffentlichen SW-Kanal der Stadt Maintal im Bereich der Gutenbergstraße zugeführt. Die maßgebenden Einleitstellen in den öffentlichen Kanal sind im Zuge der weiteren Planung mit dem Eigenbetrieb Betriebshof – Fachdienst Tiefbau verbindlich abzustimmen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer Regenrückhalteanlage zwischengespeichert und mit einem RW-Abfluss von $Q_{Dr,max} = 89,06 \text{ l/s}$ ($q_{Dr} = 10 \text{ l/(s*ha)}$) gemäß EWS der Stadt Maintal) gedrosselt in das öffentliche RW-Kanalnetz eingeleitet.

³ WERNER HARTWIG GMBH (2026): Stadt Maintal. Bebauungsplan „Gutenbergstraße“. Erschließung eines Rechenzentrums an der Gutenbergstraße im Stadtteil Bischofsheim. Machbarkeitsstudie zur Entwässerung.

2.2.4. Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich mit seiner Lage im Maintal in der warmgemäßigten, feuchten Westwindzone. Das Klima wird überwiegend von milden, feuchten und damit wolkenreichen Luftmassen geprägt, die mit den am häufigsten vorkommenden Südwest- bis Westwinden herangeführt werden.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt in der Region Maintal im mehrjährigen Mittel von 2011-2020 ca. 11.2°C. Die wärmsten Monate sind dabei Juli und August.

Das Stadtgebiet von Maintal gehört mit seiner Lage in der Untermainebene zu einer der windschwächsten Regionen Deutschlands.

Lokalklimatisch kann in den unbebauten Teilbereichen des Planungsgebiets von einem mäßigen bis guten Kaltluftdurchlüftungspotenzial ausgegangen werden, wohingegen der überbaute Bereich ein geringes bis mäßiges Kaltluftdurchlüftungspotenzial aufweist. Der Main trägt dabei nicht zur Kaltluftproduktion bei. Die Temperaturunterschiede zwischen Wasser und Luft bewirken lediglich tagsüber eine lokale Abkühlung der Luft in den Uferbereichen.

Das Planungsgebiet ist weitgehend als „Gewerbe-Industrieklimatop“ gekennzeichnet. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad in Kombination mit erhöhten Emissionen der Produktionsstätten kommt es verstärkt zu lufthygienischen und human-bioklimatischen Belastungssituationen. Der Siedlungsbereich von Bischofsheim nördlich des Planungsgebiets ist größtenteils als Stadtklimatop gekennzeichnet (ÖKOPLANA 2026)⁴.

Die Angaben zur Luftqualität im Untersuchungsgebiet sind dem „Lufthygienischen Jahresbericht 2024“ (HLNUG 2025)⁵ entnommen. Die Aussagen beziehen sich auf die Grenz- und Zielwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen), die Immissionswerte nach TA Luft sowie die Immissionsrichtwerte nach Luftgüteleitlinien der WHO. Demnach wurden im Jahre 2024 die für das Vorhaben relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂), Stickoxide (NO_x), Schwefeldioxid (SO₂), PM₁₀ und PM_{2,5} an allen Messstellen in Hessen eingehalten.

2.2.5. Biotopstrukturen, Pflanzen und Tiere

Tiere

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine etwa 10 m breite CEF-Maßnahme, die im Zusammenhang mit der „Nordmainischen S-Bahn“ zur Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse eingerichtet wurde. Frühere Reptilienuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Maintal-West“ bestätigten ein flächiges Vorkommen der Zauneidechse, vor allem in strukturreichen, sonnenexponierten Bereichen mit Gehölzanschluss. Für Eingriffe in diese Lebensräume war daher grundsätzlich mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen, die entsprechende Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen erforderlich machten.

⁴ ÖKOPLANA (2026): Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gutenbergstraße“ der Stadt Maintal.

⁵ HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Lufthygienischer Jahresbericht 2024.

Eine aktuelle Untersuchung vom 20.01.2026 ergab, dass in den rückzubauenden Gebäuden weder Fledermausquartiere noch Brutplätze europäischer Vogelarten vorhanden sind. Hinweise auf Wochenstuben, Winterquartiere oder wiederholt genutzte Nistplätze lagen ebenfalls nicht vor; Beeinträchtigungen durch den geplanten Rückbau im Winter gelten daher derzeit als ausgeschlossen.

Im weiteren Verfahren werden vertiefte faunistische Erhebungen zu Fledermäusen, Brutvögeln, Reptilien und weiteren besonders geschützten Arten durchgeführt werden. Diese umfassen unter anderem Baumhöhlenkartierungen, Detektorbegehungen, Brutvogelkartierung sowie Reptilienuntersuchungen und werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß dem hessischen Leitfaden zusammengeführt.

Für die Auswirkungen bedeutet dies, dass die bereits festgelegten CEF-Maßnahmen – insbesondere zum Schutz der Zauneidechse – vollständig einzuhalten sind. Je nach Ergebnissen der weiteren Kartierungen können zusätzliche Abfang- und Umsiedlungsmaßnahmen notwendig werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, dass durch konsequente Umsetzung der bestehenden und noch festzulegenden Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden können.

Pflanzen

Der Geltungsbereich gliedert sich gegenwärtig in zwei deutlich unterscheidbare Teilbereiche.



Abb. 4: Luftbild

Der östliche Teilbereich umfasst drei gewerblich genutzte Einheiten und ist weitgehend vollversiegelt. Er weist einen hohen Anteil befestigter Verkehrs- und Betriebsflächen auf, ergänzt

durch kleinere Grünstrukturen im Rand- und Zwischenbereich. Der westliche Teilbereich ist hingegen unbebaut und weist brachliegende Flächen auf. Die Strukturen werden durch vorhandene Verkehrsflächen ergänzt.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden die Biotopstrukturen des Plangebiets hinsichtlich möglicher gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der ergänzenden landesspezifischen Regelungen nach § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) geprüft. Für das vorliegende Plangebiet konnten keine Biotoptypen festgestellt werden, die unter den gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG fallen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft die vollständig versiegelte Gutenbergstraße. Nördlich daran anschließend befindet sich ein außerhalb des Plangebiets liegender Gehölzstreifen, der eine klare Abgrenzung zur angrenzenden Autobahn bildet und zugleich eine visuelle sowie strukturelle Abschirmung gewährleistet. Entlang der Gutenbergstraße treten vereinzelt Baum- und Gehölzstrukturen auf, die den Straßenraum abschnittsweise begleiten und eine leichte Gliederung der ansonsten stark versiegelten Bereiche bewirken.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs weist eine sehr hohe Versiegelungsquote auf und wird durch großflächige Verkehrs- und Betriebsflächen geprägt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen beschränken sich überwiegend auf einzelne, eingestreute Grünstrukturen. Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Gehölzstreifen, der eine klare Abgrenzung zur benachbarten Bahnlinie bildet. Innerhalb dieses Saumbereiches treten unter anderem ausgedehnte Bestände von Brombeere (*Rubus spec.*) auf. Diese zeigt auf nährstoffreichen, insbesondere stickstoffbelasteten Standorten eine ausgeprägte Wuchskraft und tritt dort häufig dominant auf, was auf einen entsprechend eutrophen Standort hindeutet. Durch ihre hohe Konkurrenzkraft kann die Brombeere potenzielle Mager- und Offenlandstandorte verdrängen und die Entwicklung artenärmerer, strauchdominierter Vegetationsbestände begünstigen. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein schmaler Grünstreifen, in dem insgesamt fünf Bäume stehen und der als einzig nennenswertes Vegetationselement innerhalb des stark versiegelten Umfeldes hervorzuheben ist.



Abb. 5: Gutenbergstraße (angrenzender Gehölzstreifen)



Abb. 6: Versiegelte Betriebsfläche



Abb. 7: Gehölzstreifen im südlichen Plangebiet



Abb. 8: Bäume an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs

Der westliche Teil des Plangebietes war zum Zeitpunkt der Begehung überwiegend brachgefallen und ungenutzt. Im zentralen Bereich treten mehrere mittelalte Baumgruppen auf, die eine gewisse Strukturvielfalt schaffen, jedoch nur kleinräumig ausgeprägt sind. Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe Artenvielfalt auf; insbesondere der östliche Abschnitt ist durch eine sehr hohe Versiegelungsquote geprägt und bietet nur eingeschränkte Lebensraumstrukturen.



Abb. 9: Westliches Plangebiet

Die Bestandsaufnahmen zeigen, dass das Plangebiet aktuell insgesamt nur eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG sind nicht vorhanden. Die Vegetation beschränkt sich überwiegend auf versiegelte Flächen sowie kleinere Saumstrukturen und einzelne Baumgruppen mit geringer Habitatfunktion. Der brachliegende westliche Bereich weist zwar eine gewisse naturschutzfachliche Wertigkeit auf, sein Eingriff ist jedoch bereits planerisch vorgesehen und wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

2.3. Vorhandene Erholungsfunktion/Wohn- und Lebensqualität

Dem Plangebiet kommt weder für die private noch für die öffentliche landschaftsbezogene Erholungsnutzung eine relevante Funktion zu.

2.4. Landschaft/Landschaftsbild

Das Plangebiet wird aktuell vorrangig durch bestehende Gewerbegebäude und umgebende versiegelte Verkehrsflächen geprägt. Die spärlichen Vegetationselemente sind für das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung. Das Landschaftsbild entspricht damit dem eines typischen Gewerbegebietes und weist keine besonderen Merkmale oder Eigenarten auf.

Auch die im Westen gelegene Brachfläche trägt nur in geringem Maße zur Belebung des Landschaftsbildes bei. Zum Zeitpunkt der Begehung war die Fläche bereits gemäht (vgl. Abb. 9). Naturnahe Elemente stellen die Bäume im Randbereich dar.

Darüber hinaus wird das Landschaftsbild des Plangebietes durch die angrenzende verlaufende A66 belastet, die auch in das Plangebiet hineinwirkt. Der begleitende, schmale und lückige Gehölzstreifen bietet einen lediglich geringen Sichtschutz. Zusätzlich stellt die starke Lärmentwicklung sowohl der A66 als auch der Bahnlinie eine Belastung dar.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist für den Betrachter ausschließlich von der Gutenbergstraße bzw. eingeschränkt von der parallel verlaufenden A66 sowie von den direkt westlich und östlich angrenzenden Grundstücken aus erlebbar. Nach Süden stellen die parallel zur Bahnlinie verlaufenden Gehölzstreifen einen Sichtschutz zu den jenseits der Bahnlinie gelegenen Kleingärten dar.

2.5. Zusammenfassende Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Maintal-Bischofsheim im Gewerbegebiet „Maintal-West“ zwischen der Bahnstrecke Frankfurt–Hanau im Süden und der A66 im Norden. Es befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Fechenheimer-Steinheimer-Mainniederung innerhalb der Untermainebene. Die Böden bestehen oberflächlich aus befestigten Flächen und darunter aus Auffüllungen, gefolgt von hochwassergeprägten, stark kompressiblen Lehmen bis etwa zwei Metern Tiefe sowie tragfähigen Sand- und Kieslagen und schließlich tertiären Tonen. Das Gelände ist nahezu eben mit nur rund einem Meter Höhenunterschied. Oberflächengewässer fehlen, der Main verläuft jedoch in südlicher Richtung in nur etwa 290 Metern Entfernung. Das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Überschwemmungsgebiete, dennoch besteht aufgrund der Nähe zum Main ein Hochwasserrisiko, insbesondere bei extremen

Ereignissen über HQ100. Der Grundwasserstand wurde in 2,2 bis 2,7 Metern Tiefe angetroffen. Laut Starkregengefährdungsanalyse bestehen mehrere Fließpfade durch das Gebiet, wodurch eine erhöhte Vulnerabilität gegeben ist. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; Regenwasser wird gedrosselt über eine Rückhalteanlage abgeführt.

Klimatisch befindet sich das Gebiet in der warmgemäßigten Westwindzone mit mildem, feuchtem Klima und geringen Windgeschwindigkeiten. Das Kaltluftpotenzial ist im unbebauten Westen mäßig bis gut, im versiegelten Osten gering. Das Gebiet weist typische Merkmale eines Gewerbeklimatops mit erhöhten bioklimatischen Belastungen auf; die Luftqualitätsgrenzwerte der relevanten Schadstoffe wurden 2024 eingehalten. Im westlichen Plangebiet befindet sich eine CEF-Maßnahme für die Zauneidechse, deren Vorkommen frühere Untersuchungen bestätigt hatten. Aktuelle Erhebungen fanden keine Fledermausquartiere oder Brutplätze in rückzubauenden Gebäuden. Weitere artenschutzfachliche Untersuchungen folgen; die bestehenden CEF-Maßnahmen sind einzuhalten.

Vegetationsstrukturen sind insgesamt schwach ausgeprägt. Der östliche Bereich ist fast vollständig versiegelt, während der westliche Teil brachliegt und einzelne Baumgruppen aufweist. Geschützte Biotope existieren nicht. Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie und der Gutenbergstraße bilden die wenigen relevanten Vegetationselemente, wobei im Süden Brombeerbestände auf nährstoffreiche Standorte hindeuten. Insgesamt besitzt das Gebiet nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Eine Erholungsfunktion besteht nicht. Das Landschaftsbild ist durch Gewerbebauten, Verkehrsflächen sowie Lärm und Sichtbeeinträchtigungen der A66 und der Bahn geprägt und lediglich von wenigen Standpunkten aus erlebbar.

3. Landschaftsplanerisches Leitbild

3.1. Leitbild

Das überwiegend bereits gewerblich genutzte und stark vorbelastete Plangebiet weist aktuell lediglich einen kleineren unbebauten Teilbereich auf.

Das Vorhaben wird zukünftig wesentlich zur Stärkung der flächenhaften Digitalisierung beitragen und die Sicherung sowie Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Maintal und der Metropolregion unterstützen. Gleichzeitig wird die Planung unter besonderer Berücksichtigung zentraler Umweltaspekte entwickelt. Im Fokus stehen die Wahrung einer qualitätsvollen Gestaltung der Außenflächen sowie die Berücksichtigung der einschlägigen Schutzgüter und Landschaftsfunktionen im Ballungsraum Rhein-Main. Hierbei kommt der Förderung der Biodiversität, der Sicherung eines funktionsfähigen Gebietswasserhaushalts, der Verbesserung lokalklimatischer Ausgleichsfunktionen und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels besondere Bedeutung zu. Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich zudem an den rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere den Anforderungen des besonderen Artenschutzes und dem Vermeidungsgebot.

3.2. Ziele für die Schutzgüter

3.2.1. Grund und Boden

Durch die weitgehende Versiegelung weist das Plangebiet im aktuellen Zustand nur eine geringe Leistungsfähigkeit in Bezug auf natürliche Bodenfunktionen auf. Im Zuge der geplanten Umgestaltung besteht jedoch die Möglichkeit, einzelne Bereiche von baulichen und befestigten Strukturen zu befreien und diese landschaftsplanerisch aufzuwerten. Durch gezielte Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen können die bodenbezogenen Regenerationspotenziale aktiviert und die Funktionsfähigkeit des Bodens – zumindest in Teilbereichen – nachhaltig verbessert werden.

3.2.2. Wasser

Aus hydrogeologischer Sicht weist das Plangebiet aufgrund der bestehenden, weitreichenden Versiegelung derzeit nur eine geringe Relevanz für die Grundwasserneubildung auf. Durch die geplante städtebauliche Neuordnung eröffnen sich jedoch deutliche Potenziale zur funktionalen Aufwertung. Vorgesehen ist insbesondere, das anfallende Niederschlagswasser vermehrt auf dem Grundstück zu bewirtschaften.

Mit Blick auf die prognostizierten klimatischen Veränderungen und die damit einhergehende Zunahme von Starkregenereignissen sind darüber hinaus geeignete Maßnahmen der Überflutungs- und Retentionsvorsorge zu implementieren, um Risiken innerhalb und außerhalb des Plangebiets wirksam zu reduzieren.

3.2.3. Klima

Durch eine klimaschonende Bauweise sowie eine extensive Durchgrünung des Plangebiets sollen lokale Überhitzungen vermindert und mikroklimatische Funktionen verbessert werden. Grüne Infrastruktur mit Verschattungswirkung, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie die Minimierung der Bodenversiegelung tragen zur Reduzierung von Wärmeinseleffekten und zur Förderung von Verdunstung bei.

3.2.4. Arten- und Biotopschutz

Ziel des Leitbildes ist es, die bislang ökologisch geringwertige Ausgangssituation aufzuwerten und neue, funktionale Lebensräume zu schaffen. Die Grün- und Freiraumgestaltung soll entwickelt und damit die Biodiversität, Strukturvielfalt und Aufenthaltsqualität des Standortes deutlich erhöht werden.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Artenschutz. Die bestehende Ausgleichsfläche für die Zauneidechse wird in das Gesamtkonzept integriert und durch geeignete Maßnahmen gestärkt. Darüber hinaus werden die Anforderungen des besonderen Artenschutzes umfassend berücksichtigt.

Es entsteht ein klar ausgerichtetes Leitbild, das zu einer nachhaltig verbesserten Arten- und Lebensraumvielfalt beiträgt.

3.2.5. Landschaftsbild

Der bestehende Charakter eines Gewerbegebietes wird auch zukünftig erhalten bleiben. Dennoch sollen durch eine reichhaltige und vielfältige Bepflanzung ein ergänzender Sichtschutz entwickelt und das Landschaftsbild für den Betrachter optimiert werden.

3.2.6. Erholungsfunktion/ Wohn- und Lebensqualität

Für das Plangebiet, das bereits aktuell innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes liegt, ist künftig keine landschaftsbezogene Erholungsfunktion im Sinne einer Wohn- und Lebensqualitätsnutzung vorgesehen. Durch geeignete Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen können jedoch potenziell negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf angrenzende Nutzungen wirksam vermieden bzw. deutlich reduziert werden.

4. Konzeption des Grünordnungsplans (GOP)

Der Grünordnungsplan bildet den landschaftsplanerischen Rahmen für das geplante Gewerbegebiet. Obwohl es sich um einen gewerblichen Standort handelt, verfolgt die Planung das Ziel, die ökologischen Potenziale des Gebietes maximal auszuschöpfen und einen besonders hohen Beitrag zu Biodiversität, Klimaresilienz und Umweltqualität zu leisten.

Zentrales Leitmotiv des GOP ist die Schaffung vielfältiger, ökologisch hochwertiger Lebensräume. Durch die Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze und die Anlage strukturreicher Extensivrasenflächen werden neue Habitate für Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Anpassung an den Klimawandel. Durch Beschattung, Verdunstungsflächen, helle Beläge, klimaresiliente Pflanzenauswahl und Regenwasserrückhalt wird das Mikroklima verbessert und Hitzeinseln entgegengewirkt.

Auf diese Weise entwickelt der GOP ein ganzheitliches, zukunftsorientiertes Freiraumkonzept, das über die grundsätzlichen Anforderungen hinausgeht und die ökologische Qualität des Standortes im Vergleich zum aktuellen Planungsrecht deutlich steigert.

4.1. Freiflächen im Planungsgebiet

Die Freiflächen im Plangebiet sollen derart gestaltet werden, dass sie einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Funktionsfähigkeit, zur Klimaanpassung und zur gestalterischen Qualität des Areals leisten.

Zentrale Leitlinien sind:

- Sicherung und Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen
- Etablierung eines standortgerechten, klimaresilienten Vegetationsbestandes
- Förderung der Regenwasserrückhaltung und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung
- Schaffung strukturreicher, extensiver Grünflächen mit hoher Biodiversität

- Integration von Gehölzen und extensiven Vegetationsstrukturen in einem abgestimmten Freiflächenkonzept

Boden- und Wasserhaushalt

Die Freiflächen werden derart konzipiert, dass sie den natürlichen Wasserkreislauf vor Ort stärken und Bodenbeeinträchtigungen minimieren.

Bodenqualität und Bauphase

Schonende Behandlung des Bodens während der Bauausführung, insbesondere zur Vermeidung von Verdichtungen. Getrennte Gewinnung, Lagerung und Wiedereinbau der Bodenhorizonte gemäß bodenschutzfachlichen Standards. Ausschluss wassergefährdender Einträge durch Baustellenprozesse (saubere Lagerung, Einsatz biologisch abbaubarer Betriebsstoffe).

Regenwassermanagement

Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit Retentionswirkung. Rückhalt und Nutzung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Integration von Retentionszisternen zur Speicherung und gedrosselten Ableitung des Regenwassers. Damit wird eine gleichmäßige Wasserversorgung der Vegetation ermöglicht und der Kanal entlastet.

Vegetationskonzept der Freiflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend als extensive, pflegearme und ökologisch hochwertige Vegetationsflächen ausgebildet.

- Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen werden als extensive Grünflächen mit Regio-Saatgut Herkunftsgebiet 9 angelegt. Die Flächen werden durch ein- bis zweischürige Mahd mit vollständiger Abfuhr des Schnittguts langfristig in einem artenreichen, nährstoffarmen Zustand gehalten.
- Je 200 m² Freifläche wird ein standortangepasster, klimaresilienter Laubbaum als Hochstamm gepflanzt. Integration auch hochstämmiger Obstsorten zur Förderung der Biodiversität und als gestalterisches Element.
- Mindestens 10 % der Freiflächen werden mit standortgerechten Sträuchern bepflanzt.

Tiefgaragen und Unterbau

Nicht überbaute Tiefgaragen erhalten eine intensiv begrünte Überdeckung mit mindestens 80 cm Vegetationstragschicht. Im unmittelbaren Wurzelraum neu gepflanzter Bäume wird die Schichtdicke auf 1,20 m erhöht.

Gestaltungsprinzipien

100 % der nicht überbauten Grundstücksflächen werden als Grünflächen angelegt. Schottergärten und großflächige mineralische Materialschüttungen sind ausgeschlossen (außer 50 cm Spritzwasserschutz). Materialwahl und Pflanzenverwendung folgen dem Ziel eines pflegeextensiven, robusten Grünraums.

Klimawirkung und Mikroklima

Die Freiflächen tragen aktiv zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen im Plangebiet bei.

- Helle, wärmeabweisende Oberflächenmaterialien im Außenraum.
- Ausbau grüner Vegetationsflächen zur Förderung der Verdunstungskühlung.
- Reduktion der Hitzebelastung durch Schattenspende (Bäume) und Begrünung.

4.2. Gebäudestrukturen und bauliche Anlagen

Die baulichen Anlagen im Plangebiet werden so konzipiert, dass sie sich harmonisch in das Landschafts- und Siedlungsgefüge einfügen und gleichzeitig hohe ökologische Anforderungen erfüllen. Gebäude, technische Anlagen und Einfriedungen sollen einen möglichst geringen Einfluss auf das Landschaftsbild, das Mikroklima und die biologische Vielfalt ausüben.

Begrünte Gebäudestrukturen

Zur ökologischen Aufwertung der baulichen Anlagen werden umfassende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen:

- Fassadenbegrünung
Neubaufassaden erhalten bis zu einer Höhe von 3,0 m eine flächig wirksame Fassadenbegrünung. Diese Begrünung gliedert die Baukörper, mildert harte Gebäudekanten und schafft einen weichen Übergang zu den Grünstrukturen der Freiflächen.
- Dachbegrünung
Alle Flachdächer sowie Dächer mit geringer Neigung (< 8°) werden als extensive Dachbegrünungen ausgeführt, bestehend aus Vegetationstragschicht, Filter- und Drainageschichten. Die Begrünung erhöht die Regenwasserrückhaltung, wirkt temperatenausgleichend und steigert die ökologische Qualität des Bestands.

Die begrünten Gebäudeteile unterstützen Verdunstungskühlung, verbessern das Mikroklima und schaffen zusätzliche Lebensräume für Insekten und Vögel.

Klima- und Umweltwirkung der baulichen Anlagen

Zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen und zur Verbesserung der ökologischen Funktionalität der Gebäude werden folgende Grundsätze angewendet:

- Einsatz heller, thermisch günstiger Fassaden- und Belagsmaterialien (L-Wert ≥ 50).
- Vermeidung von Hitzeinseln durch Begrünung, Beschattung und Materialwahl.

- Minimierung versiegelter und wärmespeichernder Oberflächen auf und an Gebäuden.

Diese Maßnahmen unterstützen die klimatische Resilienz des Gesamtgebiets.

Insektenfreundliche und umweltgerechte Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten sowie zur Reduktion störender Lichtemissionen wird im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtung eingesetzt:

- Vollständig abgeschirmte Leuchten mit Abstrahlung ausschließlich unterhalb der Horizontalen (ULR 0 %).
- Verwendung warmweißer Lichtfarben mit Wellenlängen > 540 nm (1700–3000 Kelvin).
- Ausschluss rundum strahlender, freistrahrender oder großflächig gerichteter Leuchten.

Die Lichtkonzeption orientiert sich damit an den aktuellen Anforderungen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen.

Vogel- und Tierschutz an Gebäuden

Zum Schutz der Avifauna und Kleintiere werden bauliche Anlagen so ausgeführt, dass Gefahren minimiert werden:

- Transparente, stark reflektierende oder spiegelnde Glasflächen werden vermieden.
- Erforderliche Glasflächen werden vogelschonend ausgeführt (mattiert, strukturiert, markiert).

Kleintierdurchlässigkeit und -sicherheit

Zaunanlagen sind so auszuführen, dass sie für Kleintiere durchlässig bleiben. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einfriedungen alle 30 m mit Durchlässen von 15 cm x 15 cm zu versehen. Sofern ein durchgehender Betonsockel im Bereich der Einfriedungen vorgesehen wird, darf dieser max. 15 cm hoch sein. Andernfalls ist dieser im Bereich der Durchlässe auf eine Höhe von 15 cm einzukürzen oder mit einer Rampe zu versehen. Diese baulichen Maßnahmen stärken die ökologische Durchgängigkeit und schützen die lokale Fauna.

Damit erfüllen die baulichen Anlagen nicht nur funktionale Anforderungen, sondern tragen wesentlich zur Landschaftsbildpflege und ökologischen Wertsteigerung bei.

4.3. Erscheinungsbild und Gebietsränder

Das geplante Gewerbegebiet soll trotz seiner vorrangig funktionalen Planung ein ansprechendes Erscheinungsbild aufweisen, sich gut in die umgebende Landschaft einfügen und die angrenzenden Bereiche nicht zusätzlich belasten.

Umgebende Bepflanzung mit Bäumen

An den Grundstücksgrenzen sind Pflanzungen von Bäumen vorgesehen. Diese dienen als Sichtschutz und tragen zur Eingliederung des Gebietes in die umgebende Landschaft bei. Durch die Verwendung einheimischer Gehölze wird dieses zusätzlich unterstützt.

Fassadenbegrünung

Neubaufassaden erhalten bis zu einer Höhe von 3,0 m eine flächig wirksame Fassadenbegrünung. Damit werden die harten Gebäudestrukturen abgemildert und das Gebäude besser in die umgebenden Grünstrukturen integriert.

Naturnahe Gestaltung der Grünflächen im Westen

In Anlehnung an die umgebende Landschaft werden die Freifläche naturnah gestaltet. Die blühenden Wiesenflächen tragen zur Optimierung des Erscheinungsbildes bei.

Farbliche Gestaltung der Schornsteine

Die Schornsteine sollten eine lichtgraue Farbe aufweisen. Sie sind damit an die Farbe des Himmels angepasst. So wird die „atmosphärische Auflösung“ gefördert und die Störwirkung reduziert.

4.4. Flora und Fauna

Die Vegetations- und Lebensraumstrukturen des Plangebietes werden so entwickelt, dass sie einen hohen ökologischen Wert besitzen und stabile Lebensräume für eine Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten bereitstellen. Grundlage ist eine naturnahe, strukturreiche Freiraumgestaltung, die Biodiversität fördert und ökologische Funktionen langfristig sichert.

Entwicklung naturnaher Vegetationsstrukturen

Die Grünflächen dienen als zentrale Lebensräume für Flora und Fauna. Wesentliche Bestandteile sind:

- Extensives Grünland als Kernhabitat
Extensive Vegetationsflächen bilden das Hauptbiotop für Insekten, Spinnen, Heuschrecken, Kleinsäuger und weitere Offenlandarten.
Der geringe Nährstoffgehalt sowie die zweischürige Mahd mit Mahdgutabfuhr sichern eine hohe Artenvielfalt und fördern Blütenpflanzen sowie Nektar- und Pollenspezialisten.
- Vielfältige Gehölz- und Strauchstrukturen
- Heimische Straucharten, Obstbäume und standortgerechte Gehölze schaffen Nahrung, Deckung und Nistplätze.

Gestufte Vegetationsränder ermöglichen ökologische Übergänge und verbessern die Durchlässigkeit sowie das Nahrungsangebot für Vögel und Kleinsäuger.

Diese Vegetationsstrukturen bilden die Grundlage für ein stabiles, vernetztes Biotopgefüge.

Dachbegrünungen als zusätzliche Lebensräume

Die Dachbegrünungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Biodiversität:

- Schaffung zusätzlicher Habitats für Insekten, insbesondere Wildbienen und Tagfalter.
- Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstungskühlung.
- Verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser und Erhöhung der Retentionsleistung.

Damit werden die Gebäude zu wertvollen Bausteinen im Biotopverbund.

Schutz streng geschützter Arten

Für die streng geschützte Zauneidechse werden spezielle Maßnahmen umgesetzt:

- Vor Baubeginn Herstellung von geeigneten Ersatzhabitats gemäß Planfeststellungsbeschluss.
- Umsiedlung vorzugsweise im Frühjahr oder Spätsommer.
- Begleitung aller Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung, die auch Sicherungsmaßnahmen überwacht und dokumentiert.

Damit werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

Vermeidung negativer Umweltauswirkungen

Zur Sicherung einer hohen ökologischen Qualität werden alle potenziellen Störfaktoren minimiert:

- Verzicht auf Biozide und Düngemittel
Vollständiger Ausschluss chemischer Biozide und Pflanzenschutzmittel. Keine Düngung, um nährstoffarme Lebensräume nicht zu beeinträchtigen. Unerwünschte Wildkräuter werden ausschließlich manuell entfernt.
- Ausschluss invasiver Arten
Einbringung invasiver Arten gemäß BfN-Liste wird ausgeschlossen, um heimische Lebensgemeinschaften nicht zu gefährden.
- Reduzierung störender Lichtemissionen
Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung mit warmen Lichtfarben und vollständiger Abschirmung, um nachtaktive Tiere nicht zu beeinträchtigen.
- Vermeidung von Lichtkorridoren und Blendwirkungen

Diese Maßnahmen stärken die Stabilität der lokalen Fauna und verhindern Verdrängungsprozesse.

Minimierung baubedingter Störungen

Während der Bauphase sind tierökologische Risiken zu reduzieren:

- Ökologische Baubegleitung prüft Tiernutzung und Brutaktivitäten
- Baufeldfreimachungen finden außerhalb der Brutzeiten statt, außer wenn eine aktuelle Besiedlung mit artenschutzrechtlich relevanten Arten vorab ausgeschlossen wurde.
- Baustelleneinrichtungsflächen werden nach Räumung vegetationsfrei gehalten, um eine nachfolgende Besiedlung zu verhindern

Damit werden Konflikte mit wildlebenden Arten minimiert.

Durch dieses abgestimmte Maßnahmenpaket entsteht ein vielfältig strukturierter Landschaftsraum mit hoher ökologischer Wertigkeit. Die Kombination aus extensiver Vegetation, strukturreichem Gehölzbestand, und artenschutzrechtlichen Maßnahmen gewährleistet langfristig stabile Lebensräume für Flora und Fauna im Plangebiet.

4.5. Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Planung wird das Plangebiet vollständig neu geordnet. Bestehende Festsetzungen der Grünordnung sowie vorhandene Bestandsstrukturen entfallen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits in hohem Maße anthropogen überprägt ist.

Durch die Neuüberplanung besteht die Möglichkeit, die Grünordnung umfassend neu zu fassen und gezielte Festsetzungen zu treffen, die über die bisherigen Regelungen hinausgehen und zu einer deutlichen Erhöhung der Biodiversität am Standort beitragen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- M01: Ersatzhabitat für Zauneidechsen gemäß Planfeststellungen (Planfeststellungsbeschluss vom 27.08.2024 für das Vorhaben "Ausbau Knoten Frankfurt, S-Bahn Rhein-Main, Nordmainische S-Bahn, Planfeststellungsabschnitt 2, Maintal")
- M02: Extensive Vegetationsflächen
- M03: Baum- und Strauchpflanzungen
- M04: Tiefgaragenbegrünung
- M05: Dachbegrünung
- M06: Fassadenbegrünung

5. Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung

5.1. Rechtliche Vorgaben

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) sind in Bebauungsplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft

zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 13 BNatSchG wird der allgemeine Grundsatz zum Schutz von Natur und Landschaft definiert:

„Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Eingriffsregelung für Bauleitpläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Darüber hinaus werden die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 und § 45 BNatSchG berücksichtigt.

Entsprechend ist der Vorhabenträger als Verursacher verpflichtet, die durch die geplante Maßnahme verursachten Beeinträchtigungen zu minimieren und auszugleichen. Im Folgenden wird auf die Ausgangssituation, die Bewertung von Bestand und Eingriff, sowie auf die Ermittlung von Art und Umfang der erforderlichen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen eingegangen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfolgt nach Maßgabe der Hessischen Kompensationsverordnung. Grundlage ist der Vergleich der ökologischen Wertigkeit des Bestandszustands mit dem geplanten Vorhabenzustand gemäß den in der Verordnung vorgegebenen Bewertungs- und Einstufungskriterien. Ergibt der Vergleich ein Wertdefizit, sind die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen entsprechend den Regelungen der Kompensationsverordnung vorzusehen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst 106.486 m². Im Rahmen der Betrachtung wird der Bereich der Planfeststellung im südlichen Abschnitt mit einer Größe von 8.771 m² ausgenommen. Dieser Bereich wird entsprechend den Vorgaben der Planfeststellung festgesetzt und hergestellt. Die zugehörige Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfolgte im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens.

Die verbleibende Fläche für die vorliegende Betrachtung umfasst somit 97.715 m².

5.2. Bestandssituation

Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen sind. Daraus folgt, dass für die Bewertung der Bestandssituation im westlichen Teilbereich die bestehenden Bebauungspläne sowie die darin enthaltenen Festsetzungen heranzuziehen sind.

Neben der Dachbegrünung wurden unter anderem die im Bebauungsplan Maintal-West festgesetzten zu pflanzenden Laubbäume berücksichtigt. Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebiets Maintal-West sind darüber hinaus Heckenpflanzungen, Fassadenbegrünungen sowie zusätzliche Baumpflanzungen in die Bilanzierung der Bestandssituation eingeflossen.

Für den östlichen Teilbereich liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Dieser Bereich ist daher als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen. Entsprechend wird für den planungsrechtlichen Voreingriffszustand die im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchungen erfasste Bestandssituation zugrunde gelegt.

Die Bestandssituation ist in Anhang 1 dargestellt.

Tab. 1: Bilanzierung der Bestandssituation

Typ-Nr.	ÜS*	Standard-Nutzungstyp	WP* je m ²	Fläche in m ²	Biotopwert
<i>Bebauungsplan Maintal-West</i>					
04.110	x	4 anzupflanzende Bäume gem. B-Plan à 5 m ²	34	20	680
10.510		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (<i>Straßenflächen</i>)	3	3.870	11.610
10.530		GE – nicht überbaubare Fläche	6	2.583	15.498
10.710		Dachfläche, nicht begrünt (<i>80 % überbaubare Fläche</i>)	3	8.265	24.795
10.720		Dachfläche, extensiv begrünt (<i>20 % überbaubare Fläche</i>)	19	2.066	39.254
<i>Erweiterung Gewerbegebiet Maintal-West</i>					
02.400		Hecken/Gebüschpflanzungen (heimisch)	39	2.809	109.551
04.110	x	8 anzupflanzende Bäume gem. B-Plan à 5 m ²	34	40	1.360
05.245		Naturfern ausgebaute Gräben	7	366	2.562
10.510		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (<i>Straßenflächen</i>)	3	4.771	14.313
10.530		GE/PG – nicht überbaubare Fläche	6	7.966	47.796
10.710		Dachfläche, nicht begrünt (<i>80 % überbaubare Fläche</i>)	3	26.197	78.591
10.741	x	Mauern und Hauswände mit Fassadenbegrünung, begrünte Pergolen	19	134	2.546
<i>Östliches Plangebiet (§ 34 BauGB)</i>					
04.110	x	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	295	10.030
10.510		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	15.901	47.703
10.710		Dachfläche, nicht begrünt	3	21.622	64.866
11.221		Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	796	11.144
11.225		Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	23	503	11.569
Gesamt				97.715	493.868

*ÜS = Überschirmung

**WP = Wertpunkte

5.3. Bilanzierung des Planzustandes

Für die Bilanzierung des Planzustandes wird der Eingriffsbereich zugrunde gelegt, der identisch mit dem Eingriffsbereich der Bestandssituation ist.

Im Rahmen der Bilanzierung wurden sämtliche verbindlichen Festsetzungen und planungsrelevanten Elemente vollständig berücksichtigt. Dazu zählt insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzung von insgesamt 89 Laubbäumen, die dem Nutzungscodex 04.110 („Laubbäume, hochstämmig“) zugeordnet wurden.

Gemäß den textlichen Festsetzungen ist je angefangene 200 m² der Grundstücksfreifläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei einer Gewerbefläche von 89.096 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,8 ergibt sich hieraus eine festgesetzte Pflanzverpflichtung von insgesamt 89 Laubbäumen.

Darüber hinaus wurde die festgesetzte Fassadenbegrünung mit einer Fläche von 3.200 m² (Code 10.743) angesetzt.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan sind Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern sowie flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 8° vollständig zu begrünen. Vorgesehen ist hierfür eine Vegetationstragschicht von mindestens 6,0 cm zuzüglich Filter- und Drainageschicht. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind technische Anlagen sowie nutzbare Freibereiche auf den Dachflächen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

Derzeit ist jedoch noch nicht abschließend geklärt, welche Dachflächen im konkreten Fall tatsächlich zu begrünen sind. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Eingriffsbewertung – im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes – von versiegelten Flächen ausgegangen. Bei der späteren Realisierung sind die entsprechenden Dachflächen jedoch gemäß Bebauungsplan zu begrünen, sodass sich die Eingriffsbewertung voraussichtlich verbessern wird.

Die Gutenbergstraße wurde aufgrund ihres Ausbaustandards als stark bis vollständig versiegelte Fläche klassifiziert und dem Nutzungscodex 10.510 zugeordnet.

Die Grundstücksfreiflächen innerhalb des Gewerbegebiets werden als gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Code 11.221) bewertet und mit einem Flächenanteil von 20 % der Gewerbefläche angesetzt.

Eine kartographische Darstellung des Planzustandes befindet sich im Anhang.

Die Bewertung geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor.

Tab. 2: Bilanzierung des Planzustandes

Typ-Nr.	ÜS*	Standard-Nutzungstyp	WP* je m ²	Fläche in m ²	Biotopwert
4.110	x	Neupflanzung von 89 Laubbäumen à 3 qm	34	267	9.078
10.510		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (<i>Straßenflächen & 80 % GE</i>)	3	79.896	239.688
10.743	x	Neuanlage von Fassaden- oder Pergola-Begrünung	13	3.200	41.600
11.221		Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (20 % GE)	14	17.819	249.466
Gesamt				97.715	539.832

*ÜS = Überschirmung

**WP = Wertpunkte

5.4. Ermittlung der Gesamtbilanz und Kompensation

Die rechnerische Gegenüberstellung von der Bestandssituation und dem Planzustand gibt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation an. Damit wird verdeutlicht, in welcher Höhe den Eingriffen eine Kompensation durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübersteht.

Tab. 3: Ermittlung der Gesamtbilanz

	Ökologische Werteinheiten
Gesamtflächenwert Ausgangszustand	493.863
Gesamtflächenwert Planzustand	539.832
Gesamtbilanz	45.969

Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Rahmen der Umsetzung verpflichtende Dachbegrünung die Gesamtbilanz voraussichtlich zusätzlich verbessert.

5.5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die textlichen Vorschläge und Hinweise zusammengestellt, die sich aus den in Kapitel 4 beschriebenen Maßnahmen der Grünordnung ergeben. Diese Inhalte können in den Bebauungsplanentwurf übernommen und damit rechtsverbindlich festgelegt werden. Dadurch lassen sich die relevanten Belange der Grünordnung in die Bauleitplanung einbinden und für die Entwicklung des Plangebiets dauerhaft sichern.

5.5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß dem Planfeststellungsbeschluss vom 27.08.2024 für das Vorhaben "Ausbau Knoten Frankfurt, S-Bahn Rhein-Main, Nordmainische S-Bahn, Planfeststellungsabschnitt 2, Maintal" in der Stadt Maintal, von Bahn-km 8,660 bis Bahn-km 15,082 der Strecke 3660, Frankfurt (Main) Süd – Ffm Ost – Aschaffenburg Hbf, und von Bau-km 60,069 bis Bau-km 66,493 der Strecke 3685, (Ffm) Abzw. Zeil – Hanau Hbf (S-Bahn) die Herstellung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen vor Baubeginn umzusetzen.

5.5.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen des Gewerbegebietes GE (Grundstücksfreiflächen)

Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind als extensive Vegetationsflächen auszubilden. Für die Ansaat ist ausschließlich zertifiziertes Regio-Saatgut des Herkunftsgebietes 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden. Die Pflege hat durch 1-2 Mahdgänge pro Jahr zu erfolgen. Das Schnittgut ist vollständig zu entfernen. Je angefangene 200 m² der Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm - gemessen in 1,00 m Höhe - anzupflanzen, zupflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und aufgrund der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Maintal anzupflanzende Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume gelten folgende Mindestqualitäten:

- Hochstämme (Hst.)
- Stammumfang 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Oberkante Wurzelballen
- 3 x verpflanzt

Auf mindestens 10 Prozent der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden.

5.5.3. Tiefgaragenbegrünung

Nicht überbaute Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 80 cm hohen Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschichten zu überdecken und intensiv zu begrünen. Im Radius von mindestens 2,50 m um jede geplante Baumpflanzung ist die Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschichten auf mindestens 1,20 m zu erhöhen.

5.5.4. Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern sowie flach geneigten Dächern mit einer Neigung < 8 Grad sind mit mindestens 6,0 cm Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht vollständig zu begrünen. Ausgenommen sind technische Anlagen und nutzbare Freibereiche auf den Dachflächen. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

5.5.5. Fassadenbegrünung

Die Fassadenflächen von Neubauten sind bis zu einer Höhe von 3,0 m abzüglich der Fenster- und Türöffnungen zu mindestens 50 % flächig zu begrünen. Die Festsetzung gilt nicht für Fassadenbereiche, an denen betriebsnotwendige technische Anlagen vorgesehen sind.

5.5.6. Artenschutzmaßnahmen

Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen und die Einhaltung von naturschutzfachlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen im Zuge der Bauarbeiten kontrolliert wird.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Verwendet werden dürfen nur

Es sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Leuchtmittel mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur über 3000 Kelvin dürfen nicht eingesetzt werden.

Vogelschutz an Glasfassaden

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, geriffeltem, bedrucktem Glas mit niedrigem Reflexionsgrad oder flächigen Markierungen).

Zeitliche Beschränkung der Räum-, Fäll- und Rodungsarbeiten

Maßnahmen zur Beseitigung der Krautschicht und des Oberbodens, auch Ertüchtigungsarbeiten, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wild lebender Vogelarten durchzuführen, d.h. im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar des Folgejahres. Flächen, die im Winter geräumt werden, sind bis zum Beginn der Inanspruchnahme durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grubbern, Vergrämung durch Flatterbänder) vegetationsfrei zu halten, damit sich keine Brutvögel erneut darauf ansiedeln. Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen müssen ebenfalls im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden, damit keine Gelege oder Nester baubedingt zerstört werden.

Für Baufeldfreimachungen, die ausschließlich Offenlandbereiche betreffen und keine Gehölzeingriffe erfordern, kann eine Baufeldfreimachung auch innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September erfolgen, wenn durch die ökologische Baubegleitung maximal drei Tage vor Beginn der Arbeiten festgestellt wird, dass keine Vogelbrut auf der Fläche stattfindet.

Durchgängigkeit für Kleintiere

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einfriedungen alle 30 m mit Durchlässen von 15 cm x 15 cm zu versehen. Sofern ein durchgehender Betonsockel im Bereich der Einfriedungen vorgesehen wird, darf dieser max. 15 cm hoch sein. Andernfalls ist dieser im Bereich der Durchlässe auf eine Höhe von 15 cm einzukürzen oder mit einer Rampe zu versehen.

5.5.7. Bodenkundliche Baubegleitung

Für alle Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist vor Beginn der Bauarbeiten zu beauftragen und der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

5.5.8. Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 50 oder heller sein.

Von der Festsetzung ausgenommen sind:

- Verkehrsflächen,
- untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen,
- Fassadenbekleidungen aus Naturstein und Holz sowie
- Photovoltaikanlagen.

5.5.9. Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze müssen wie folgt beschaffen sein:

- Stellplätze und Abstellplätze sowie die dazugehörigen Zu- und Abfahrten sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Die Pflicht zur Verwendung des genannten Belags gilt nicht für Fahrspuren und Wendebereiche von LKW.
- Für je 5 angefangene Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Pflanzfläche beträgt mindestens 8 m² und die Tiefe mindestens 1,50 m.
- Ein zu pflanzender Baum hat einen Mindestumfang von 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, aufzuweisen.

5.5.10. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Die Begrünung hat durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie durch Rasen- und Wiesenflächen zu erfolgen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Im Übrigen gilt die Grünordnerische Gestaltungssatzung für Grundstücksflächen, Gebäude und bauliche Anlagen der Stadt Maintal in der jeweils gültigen Fassung.

5.5.11. Einfriedungen

Abweichend von § 3 Abs. 3 der Bausatzung der Stadt Maintal mit Beschlussfassung vom 13.12.2010 sind innerhalb des Gewerbegebietes GE Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig. Grundstückseinfriedungen sind innerhalb des Gewerbegebietes GE als offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

5.5.12. Aufschüttungen und Stützmauern

Stützmauern zur Befestigung von Geländeaufschüttungen dürfen eine sichtbare Höhe von bis zu 2,20 m nicht überschreiten. Die Tiefe der Abstandsflächen von Aufschüttungen und Stützmauern, die zur Befestigung von Geländeaufschüttungen dienen, beträgt gem. § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 HBO 0,2 mal die Höhe. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 6 Abs. 5 S. 4 HBO i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO mindestens 1,50 m betragen.

5.5.13. Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser speichern, als auch Regenwasser zurückhalten und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 10 l/(s*ha) an den öffentlichen Kanal ableiten.

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche

Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5.6. Hinweise

Nachfolgend werden die Hinweise aufgeführt, die aus den in Kapitel 4 beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen abgeleitet wurden. Sie dienen dazu, den Bebauungsplanentwurf fachlich zu ergänzen und sicherzustellen, dass zentrale Aspekte der Grünordnung und des Umweltschutzes im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden.

5.6.1. Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

5.6.2. Schutz des Grund- und Oberflächenwassers vor Verunreinigungen

Bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe (Treibstoffe, Öle und andere wassergefährdende Stoffe) ist eine Verunreinigung des Oberflächen- bzw. Grundwassers zu verhindern. Alle auf der Baustelle zu betreibenden Geräte sind regelmäßig auf mögliche Öl- und Treibstoffverluste zu kontrollieren. Ölbindemittel werden in ausreichendem Maße auf der Baustelle vorgehalten. Zur Verringerung des Risikos für einen Ölunfall können die folgenden Maßnahmen formuliert werden:

- Betriebs- und Schmierstoffe wie Dieselöl, Hydrauliköl etc. sind sachgerecht zu lagern und zu verwenden (z.B. Lagerung von Tanks in dichten Auffangwannen).
- Es sind nach Möglichkeit umweltverträgliche bzw. biologisch leicht abbaubare Betriebs- und Schmierstoffe zu verwenden.

5.6.3. Verzicht auf Biozide

Auf allen Flächen sollen keine Biozide ausgebracht werden. Nicht erwünschte Wildkräuter sollen manuell entfernt werden. Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Pflanzen stellen die standortgerechte Pflanzenauswahl sowie die Ansiedlung von Nutzinsekten und insektenfressender Tierarten dar.

5.6.4. Reduzierte Düngung

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist auf eher nährstoffärmere Verhältnisse angewiesen. Ein zusätzlicher Nährstoffeintrag durch Düngung ist aus diesem Grunde zu vermeiden.

5.6.5. Verzicht auf Invasive Arten

Einige gebietsfremde Arten gefährden in ihrem neuen Einbringungsgebiet die biologische Vielfalt und werden daher als „invasiv“ bezeichnet. Das Pflanzen dieser Arten sollte aus diesem Grunde vermieden werden. Orientierung bietet die ständig aktualisierte Liste des Bundesamtes für Naturschutz (BfN).

5.6.6. Farbliche Gestaltung der Schornsteine

Die Schornsteine sollten eine lichtgraue Farbe aufweisen. Sie sind damit an die Farbe des Himmels angepasst. So wird die „atmosphärische Auflösung“ gefördert und die Störwirkung reduziert.

5.7. Pflanzlisten (Vorschläge zur Pflanzenverwendung)

5.7.1. Laubbäume

Es sind die folgenden, nach der Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) e.V. als klimaverträglich eingestuften einheimischen Arten zu verwenden:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

5.7.2. Obstbäume

Es sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Sorten zu verwenden. Beispielhaft umfassen dies die folgenden Arten:

- Ananasrenette
- Berner Rosenapfel
- Blauer Kölner
- Dülmer Herbstrosenapfel
- Gewürzluiken
- Hauxapfel
- Kaiser Wilhelm
- Heuchelheimer Schneeapfel

5.7.3. Sträucher

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hundsrose)

5.7.4. Fassadenbegrünung

- *Clematis vitalba* (Gewöhnliche Waldrebe)
- *Hedera helix* (Gemeiner Efeu)
- *Humulus lupulus* (Hopfen)
- *Lonicera periclymenum* (Waldgeißblatt)

5.7.5. Dachbegrünung

Extensiv (flachgründig, Substratstärke mind. 6 cm)

- *Dianthus deltoides* (Heide-Nelke)
- *Sedum acre* (Scharfer Mauerpfeffer)
- *Sedum album* (Weißer Mauerpfeffer)
- *Sedum sexangulare* (Milder Mauerpfeffer)
- *Thymus serpyllum* (Sand-Thymian)

Intensiver (Substratstärke mind. 20 cm)

- *Achillea millefolium* (Schafgarbe)
- *Briza media* (Zittergras)
- *Lavandula angustifolia* (Lavendel)
- *Origanum vulgare* (Dost)
- *Sanguisorba minor* (Kleiner Wiesenknopf)
- *Thymus vulgaris* (Echter Thymian)

Hamminkeln, den 29.04.2026



i.A. Ole Storm

6. Quellen

HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2025): Lufthygienischer Jahresbericht 2024.

HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE URL vom 16.02.2026: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/wasserviewer/index.html?lang=de>

LANDESAMT FÜR DENKMALSCHUTZ HESSEN (LFDH) URL vom 25.02.2026: https://www.geoportal.hessen.de/mapbender/php/wms.php?inspire=1&layer_id=42405&withChilds=1&REQUEST=GetCapabilities&SERVICE=WMS

ÖKOPLANA (2026): Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gutenbergstraße“ der Stadt Maintal.

WERNER HARTWIG GMBH (2026): Stadt Maintal. Bebauungsplan „Gutenbergstraße“. Erschließung eines Rechenzentrums an der Gutenbergstraße im Stadtteil Bischofsheim. Machbarkeitsstudie zur Entwässerung.

7. Anhang

1. Anhang: Bestandsplan
2. Anhang: Ausgleichsplan

Bebauungsplan „Gutenbergstraße“ Stadt Maintal

Grünordnungsplan Bestandsplan

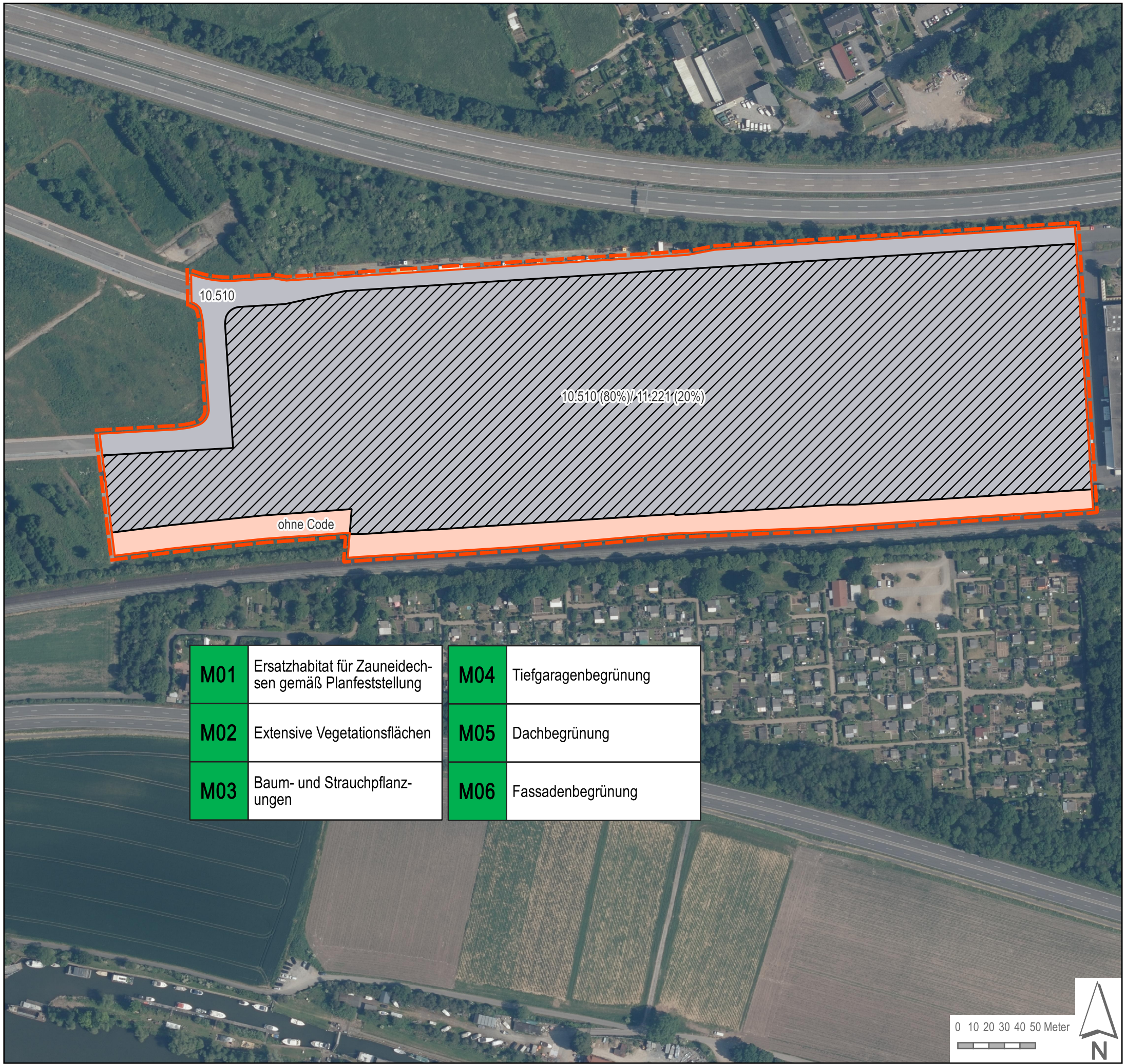


Zeichenerklärung

- 04.110 - Einzelbaum, heimisch
- 02.200 - Gebüsch, Hecken
- 05.245 - Naturfern ausgebaute Gräben
- 10.510 - Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
- 10.710 - Dachfläche nicht begrünt
- 11.221 - Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich
- 11.225 - Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich
- Gewerbegebiet Maintal-West
20 % 10.530 - Nicht überbaute Fläche
64 % 10.710 - Dachflächen nicht begrünt
16 % 10.720 - Dachflächen, extensiv begrünt
- PG - Erweiterung Maintal-West
50 % 10.530 - Nicht überbaute Fläche
50 % 02.200 - Gebüsch, Hecken
- Gewerbegebiet - Erweiterung Maintal-West
20 % 10.530 - Nicht überbaute Fläche
80 % 10.710 - Dachflächen nicht begrünt
- Bereich der Planfeststellung (ohne Bewertung)
- Geltungsbereich

Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos ETRS89/UTM32N (EPSG:25832)

Auftraggeber:	TTSP HWP Consults GmbH	Hanauer Landstraße 166	D - 60314 Frankfurt am Main
Auftragnehmer:	OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG	Koepenweg 2a	D - 46499 Hamminkeln
Projekttitlel:	Bebauungsplan „Gutenbergstraße“, Stadt Maintal		
Plantitel:	GOP Bestandsplan		1 : 2.500 420 x 297 mm
Zeichner:	OS	Datum:	24.03.2026
Archiv-Nr.:	a278626	Plan-Nr.:	1



M01	Ersatzhabitat für Zauneidechsen gemäß Planfeststellung	M04	Tiefgaragenbegrünung
M02	Extensive Vegetationsflächen	M05	Dachbegrünung
M03	Baum- und Strauchpflanzungen	M06	Fassadenbegrünung

Bebauungsplan „Gutenbergstraße“ Stadt Maintal

Grünordnungsplan Ausgleichsplan

Zeichenerklärung

- 10.510 - Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
- Gewerbegebiet
80 % 10.510 - Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
20% 11.221 - Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich
- Bereich der Planfeststellung (ohne Bewertung)
- Geltungsbereich

Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos ETRS89/UTM32N (EPSG:25832)

Auftraggeber: TTSP HWP Consults GmbH Hanauer Landstraße 166 D - 60314 Frankfurt am Main

Auftragnehmer: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG Koeperweg 2a D - 46499 Hamminkeln

Projekttitel: Bebauungsplan „Gutenbergstraße“, Stadt Maintal

Plantitel: Grünordnungsplan - Ausgleichsplan 1 : 2.500
420 x 297 mm

Zeichner: FT Datum: 27.03.2026 Archiv-Nr.: a278626 Plan-Nr.: 1