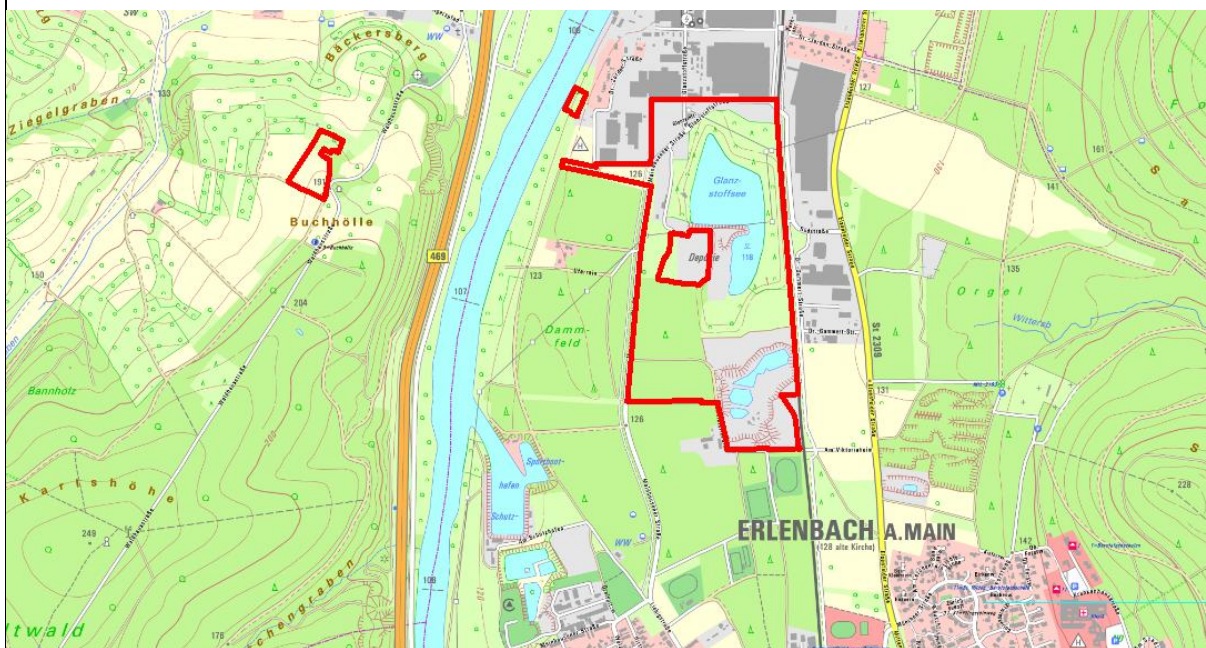




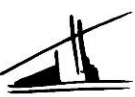
Stadt Erlenbach am Main
Landkreis Miltenberg

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „ICO-Süderweite- rung“



Stand vom 25.06.2026
aufgestellt:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten


REGIOKONZEPT
STANDORTENTWICKLUNG
BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU

1. Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung

1.1 Historie und regionale Bedeutung

Im Industrie Center Obernburg (ICO) werden seit 1924 hauptsächlich technische Fasern und Garne hergestellt, die heute beispielsweise in Airbags, Sicherheitsgurten, Autoreifen und Bekleidung eingesetzt werden. Der Standort hat sich immer wieder an Veränderungen und neue Gegebenheiten angepasst und stellt seit über 100 Jahren den industriellen Kern der Region Bayerischer Untermain dar. Mit derzeit ca. 3.000 Arbeitsplätzen und 250 Ausbildungsplätzen sowie einer umfassenden Infrastruktur (eigenes Kraftwerk für 200.000 Menschen in der Region, Werkfeuerwehr, die auch die umliegenden Gemeinden unterstützt, gemeinsame Kläranlage etc.) ist der Standort für die wirtschaftliche Stabilität und die Daseinsvorsorge der Stadt Erlenbach und des Landkreises Miltenberg von existenzieller Bedeutung.

1.2 Standortsicherung

Um die wirtschaftliche Resilienz des Standorts angesichts des aktuellen Strukturwandels und der Energiewende sowie die Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt Erlenbach langfristig zu sichern, ist eine Erweiterung der Industrieflächen zwingend erforderlich. Die Finanzierung der hochkomplexen Gemeinschaftsinfrastruktur wird durch Pachteinnahmen der angesiedelten Unternehmen getragen. Ein Wegfall bestehender Betriebe im Zuge der Transformation muss durch Neuansiedlungen kompensiert werden, um die Kostenlast für die verbleibenden Unternehmen stabil zu halten und den Fortbestand des ICO insgesamt zu sichern.

1.3 Prüfung bestehender Flächenpotenziale (Innenentwicklung)

Eine Ansiedlung neuer Unternehmen im bestehenden Werksgelände ist für diesen Zweck nicht ausreichend. Eine detaillierte Prüfung der Innenentwicklungspotenziale hat ergeben, dass im ICO lediglich kleinteilige Restflächen mit einem Gesamtumfang von weniger als 2 Hektar existieren. Die größte zusammenhängende Freifläche unterschreitet die für industrielle Neuansiedlungen geforderte Mindestgröße von 5 Hektar deutlich, sodass dort zwar grds. Unternehmen angesiedelt werden können, deren Beitrag zur Transformation und Stabilisierung des Standorts aber nur marginal sind.

Aufgrund der über 100-jährigen Baugeschichte sind die Bestandsflächen extrem eng mit der umliegenden Infrastruktur und Nachbarbetrieben verzahnt. Eine wirtschaftliche Ansiedlung unabhängiger Drittunternehmen ist aufgrund der erforderlichen Investitionskosten für die Entflechtung und Neuerschließung im Bestand faktisch nicht darstellbar, d.h. wirtschaftlich eigentlich sinnvolle Ansiedlungsvorhaben werden dadurch sowohl für den Ansiedlungsinteressenten als auch für den ICO-Betreiber Mainsite unwirtschaftlich.

Hinzu kommt ein erheblicher zeitlicher Verzug bei der Verfügbarkeit: Zwischen dem Freiwerden von Bestandsflächen und ihrer Baureife für eine Neuansiedlung von Unternehmen liegt ein Zeitraum von mindestens fünf Jahren, in dem hohe Kosten für Rückbau/Umbau und Neubau entstehen, gleichzeitig aber Einnahmen und damit Beiträge zur Finanzierung der gemeinsam genutzten Infrastruktur fehlen. Dieser Zeitraum resultiert unter anderem aus den notwendigen Phasen für Rückbau, Bodenuntersuchung, Sanierung sowie Anpassung der medientechnischen und logistischen Erschließung. Ansiedlungen auf neuen Flächen können hingegen parallel zu den bestehenden Unternehmen realisiert werden.

1.4 Konkreter Bedarfsnachweis für Erweiterungsflächen

Nachdem damit Bestandsflächen für Neuansiedlungen relevanter Größe ausscheiden, sollen dafür im Rahmen der ICO-Süderweiterung brachliegende Flächen direkt südlich angrenzend an das bestehende Gelände nutzbar gemacht werden. Die Erforderlichkeit der Planung leitet sich aus einem konkreten Bedarf an zusammenhängenden Industrieflächen (GI) ab. Auf Basis zahlreicher Ansiedlungsanfragen der vergangenen Jahre, die aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht weiterverfolgt werden konnte, ist pro Ansiedlungsvorhaben von einer benötigten Mindestgröße von 5 Hektar auszugehen. Um die Kostenlast der Gemeinschaftsinfrastruktur bei Wegfall von Transformationsverlierern stabil zu halten, ergibt sich ein standortbezogener Gesamtbedarf von 30-40 Hektar Industriefläche.

1.5 Vergleichbare GI-Flächen im Stadtgebiet Erlenbach

Die Prüfung alternativer Standorte im Gemeindegebiet von Erlenbach am Main ergibt folgendes Ergebnis:

- **Mangel an GI-Flächen:** Im gesamten Stadtgebiet von Erlenbach sowie in den angrenzenden Kommunen des Landkreises Miltenberg bestehen keine freien Industrieflächen (GI) in einer Größenordnung von > 5 Hektar, die sofort verfügbar wären. Der Regionalplan Bayerischer Untermain bestätigt ausdrücklich diesen Mangel an geeigneten Standorten für eine aktive Ansiedlungspolitik.
- **Fehlende industrielle Infrastruktur:** Etwaige kleinere Gewerbegebiete (GE) im Stadtgebiet sind für die am ICO angestrebten Industrieansiedlungen ungeeignet, da sie weder über die notwendigen Emissionskontingente noch über den Anschluss an industrielle Versorgungsmedien (Hochdruckdampf, Prozesswasser, Kraftwerksanschluss) verfügen.
- **Synergieeffekte:** Eine Ansiedlung außerhalb der Süderweiterung würde die Zersiedelung fördern, da dort die vorhandene industrielle Infrastruktur des ICO (z.B. Strom, Dampf, Abwasserreinigung, Werkfeuerwehr) nicht mitgenutzt werden könnte, was den Bau redundanter Anlagen und Einrichtungen an anderer Stelle erforderlich machen würde.

1.6 Nachhaltige Standortentwicklung und Flächeneffizienz

Nachdem Bestandsflächen für Neuansiedlungen relevanter Größe ausscheiden und keine GI-Flächen in der Umgebung verfügbar sind, sollen im Rahmen der ICO-Süderweiterung brachliegende Flächen direkt südlich angrenzend an das bestehende Gelände nutzbar gemacht werden. Die Erweiterungsflächen sind größtenteils seit langer Zeit im Flächennutzungsplan als Industrieflächen vorgesehen und durch frühere Nutzungen (vor allem Sand- und Kiesabbau) stark verändert und in Mitleidenschaft gezogen. In wesentlichen Teilen der Fläche sind außerdem Altlasten vorhanden, die gemäß der einschlägigen Abfall- und Umweltgesetzgebung bereinigt werden müssen.

Die Planung folgt dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Sanierung von Altlasten (Arsen-Kontaminationen) und die Verfüllung des Glanzstoffsees werden anthropogen stark veränderte Brachflächen einer neuen industriellen Nutzung zugeführt. Dies ist im Sinne der bayerischen Flächensparoffensive und der gesellschaftlichen Gesamtbetrachtung gegenüber der Neuausweisung auf hochwertigem Ackerland auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen, da hier unmittelbar an bestehende industrielle Infrastruktur (Dampf, Strom, Medien, Abwasser, Gleisanschluss u.v.m.) angeknüpft werden kann.

Die Ausweisung zusätzlicher Industrieflächen an diesem Standort (in Erweiterung der unmittelbar nördlich angrenzenden, bereits bebauten Industrieflächen) entspricht den Leitlinien des Regionalplanes (insbesondere zu Abschnitt 1.3) für die Region “Bayerischer Untermain” (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 3.1 dieser Begründung “Vorgaben aus dem Regionalplan”). Die Planung erfolgt in Übereinstimmung mit der landesplanerischen Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“.

2. Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich

Die Stadt Erlenbach am Main (a. M.) liegt im Westen des unterfränkischen Landkreises Miltenberg.

Das bestehende ICO liegt ca. 1,5 km nördlich von Erlenbach a. M. Im Süden des bestehenden Industriegebiets (ICO) befindet sich das Plangebiet. Es wird in südlicher und westlicher Richtung durch Waldflächen, im Osten durch eine Bahnstrecke sowie im Norden vom bestehenden ICO begrenzt.

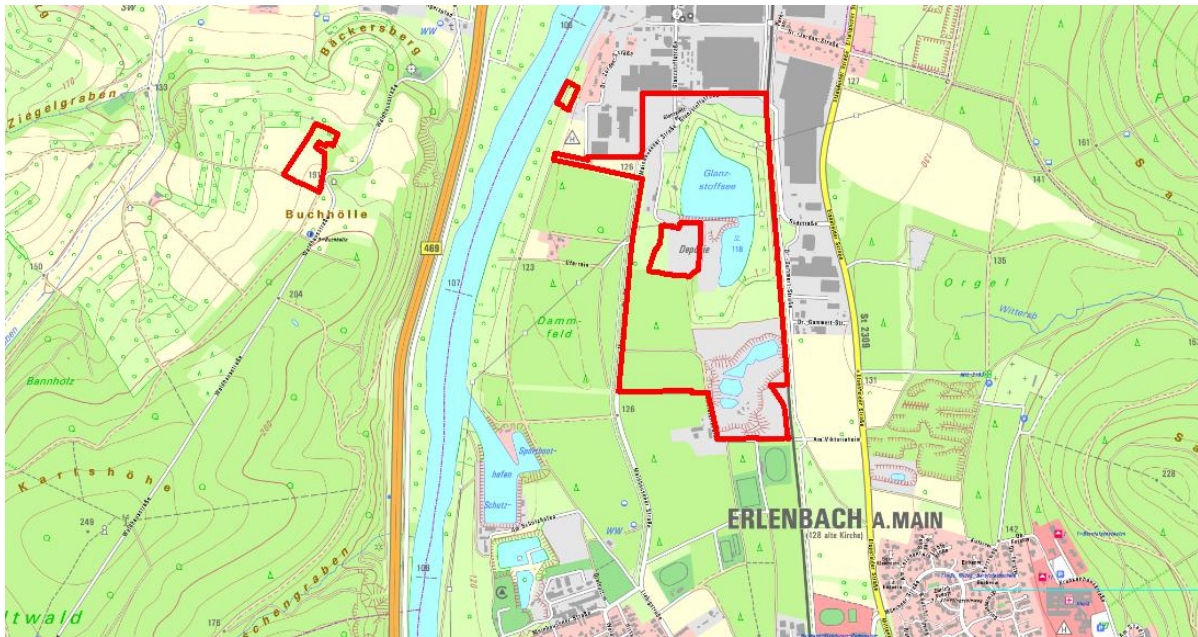


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

Geltungsbereich

Folgende Flurstücke sind ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten (Teilfläche = TF): 8095 TF; 8123 TF; 8123/1; 8124 TF; 8012 TF; 8729; 8730; 8731; 8701; 8702; 8732 TF; 8256/2; 8257/2; 8258/2; 8259/2; 8261; 8264; 8265; 8265/2; 8266; 8266/2; 8267; 8267/2; 8655; 8662; 8638 TF; 8637; 8636; 8635; 8634; 8633; 8632; 8631; 8630; 8629; 8264/2; 8588/2; 8628/2; 8627/2; 8628; 8627; 8626; 8625; 8624; 8623; 8622/2; 8622; 8621; 8590/3; 8590/4; 8591/2; 8591/4; 8592/2; 8594; 8594/2; 8594/4; 8595/3; 8595/2; 8667; 8668; 8675/1 TF; 8669; 8670; 8620; 8619; 8618; 8596/2; 8597/2; 8598/2; 8617/2; 8617; 8599/2; 8616 TF; 8616/2 TF; 8615/2 TF; 8615 TF; 8671 TF; 8672 TF; 8673 TF; 8674 TF; 8608/1 TF; 8608/2 TF; 8609/2 TF; 8609/3 TF; 8610/2 TF; 8611/2 TF; 8614/2 TF; 8614 TF; 8613 TF; 8612 TF; 8607/2; 8606/2; 8605/2; 8604/2; 8603/2; 8602/2; 8601/2; 8600/2; 8897 TF; 8898 TF; 8899 TF; 8900 TF; 9005 TF; 9006 TF; 9007 TF; 9003 TF; 9002 TF; 8901 TF; 8902 TF; 8903 TF; 8904/1 TF; 8906; 8907/3; 8908/1; 8998 TF; 8997; 8907; 8996; 8910; 9017 TF; 9016 TF; 9015 TF; 9014 TF; 9013 TF; 9012 TF; 9011 TF; 9010 TF; 9009 TF; 9008 TF; 9195/2; 9194/2; 9197/2; 9198/2; 9193/2; 9192/2; 9191; 9190; 9018 TF; 9019; 9020; 9021; 9022; 9022/2; 9023; 9024; 9025; 9026; 9027; 9028; 9029; 9030; 9031; 9032; 9033; 9034; 9035; 9036; 9037; 9039; 9040; 9041; 9042; 9189; 9203/2; 9188/2; 9187; 9186/2; 9206/2; 9207/2; 9208/2; 9209/2; 9185/2; 9184; 9183; 9182; 9181; 9180; 9179; 9178; 9177; 9176; 9173; 9172; 9171; 9170; 9219/2; 9220/2; 9221/2; 9169/2; 9168/2; 9166; 9165; 9164; 9163; 9162; 9223/2; 9161/2; 9160; 9043; 9044; 9045; 9046; 9047; 9048; 9049; 9050; 9051; 9052; 9053; 9054; 9055; 9056; 8970; 9057; 9058; 9059; 9060; 9061; 9062; 9063; 9064; 9065; 9066; 9159; 9155/2; 9154/2; 9153/2; 9151; 9150/2; 9149; 9148; 9239/2; 9147/2; 9146/2; 9145/2; 9144/2; 9143/2; 9142; 9141/2; 9140/2; 9139/2; 9138/2;

9243/2; 9137/2; 9136; 9135; 9133/3; 9133/4; 9132/2; 8675; 9131/2; 9069; 9069/2; 9070; 9071; 9072;
9073; 9074; 9075; 9076; 9077; 9078; 9124/2; 9125/2; 9126/2; 9127/2; 9128/2; 9129/2; 9130/2; 9079;
9080; 9081; 9082; 9083; 9084; 9085; 9086; 9087; 9088; 9089; 9090; 9091; 9092; 9093; 9094; 9095;
9096; 9097; 9098; 9099; 9100; 7335 (TF); 4412; 4413; 4414; 4415/2; 4416/2; 4417; 4418; 4419;
4421/4; 4421/2; 4422/2; 4423; 4424; 4425; 4426; 4427; 4428; 4429; 4690 TF; 4690/7 TF; 4430 TF;
7335 TF

3. Vorgaben aus dem Regionalplan „Region Bayerischer Untermain“

3.1 Leitlinien / Grundzüge der Raumentwicklung

Der Regionalplan „Region Bayerischer Untermain“ (zuletzt geändert durch die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.03.2024, in Kraft getreten am 22.03.2024) fordert in den Leitlinien im Abschnitt 1.3 *Wettbewerbsfähigkeit, Krisenfestigkeit und digitaler Wandel* Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete an besonders geeigneten Standorten bedarfsgerecht regional gesichert und interkommunal auszuweisen.

Aus der Begründung dazu:

„Weder in der Stadt Aschaffenburg noch in den Landkreisen bestehen in Lage, Größe und Verfügbarkeit ausreichende Gewerbe- und Industrieflächen, die sich für eine aktive Ansiedlungspolitik eignen. Vielmehr können aufgrund der herrschenden Flächenknappheit selbst Erweiterungswünsche der bestehenden Betriebe etwa in der Stadt Aschaffenburg nicht befriedigt werden.“

Um die Chancen der Lage in der Metropolregion nutzen zu können, müssen dem Bedarf entsprechend attraktive Gewerbe- und Industrieflächen von hoher Qualität verfügbar sein. Da lokale Flächenreserven derzeit zu kleinteilig sind, sollen besonders geeignete Standorte über räumliche Festlegungen im Regionalplan gesichert und dadurch auf regionaler Ebene mit anderen Belangen wie etwa Rohstoffsicherung, Grünzügen und Siedlungsentwicklung frühzeitig abgewogen werden. Anlass hierfür sind die neuen Regelungen zum Anbindegebot im LEP 2018, Ziel 3.3, durch die sich bei interkommunaler Entwicklung zusätzliche Flächenpotenziale ergeben.“

Weiterhin fordern die Leitlinien die Krisenfestigkeit und Eigenständigkeit der Region durch die Stärkung des Mittelstands als breite wirtschaftliche Basis weiter zu erhöhen.

Die Begründung dazu führt aus:

„Die Wettbewerbsfähigkeit der Region wird durch einen starken Mittelstand, Hidden Champions und Global Playern getragen und zeigt sich in einer überdurchschnittlich starken industriellen Basis. Die Branchenschwerpunkte des Bayerischen Untermain liegen im Bereich Logistik, Automotive und Automation. Die wirtschaftliche Bedeutung des Bayerischen Untermain soll durch möglichst günstige Rahmenbedingungen und ausreichende Flächenpotenziale sichergestellt werden. Zur Steigerung der Krisenfestigkeit sollen die Branchenschwerpunkte zudem durch weitere Branchen ergänzt werden.“

3.2 Grünzug

Der Regionalplan „Region Bayerischer Untermain“ (zuletzt geändert durch die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.03.2024, in Kraft getreten am 22.03.2024) weist den südlichen Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans als „Regionalen Grünzug“ aus.

Aus der Begründung zum Regionalplan:

„Nördlich Erlenbach Gz7: Der Regionale Grünzug soll die Verbindungsachse zwischen Mainau und Naturpark Spessart sichern. Eine vorrangige Sicherung und Optimierung von Flächen mit herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz soll angestrebt werden.“

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes werden die von den Darstellungen des „Regionalen Grünzuges“ betroffenen Flächen als Grünflächen (mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft und als „Wald“ ausgewiesen. Bauflächenausweisungen sind in diesem Bereich demnach nicht vorgesehen. Die o.g. Zielsetzungen des „Regionalen Grünzuges“ werden beachtet.

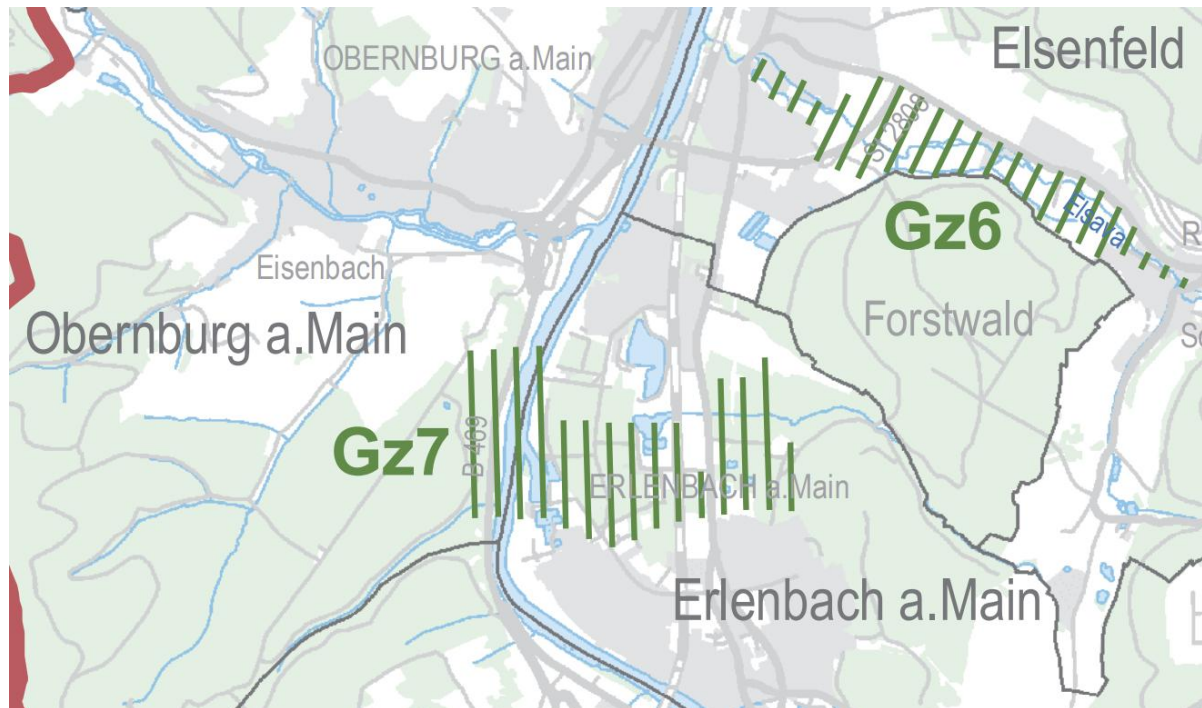


Abbildung 2: Aktueller Stand des Regionalplans „Bayerischer Untermain“ (Ausschnitt)

4. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach stellt den nördlichen Bereich und Teilflächen im Osten des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans als Bauflächen (Industriegebiet - GI) dar.

Die fortgeschriebenen Planungen zum Entwurf des Bebauungsplanes (insbesondere auch die Konzepte zur Verfüllung des Glanzstoffsees, siehe Punkt 6. „Aktueller Planungsstand“) und die Ergebnisse der zwischenzeitlich durchgeführten „Runden Tische“ (siehe Punkt 5 „Zum Stand des Bebauungsplanverfahrens“) kamen zum Ergebnis, dass Anpassungen der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sinnvoll und erforderlich sind.

Der Flächennutzungsplan wird insofern im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes als Bauflächen für ein Industriegebiet ausgewiesenen Flächen sowie die geänderten Grün- und Waldflächen sollen in gleicher Weise im künftigen Flächennutzungsplan dargestellt werden.

In Zuge dieses Änderungsverfahrens sollen bislang als Bauflächen (Industriegebiet – GI) ausgewiesene Flächen im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (bislang unbebaute Flächen) künftig als Grün- bzw. Waldflächen ausgewiesen werden.

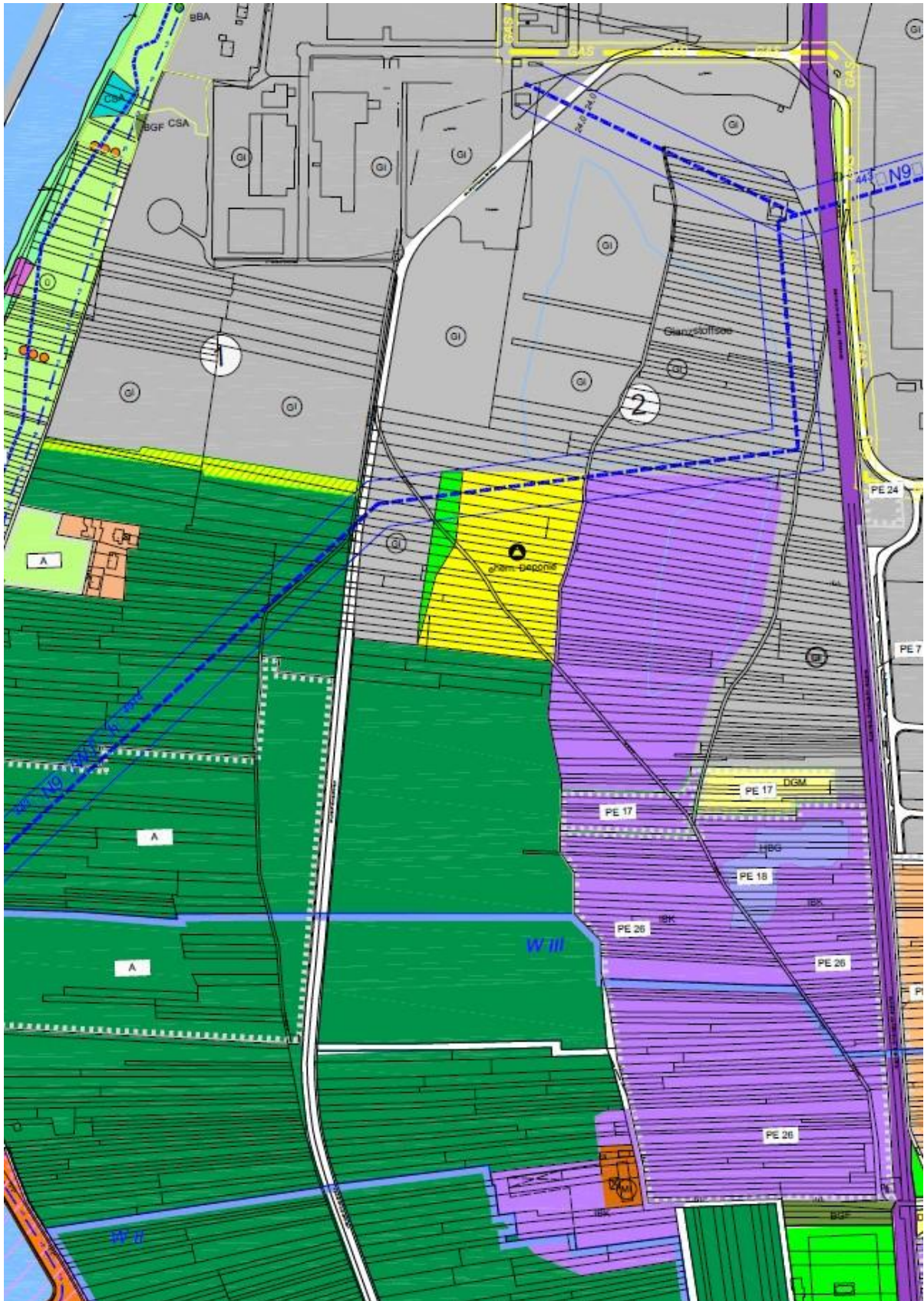


Abbildung 3: Aktueller Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Erlenbach a. Main (Ausschnitt)



Abb. 4: Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans

5. Zum Stand des Bebauungsplanverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main hat in seiner Sitzung vom **27. April 2023** gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „ICO - Süderweiterung“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

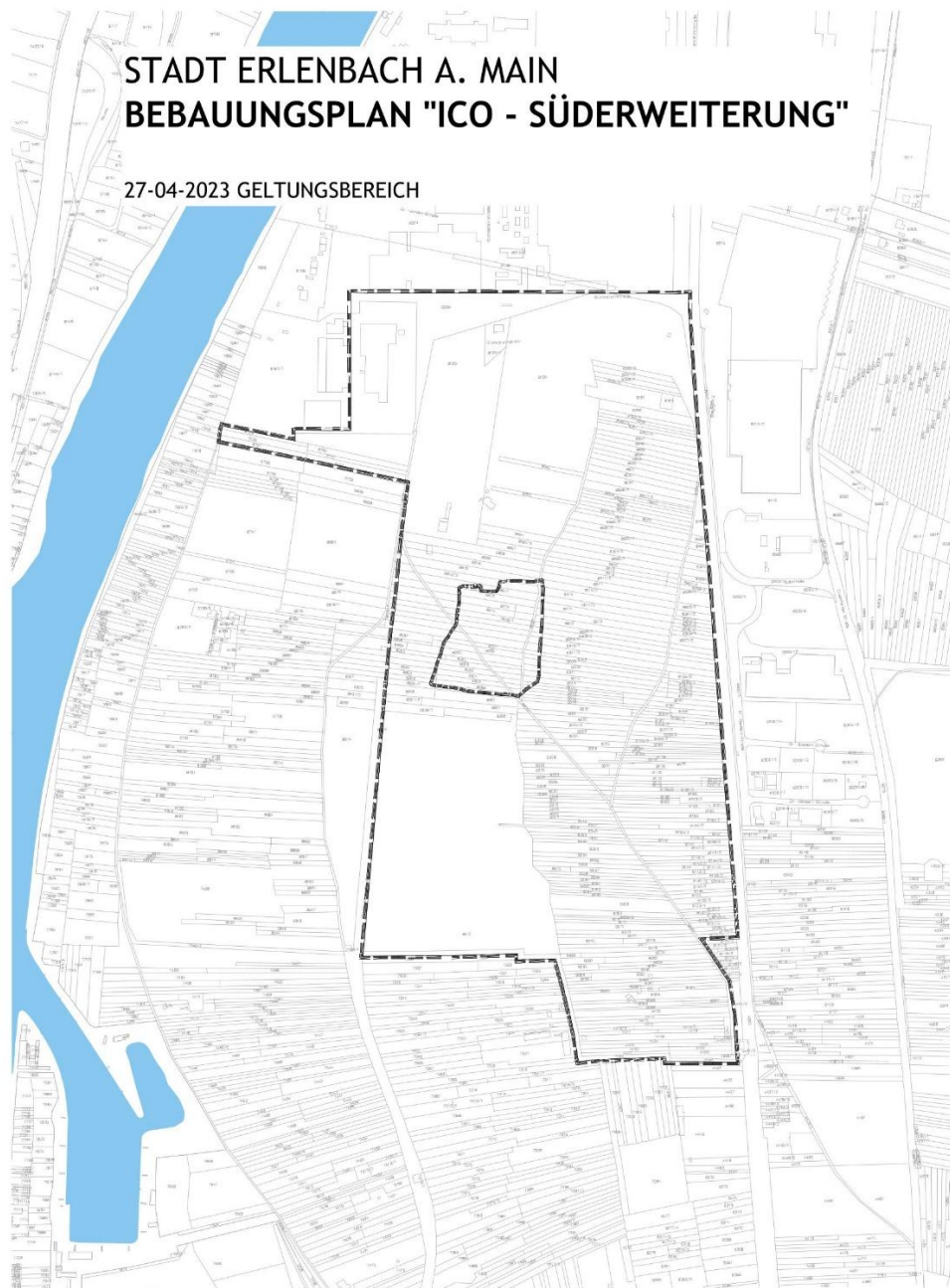


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans „ICO Süderweiterung“ der Stadt Erlenbach a. Main gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2023

Runder Tisch

Über einen bereits gegründeten „Runden Tisch Süderweiterung“ (unter Federführung des Bürgermeisters der Stadt Erlenbach) wird eine über die rechtlichen Vorgaben der Bauleitplanung hinausgehende Einbindung der Umweltverbände, der Bevölkerung und der direkten Nachbarn zu den jeweiligen Schritten des Planungsverfahrens sichergestellt. Hierbei stehen vor allem die Belange des Klimas, Umwelt- und Artenschutzes sowie die Verkehrserschließung im Mittelpunkt.

Der „Runde Tisch“ gibt zu den anstehenden Fragen eine Empfehlung an den Stadtrat bzw. an den Bau- Umwelt und Verkehrsausschuss. Die Planungs- und Beschlusskompetenz des Stadtrates bleibt davon unberührt.

In bislang fünf Sitzungen dieses „Runden Tisches“ wurden schwerpunktmäßig die Zielsetzungen und der vorgesehene Ablauf der Planung besprochen. Außerdem wurden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der Bestandsplan nach der Bayerischen Kompensationsverordnung sowie die zum derzeitigen Stand vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz sowie zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft erörtert. In der dritten Sitzung des Runden Tisches wurde das Verkehrsgutachten vorgestellt und in der vierten Sitzung alle Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung. In dieser vierten Sitzung hat der Runde Tisch einen Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen. In der fünften Sitzung des Runden Tisches wurden die (auf Grundlage der Abwägungen zur Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung) fortgeschriebenen Unterlagen zur Durchführung der Öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung besprochen; der Runde Tisch hat hier einen Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat zur Durchführung dieser Verfahren gefasst.

In dem, dem Runden Tisch zugrunde liegenden Eckpunktepapier ist festgehalten, dass im weiteren Verfahren nach jeder Änderung der Entwurfsplanung der Runde Tisch erneut einzuberufen ist. Damit ist eine über die rechtlichen Vorgaben der Bauleitplanung hinausgehende und zusätzliche Einbindung der Öffentlichkeit, der Umweltverbände und der direkten Nachbarn sichergestellt.

Scoping und frühzeitige Beteiligung

Im Vorfeld der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für dieses Bebauungsplanverfahren wurde zunächst das **Scoping** durchgeführt. Auf diese Weise sollen insbesondere der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung vorab sondiert werden.

Zugleich wurden auf diesem Wege die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Inhalte der beabsichtigten Planung informiert.

Nach Abschluss des Scopings wurde der Vorentwurf entsprechend der Rückmeldungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeschrieben. Daran anschließend wurden die Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (**Frühzeitige Behördenbeteiligung**) und § 3 Abs. 1 BauGB (**frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**) an.

In seiner Sitzung vom 26. März 2026 hat der Stadtrat die Abwägungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen. Das Gremium ist damit dem Empfehlungsbeschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vom 10. März 2026 gefolgt.

6. Aktueller Planungsstand

Wie oben ausgeführt wurden im zunächst das sog. „Scoping“ und anschließend die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Konzeption

Die umfassende Nachnutzung der Flächen aus der früheren Sandgewinnung stellt den Kern der derzeitigen Plankonzeption dar. Es sollen dabei zugleich sowohl Flächen mit einer Arsenbelastung als auch Bauschuttablagerungen saniert und die Flächen damit für eine erneute Nutzung erschlossen werden. Der sog. „Glanzstoffsee“ soll ausschließlich mit vor Ort gewonnenem Sand verfüllt und zum großen Teil als Baufläche genutzt werden.

Städtebauliche Planung

Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplanentwurf (Fassung vom 15.05.2026) enthält – neben der Ausweisung von Bauflächen für ein **Industriegebiet** nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – insbesondere Angaben zum **Maß der baulichen Nutzung** (durch zeichnerische Darstellung überbaubarer Flächen / Baugrenzen und durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Festsetzung der zulässigen baulicher Höhe der Anlagen) sowie – auf Grundlage des Schallschutzgutachtens - zu den zulässigen **Emissionskontingenten**.

Insbesondere die zeichnerisch festgesetzte Abgrenzung der bebaubaren Flächen wurde im Ergebnis der gemeinsamen Besprechungen des „Runden Tisches“ und insbesondere auf Grundlage des sog. „Eckpunktepapiers“ mehrfach angepasst.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der zulässigen baulichen Nutzung der geplanten Industriegebietsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es wird demnach ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Von den dort grundsätzlich zulässigen Nutzungen werden lediglich Kernkraftwerke sowie Anlagen zur Kernbrennstoffver- und Entsorgung sowie Einzelhandel jeglicher Art und Größe als nicht zulässig ausgeschlossen. Für ausnahmsweise zulässige Nutzungen gelten unverändert die Regelungen des § 9 BauNVO.

Westlich der Deponiefläche wurden bislang als Industriegebiet vorgesehene Flächen nunmehr als Flächen für die Versorgung (voraussichtlich für ein Umspannwerk) bzw. als Grünflächen ausgewiesen. Zudem wurde die Abgrenzung der als Industriegebiet bebaubaren Flächen zum Süden hin auf die Höhe des östlich gelegenen, bestehenden Industriegebiets begrenzt. Dadurch reduziert sich die Fläche des zusätzlich ausgewiesenen Industriegebiets auf nunmehr knapp 27,4 ha.

Neben den Bauflächen werden im Vorentwurf **öffentliche Verkehrsflächen** ausgewiesen. Im Norden ist dies – wie bisher - ein Teil der Mainhausener Straße bis zur Glanzstoffstraße, im Süden ist der neu geplante Anschluss in Richtung Staatsstraße dargestellt, im Geltungsbereich (wie vom Runden Tisch beschlossen) ist dieser bis zum Bahnübergang enthalten und nimmt dann den vorhandenen Straßenanschluss auf. Ergänzend werden im integrierten Grünordnungsplan alle **Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft** und zum **ökologischen Ausgleich** dargestellt.

Stadt Erlenbach a. Main - Bebauungsplan "ICO-Süderweiterung"

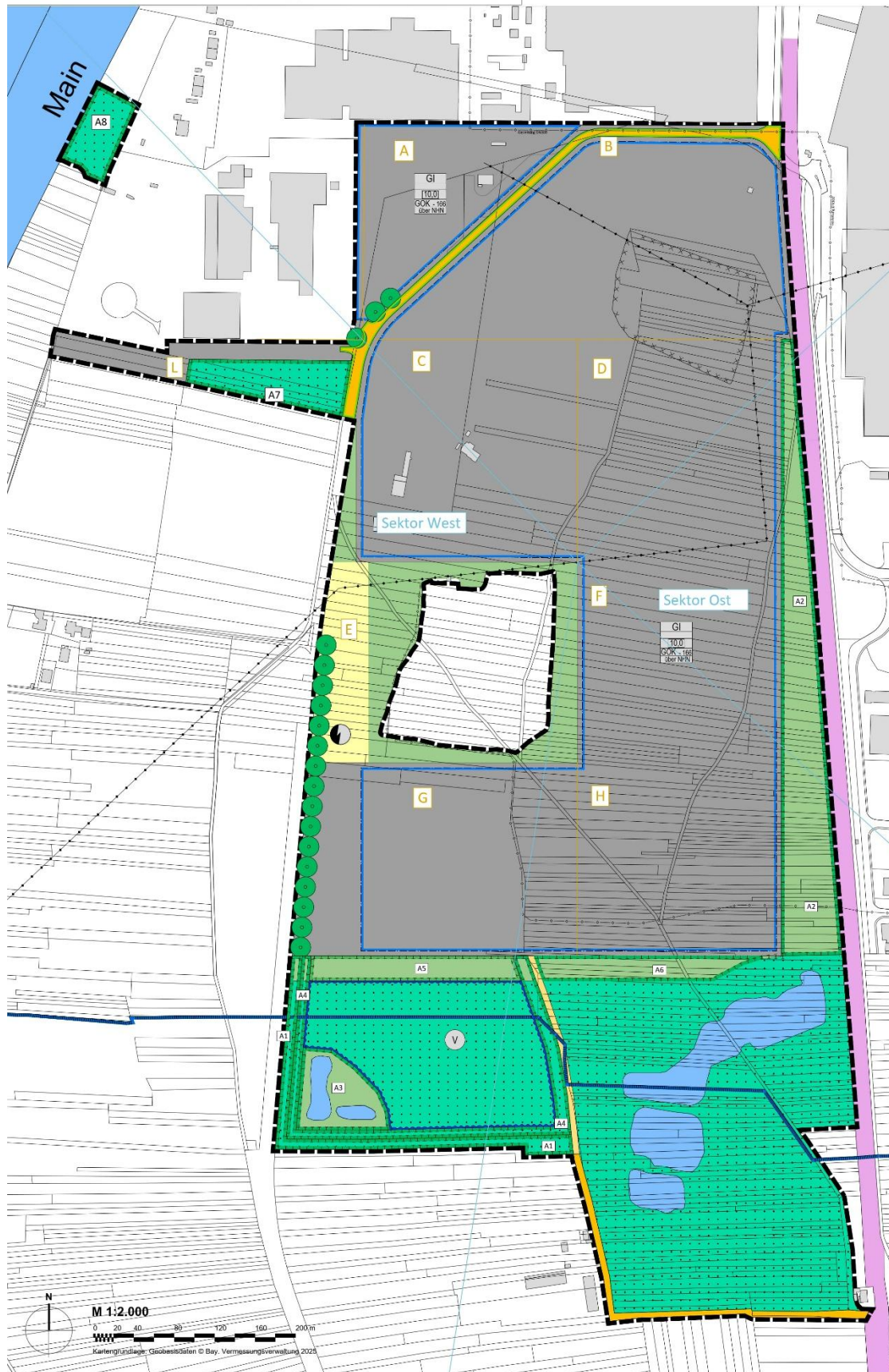


Abbildung 6: Entwurf Bebauungsplan – Stand 25.06.2026

Verkehrsgutachten

Das **Verkehrsgutachten** für den Umgriff der vorliegenden Planung (mit einer aktuellen Verkehrszählung), erstellt vom Fachbüro Obermeyer, München, wurde als Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung mit ausgelegt. Das finale Verkehrsgutachten liegt nun vor und kommt zu folgenden Kernergebnissen:

- Da konkrete Ansiedlungen im Bereich der Süderweiterung noch nicht feststehen, wurde der künftige Besatz der Fläche und damit der voraussichtliche Verkehrszuwachs analog zum Bestandswerk abgeschätzt.
- Auf der Mainbrücke Obernburg/Elsenfeld und am Stachus Elsenfeld besteht sehr hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere in der Nachmittags-/ Abendspitzenstunde.
- Der Anteil des ICO-Bestandsverkehrs liegt aufgrund des Schichtwechselbetriebs sowie der Haupttrouten der Mitarbeiter insbesondere an dem überlasteten Stachus im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Der Schwerverkehrsanteil des ICO liegt im Vergleich zur Gesamtschwerverkehrsbelastung auf einem niedrigen Niveau.
- Die Glanzstoffstraße übernimmt – trotz Anlieger-frei-Regelung – bereits heute eine wichtige Bypass-Funktion für die überlastete Stachus-Kreuzung.
- Durch die Öffnung der Glanzstoffstraße verlagert sich weiterer Verkehr ohne ICO-Bezug dorthin. Im Zusammenspiel mit den vorgeschlagenen einfachen verkehrstechnischen Maßnahmen auf der Mainbrücke (St. 2308) wird durch diese Öffnung das Verkehrssystem Stachus und benachbarter Kreisverkehr sofort vollständig leistungsfähig.
- Die Glanzstoffstraße und die Anschlussknoten sind darüber hinaus ausreichend leistungsfähig, um neben dem bestehenden Verkehr mit und ohne ICO-Bezug auch den durch die Süderweiterung voraussichtlich maximal entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.
- Die geplante Südbrücke Kleinwallstadt führt zu einer deutlichen Entlastung.
- Mainsite als Betreiber des ICO unterstützt bereits heute durch zusätzliche verkehrsplanerische und/oder verkehrstechnische Verbesserungsmaßnahmen (z.B. Mitfahrer-App, Führung Schwerlastverkehr auf dem ICO-Gelände, Verbesserung des Radfahrnetzes/Anbindung etc.).

Konkret schlägt das Verkehrsgutachten die folgenden verkehrstechnischen Maßnahmen vor:

- Widmung der Glanzstoffstraße für den öffentlichen Verkehr
- Zuflussdosierung am Knoten St 2308 / nördl. Rampe Glanzstoffstraße (K6)
- Anpassung der wegweisenden Beschilderung
- Änderung des Einmündungsbereiches Südstraße / Glanzstoffstraße (K23)

Weiterhin zeigt das Verkehrsgutachten Potenzial für Verkehrsverlagerungen auf, mit denen die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte im Bereich der Mainbrücke Obernburg-Elsenfeld, der Kreuzung Stachus Elsenfeld, dem Kreisverkehr Dammsfeldstr./Königsberger Str./Elsenfelder Str. und der Einmündung der Südstr. in die St2309 maßgeblich verbessert bzw. eine ausreichende Leistungs-

fähigkeit nach HBS auch für den Prognoseverkehr nach der ICO-Süderweiterung gewährleistet werden kann. Um dieses Verlagerungspotenzial vollständig auszuschöpfen, sind weitere Maßnahmen geplant, beispielsweise:

- Entfernung von verkehrlichen Hindernissen in der Glanzstoffstraße („Bremschwellen“ und „Zebrastreifen“),
- Errichtung eines Verkehrsinformationssystems zur Leitung der Verkehrsteilnehmer.

Die Umsetzung der genannten verkehrstechnischen Maßnahmen wird durch entsprechende städtebauliche Verträge zwischen der Mainsite, den betroffenen Kommunen (Stadt Erlenbach und Markt Elsenfeld) und dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg verbindlich geregelt. Eine konkrete Betrachtung wird im Genehmigungsverfahren für die einzelnen Ansiedlungsverfahren aufgrund deren individuellen Bedarfs erfolgen. Der Vertrag / die Verträge müssen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes unterzeichnet sein.

Der Bahnübergang an der Südstraße / Glanzstoffstraße wird in der vorhandenen Form beibehalten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie im Verkehrsgutachten ausgeführt, über die Glanzstoffstraße, die auf der gleichen Seite der Bahnlinie liegt, wie die geplante Industriefläche. Aus Richtung Südstraße wird gemäß Verkehrsgutachten durch Neuansiedlungen in der geplanten Industriefläche nur sehr wenig zusätzlicher Verkehr entstehen. Damit entsteht im Falle der Umsetzung von Ansiedlungen in der geplanten Industriefläche keine wesentliche Mehrbelastung dieses Bahnübergangs.

Wasserrechtsverfahren

Die formale Einreichung des Wasserrechtsverfahren kann nach informeller Vorbesprechung mit dem Landratsamt Miltenberg nach dem Beschluss des Bebauungsplans erfolgen. Die Vorbereitung dieses Wasserrechtsverfahrens soll jedoch bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen. Diese Reihenfolge bietet die Möglichkeit, das Wasserrechtsverfahren zu vereinfachen, da im Bebauungsplanverfahren bereits wesentliche Schritte durchgeführt wurden (Ökologieausgleich für die Gesamtfläche inkl. zu verfüllende Wasserflächen, Öffentlichkeitsbeteiligung, Abtragungsgenehmigung).

Arsen-Sanierung

Im Vorfeld von Planungen zur Verfüllung des Glanzstoffsees wurde bei Bodenuntersuchungen im Frühjahr 2013 auf dem Gelände der Mainsite eine Kontamination durch Arsen auf einer kleinen Fläche nördlich des Glanzstoffsees festgestellt, auf der bis ca. 1970 ein Kieswerk betrieben wurde. Die Kontamination ist auf weißliches/bindiges Material zurückzuführen, welches südlich des Parkplatzes an der Mainhausener Straße bei den Untersuchungen oberflächennah angetroffen wurde.

In Zusammenhang mit der laufenden Planung zur Süderweiterung des ICO und der damit einhergehenden Planung zur Verfüllung des Glanzstoffsees wurden auf der Grundlage eines Konzepts der HPC AG mit den zuständigen Umweltbehörden, dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und dem Landratsamt Miltenberg, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht, die Rahmenbedingungen abgestimmt, die dann in einen Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mündeten. Dieser Sanierungsplan wurde nach weiterer Abstimmung und finaler Ausarbeitung durch Bescheid des Landratsamts Miltenberg im Mai 2023 für verbindlich erklärt. Seit Frühjahr 2026 wird diese Sanierung bescheidgemäß unter enger Beteiligung der Behörden umgesetzt und voraussichtlich bis Ende August 2026 abgeschlossen.

Verfüll-Konzept Glanzstoffsee

Das zur Verfüllung des Glanzstoffsees benötigte Material soll aus der Waldfläche im Südwesten des Geländes gewonnen werden. Dabei ist vorgesehen, dort Sand und Kies bis zu einer Höhe von 120,5 m ü. NN abzubauen, sodass im Zusammenspiel mit der Auffüllung der Seefläche bis zu dieser Höhe durch Cut & Fill im Süden des Geländes eine einheitliche Fläche mit einer Höhe von 120,5 m ü. NN entsteht. Bei einer zukünftigen Bebauung kann dann entweder direkt auf diesem Höhengniveau oder alternativ weiter aufgefüllt und auf höherer Ebene gegründet werden.



Abbildung 7: Schematische Darstellung des Geländes nach Verfüllung des Glanzstoffsees durch Verschiebung lokal vorhandener Sand- und Kiesvorkommen

Bei der Verfüllung des Glanzstoffsees handelt es sich um eine Nass-Verfüllung in Grundwasser. Der bayerische Verfülleitfaden schreibt vor, dass eine solche Verfüllung von grundwasserführenden Gruben nur mit sogenanntem Z0-Material, d.h. mit reinem Material erfolgen darf. Material anderer Zuordnungswerte (Z1 und höher) ist hierfür nicht zugelassen.

Ab 1,5 m über höchstem zu erwartendem Grundwasserstand (HZEGW) zählt eine solche Nass-Verfüllung (Standortkategorie N) als abgeschlossen und für weitergehende Verfüllungen kann unter Beachtung der Einbaukriterien der Ersatzbaustoffverordnung Material entsprechender Klassen verwendet werden (s. Verfüll-Leitfaden B-1.5, v.a. 5. Absatz).

Als HZEGW ist gemäß hydrogeologischem Gutachten 119 m ü. NN anzunehmen. Damit ist eine Verfüllung des Glanzstoffsees mit Material der Klasse Z0 bis zu einer Höhe von 120,5 m ü. NN notwendig. Dies entspricht einem Volumen von ca. 503.529 m³. Gemäß Bodenanalysen können mit der Abgrabung der heutigen Waldfläche bis auf 120,5 m ü. NN ca. 441.490 m³ Verfüllmaterial gewonnen werden. Die darüber hinaus benötigte Menge wird aus einer bisher nicht abgegrabenen Ackerfläche innerhalb des Geländes südlich des Glanzstoffsees gewonnen.

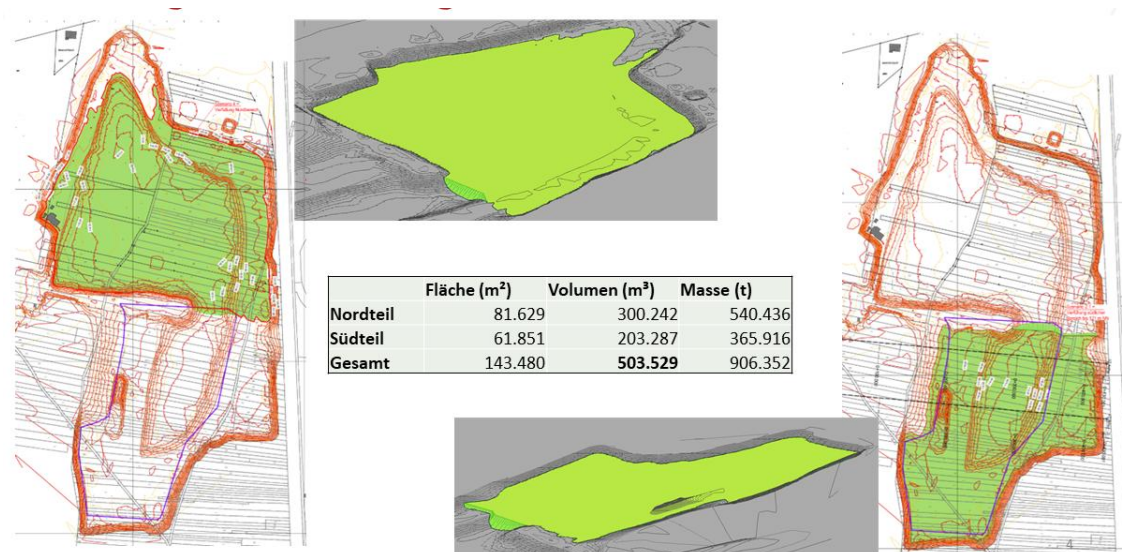


Abbildung 8: Abschätzung der Materialmenge, die für eine Verfüllung des Glanzstoffsees bis auf eine Höhe von 120,5 m ü. NN benötigt wird.

Damit kann also durch Nutzung lokal vorhandenen Materials unter Einhaltung der Vorschriften des bayerischen Verfülleitfadens der Glanzstoffsee so verfüllt werden, dass eine Nutzung als Industriegebiet möglich wird.

Wasserschutzgebiet

Am südlichen Ende des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans überschneidet sich der Geltungsbereich mit einem Trinkwasserschutzgebiet der Kategorie WSG-Zone III (weitere Schutzzone), das den Einzugsbereich zweier Brunnen der Stadt Erlenbach kennzeichnet (siehe blaue, in Ost-West-Richtung verlaufende Linie in Abbildung 5). Hauptaufgabe einer derartigen weiteren Schutzzone ist es, die Grundwasserüberdeckung im näheren Einzugsgebiet weitestgehend zu erhalten.

Die Stadt Erlenbach setzt derzeit eine Änderung ihrer Trinkwasserversorgung um und hat dazu bereits neue Brunnen errichtet. Die bisherigen Brunnen werden daher in absehbarer Zeit nicht mehr weiterbetrieben. Daher wird auch das zugehörige, derzeit noch ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiet kurz- bis mittelfristig aufgehoben, sodass von dieser Seite keine Einschränkungen mehr auf den Geltungsbereich wirken. Nichtsdestotrotz wird das Wasserschutzgebiet im Planentwurf weiterhin dargestellt und die Anforderungen des WSG-VO werden in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung der Süderweiterungsfläche erfolgt durch Anbindung an die vorhandene Abwasser-Infrastruktur des Bestandsgeländes.

Brandschutz

Es ist für die Süderweiterung kein eigenes offenes Gewässer zur Löschwasserbevorratung vorgesehen. Vielmehr wird die Versorgung mit Löschwasser durch die Erweiterung des vorhandenen Brunnenwassernetzes sowie die bedarfsweise Nutzung von Mainwasser (Löschwasserförderung über den Geländestreifen von der Mainhausener Straße in Richtung Main) sichergestellt.

Der Glanzstoffsee wurde bislang nie als Löschwasservorrat genutzt. Eine derartige Nutzung ist auch in Zukunft nicht vorgesehen. Alle Anforderungen an die Löschwasserversorgung des Bestandswerks werden aktuell durch die Nutzung des Mainwasser- und des Brunnenwassernetzes mehr als ausreichend erfüllt.

7. Naturschutz/Artenschutz

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich mehrere amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Es wurden seit dem Jahr 2009 bis heute mehrere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Gutachter haben eine Betroffenheit für folgende Tiergruppen festgestellt:

Fledermäuse, Haselmaus, Amphibien, Reptilien, Vogelarten aus verschiedenen Gruppen.

Es sind daher umfangreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Süden und Westen des Geltungsbereichs erforderlich.

Der Naturschutzrechtliche Ausgleich wird gemäß Bay. Kompensationsverordnung ermittelt. Der Ausgleichsbedarf kann nicht vollständig im Gebiet erbracht werden.

Über den waldrechtlichen Ausgleich für die erforderlichen Rodungen fand eine Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten statt.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Über die nach Art. 44a Abs. 2 BayBO gesetzlich festgelegte Pflicht hinaus, geeignete Dachflächen neu zu errichtender Nichtwohngebäude mit Solaranlagen auszustatten, sollen keine Festsetzungen hinsichtlich Gebäudeorientierung, Dachform und Dachneigung, allgemeinen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden.

Grund dafür ist, dass industrielle Gebäude zahlreiche aus der geplanten Nutzung entstehende Anforderungen erfüllen müssen, bspw. hinsichtlich Produktionslogistik, Höhen für Produktionsanlagen, Leitungslängen u.v.m. Festlegungen der o.g. Art würden die Planung der Industriegebäude einschränken und schlimmstenfalls bestimmte Ansiedlungsvorhaben von vorneherein ausschließen, die für die Fläche und die vorhandene Infrastruktur ansonsten gut geeignet wären.

Auch wenn Festlegung der o.g. Art nicht getroffen werden sollen, spielen Gesichtspunkte der Energieeffizienz und Energieversorgung bei der konkreten Bauplanung eine bedeutende Rolle: Bauliche Anlagen werden möglichst optimal im Hinblick auf die Nutzung solarer Einstrahlung orientiert und bestehende oder neue Erzeugungsanlagen und Leitungen der Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung sowie nutzbare Nah-/Abwärme, bspw. von benachbarten Betrieben, werden bei der Planung berücksichtigt.

9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen aufgrund der im Plangebiet verlaufenden Straßen sowie durch die westlich auf der gegenüberliegenden Mainseite verlaufende Bundesstraße B469. Weitere Verkehrslärmemissionen entstehen durch die im Osten angrenzende Bahnlinie.

Es wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die für das geplante Industriegebiet eine Kontingentierung vorsieht. Das Schallschutzgutachten wurde nach Abwägung der diesbezüglichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung fortgeschrieben und liegt nun in der finalen Version (Fassung vom 25.05.2026) vor.

Zulässigkeit einer Gliederung, DIN 18005

Der in neuerer Rechtssprechung bis zum Bundesverwaltungsgericht gemachte Einwand¹ eine planerische Begrenzung und Flächenuntergliederung sei nur zulässig, wenn es mindestens ein Gebiet gäbe, dessen Emission nicht begrenzt sei, läuft ins Leere, da das zum wesentlichen Teil auf Erlenbacher Gebiet liegende Industriezentrum Obernburg (GI) nicht planerisch begrenzt ist. Die Notwendigkeit einer Flächenuntergliederung ergibt sich zudem bereits aus der immissionsschutzrechtlichen Schutznotwendigkeit nach TA Lärm für die Immissionsorte auf Obernburger Gebiet.

Das Urteil 15 N 21.2243 des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs² fußt auf den Urteilen¹, führt aber zusätzlich aus: „Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hänge vielmehr zusätzlich davon ab, dass ihr auch ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liege.“ (Zitat aus Zusammenfassung der Oberlandesanwältin). Wie der Name „Süderweiterung“ schon sagt, stellt das Plangebiet eine Ergänzung des planungsrechtlich nicht beschränkten vorhandenen Standorts ICO dar und soll infrastrukturell mit diesem verbunden werden; allein die hierdurch erzielbaren Vorteile – es sei auf die fachkundige Standortgesellschaft und das vorhandene Kraftwerk verwiesen – führen zu erheblichen Synergieeffekten, die zudem auch die Schallemission der jeweiligen Einzelbetriebe reduzieren.

Auch ist der Ansatz gleicher Emissionen für die Tages- und Nachtzeit in GI-Gebieten nach DIN 18005 nur unter der Überschrift „obere Abschätzung“ als sinnvoll zu erachten. Eine Einspruchsentscheidung des Normenausschusses (NA 005-55-70 AA, 2022-08-26 + 2022-10-19) lautet demgemäß: „Der Ansatz gilt, wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist“ als obere Abschätzung. Bei Vorwissen bzw. planerischer (geräuschreduzierter) Zielsetzung kann davon abgewichen werden und andere Schallleistungspegel verwendet werden.“ Das Vorwissen umfasst im vorliegenden Fall die Synergien der Anbindung an das ICO.

Fläche A ist mit dem Ansatz eines Emissionskontingentes von 65 dB(A), weitere Flächen sind mithilfe der Zusatzkontingente für tagsüber arbeitende Betriebe (beispielsweise Maschinenbau-betriebe und spezialisierte Produktionsbetriebe) uneingeschränkte Industriegebiete.

¹ Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Anwendungsprobleme und -spielräume nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 7.12.2017 – 4 CN 7/16, Prof. Dr. Torsten Heilshorn, Guido Kohnen, UPR Zeitschrift für Umwelt- und Planungsrecht 3/2019, München
BVerwG 4 BN 45.18 (2019) u.a.

² Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 25.11.2022, Az. 15 N 21.2243, Wichtige neue Entscheidung, 06.12.2022, Landesanwaltschaft Bayern, München

Auch bei kontinuierlich laufenden Anlagen ergeben sich in der Regel deutliche Unterschiede der Schallemission zwischen Tag und Nacht; beispielsweise erfolgt üblicherweise nachts eine Zwischenlagerung von Ausgangsstoffen und Produkten, sodass die logistischen und sonstigen betrieblichen Vorgänge (Beispiel: Reinigungs- und Wartungsarbeiten) durch die Tagschichten (mit mehr Mitarbeitern) durchgeführt werden; dies ergibt sich bereits aus Gründen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes. Für die Nachtzeit gibt zudem das Zusatzkontingent Ost in Höhe von 12 dB einen erheblichen Spielraum; rechnerisch wären sogar 16 dB möglich.

Der planerische Wille der Gemeinde zur dauerhaften Erhaltung und Stärkung des Standorts ICO ist somit klar erkennbar und spiegelt sich in den Besonderheiten der konkreten Planung deutlich wider. Auch sind Gebiete mit Emissionskontingenten, „die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind,“² vorhanden.

10. Flächenaufstellung Süderweiterung

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Industriegebiet (gesamt - bereits bebaute Fläche und Erweiterung)	31,40	60,14%
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,54	1,04%
Straßenverkehrsflächen, privat	0,12	0,23%
Flächen für Versorgungsanlagen	0,96	1,85%
Private Grünflächen	5,47	10,53%
Wasserflächen	1,60	3,08%
Flächen für Wald	11,86	22,83%
Fläche Süderweiterung	51,95	100,00%

erstellt:

Städtebauliche Planung:

Büro Regio-Konzept | Standortentwicklung – Bauleitplanung - Städtebau
Projektleiter: Jörg Streng
Lindenweg 8, D-95445 Bayreuth
Tel. 0921 / 741 2 741, mobil 0175 / 46 36 0 66
info@regio-konzept.de

Grünordnerische Planung:

Büro TB Markert | Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbH
Projektleiter: Rainer Brahm
Pillenreuther Str. 34, 90459 Nürnberg
Tel. 0911 999 876-11
rb@tb-markert.de