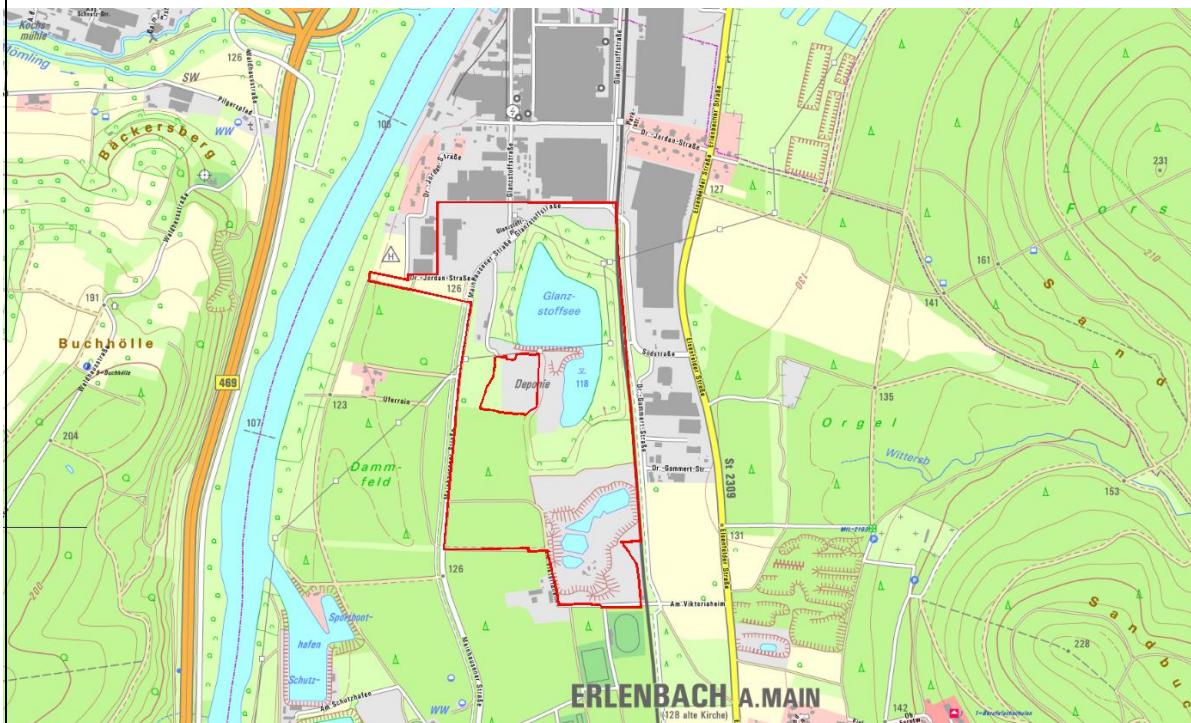




Stadt Erlenbach am Main

Landkreis Miltenberg

Begründung (Arbeitsstand) zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „ICO-Süderweiterung“



Stand vom 24.09.2025
aufgestellt:



REGIO KONZEPT

STANDORTENTWICKLUNG
BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU

TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

1. Ausgangssituation / Stand des wirksamen Flächennutzungsplans

Die Stadt Erlenbach am Main verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2019. Dieser vorbereitende Bauleitplan wurde bislang durch zwei Berichtigungsverfahren geändert:

- Berichtigung vom 27.05.2025 für den Bereich des Bebauungsplans „Boardinghaus Schiffswerft“

und

- Berichtigung vom 12.06.2025 für den Bereich des Bebauungsplans „Straßenbäcker“.

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.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in Abstimmung mit den Fachstellen insofern im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main stellt südlich der bereits bebauten Industrieflächen des „Industriecenters Obernburg (ICO)“ bereits Erweiterungsflächen für ein Industriegebiet (GI) dar.

Die parallelaufenden Planungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „ICO-Süderweiterung“ (insbesondere auch die Konzepte zur Verfüllung des Glanzstoffsees) und die erfolgten Abstimmungen im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeföhrten „Runden Tische“ kommen zum Ergebnis, dass Anpassungen der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sinnvoll und erforderlich sind.

Die im zwischenzeitlich vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf 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 zugleich 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 1: Aktueller Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Erlenbach a. Main (Ausschnitt)



Abbildung 2: Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans

2. Erforderlichkeit der Planung

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 in den vergangenen über 100 Jahren immer wieder an Veränderungen und neue Gegebenheiten angepasst.

Derzeit bietet das ICO ca. 3.000 Arbeitsplätze und ca. 250 Ausbildungsplätze, zudem u.a. ein hochmodernes Kraftwerk, welches rund 200.000 Menschen in der ganzen Region mit Strom versorgt, eine Werkfeuerwehr, die auch die umliegenden Gemeinden unterstützt u.v.m..

Die Infrastruktur im ICO wird dabei durch die Pachteinnahmen der im ICO angesiedelten Unternehmen gemeinsam finanziert. Je mehr Schultern diese Kosten tragen, desto stabiler ist die Finanzierung und damit der Fortbestand des ICO. Aktuell und in den nächsten Jahren werden Strukturwandel und Energiewende zu weiterhin steigenden Kosten führen, wobei gleichzeitig aufgrund der tiefgreifenden Transformation nicht ausgeschlossen werden kann, dass wichtige Unternehmen am Standort ihre Aktivitäten reduzieren oder gar ganz einstellen müssen.

Um das langfristige Fortbestehen und die wirtschaftliche Resilienz des Industrie Center Obernburg und Gewerbesteuereinnahmen für die Stadt Erlenbach langfristig zu sichern, müssen daher weitere Unternehmen angesiedelt werden. Dieses Ziel verfolgen die Mainsite und die Stadt Erlenbach mit dem strategischen Projekt ICO Süderweiterung und dem gleichnamigen Bebauungsplan.

Eine Ansiedlung neuer Unternehmen im bestehenden Werksgelände ist für diesen Zweck nicht ausreichend. Zum einen sind diese Bestandsflächen aufgrund der über hundertjährigen Historie des Werks so eng miteinander verzahnt, dass neue Unternehmen in relevanter Größe im Bestand nur mit Investitionsaufwänden angesiedelt werden könnten, die so hoch sind, dass die eigentlich wirtschaftlich sinnvollen Ansiedlungsvorhaben dadurch sowohl für den Ansiedlungsinteressenten als auch für den ICO-Betreiber Mainsite unwirtschaftlich werden. Zum anderen sind diese Bestandsflächen bezogen auf die Fläche sehr klein, sodass dort zwar Unternehmen angesiedelt werden können, deren Beitrag zur Transformation und Stabilisierung des Standorts aber nur marginal sind.

Hinzu kommt, dass zwischen dem Freiwerden von Bestandsflächen und der Neuansiedlung von Unternehmen ein Zeitraum von mindestens fünf Jahren vergeht, in denen hohe Kosten für Rückbau/Umbau und Neubau entstehen, gleichzeitig aber Einnahmen und damit Beiträge zur Finanzierung der gemeinsam genutzten Infrastruktur fehlen. Ansiedlungen auf neuen Flächen können hingegen parallel zu den bestehenden Unternehmen realisiert werden.

Nachdem damit Bestandsflächen für Neuansiedlungen relevanter Größe ausscheiden, sollen dafür im Rahmen der ICO-Süderweiterung brachliegende Flächen direkt südlich angrenzend an das bestehende ICO-Gelände nutzbar gemacht werden. Diese Flächen 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.

Durch Sanierung dieser belasteten Flächen und geschickte Nutzung der wenigen lokal vorhandenen bisher ungenutzten Restflächen besteht die Chance, derzeit nicht nutzbare und belastete Flächen wieder nutzbar zu machen und damit zukünftige Ansiedlungen zu ermöglichen. Es können damit zusätzliche Betriebe dort angesiedelt werden, wo in Form des bestehenden Werksgeländes bereits industrielle Infrastruktur – konkret Energie (Dampf & Strom), Medien, Wasser, Abwasser uvm. – vorhanden ist. Das ist deutlich wirtschaftlicher und auch in der gesellschaftlichen Gesamtbetrachtung schonender, als höherwertige Flächen wie bspw. Ackerland, die infrastrukturell noch nicht angebundenen sind, für neue Industrie auszuweisen.

Für relevante und stabilisierende Ansiedlungen sind Industrieflächen ab mindestens 5 Hektar pro Ansiedlung notwendig. Die Mainsite rechnet auf Basis zahlreicher Anfragen von Ansiedlungsinteressenten, die in den letzten Jahren vor allem aufgrund Flächenmangel nicht weiterverfolgt werden konnten mit einem Gesamtbedarf von 30-40 Hektar Industriefläche, um einen dauerhaft stabilen Bestand des ICO gewährleisten zu können. Diese Größenordnung kann mit auf Basis des Bebauungsplans ICO-Süderweiterung durch Wiedernutzbarmachung brachliegender und teils belasteter Flächen wirtschaftlich realisiert werden.

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“).

3. Lage im Stadtgebiet, Erschließung

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 Waldfächen, im Osten durch eine Bahnstrecke sowie im Norden vom bestehenden ICO begrenzt.

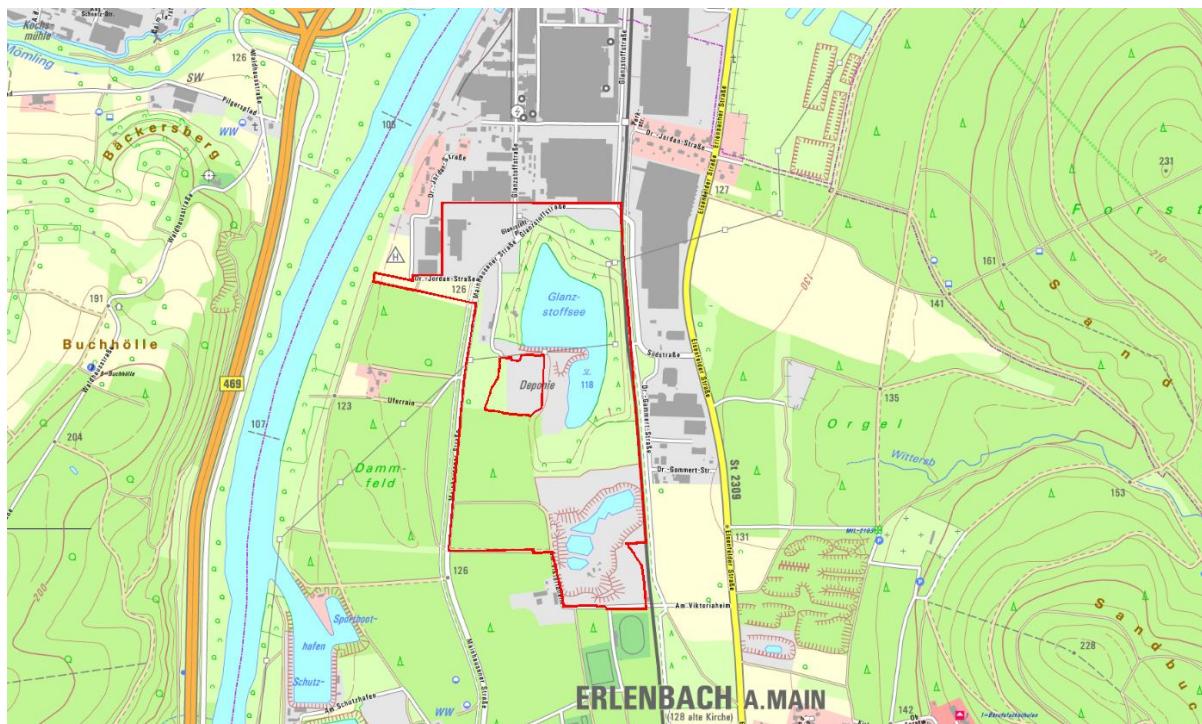


Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet

4. Vorgaben aus dem Regionalplan „Region Bayerischer Untermain“

4.1 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 Untermais liegen im Bereich Logistik, Automotive und Automation. Die wirtschaftliche Bedeutung des Bayerischen Untermais soll durch möglichst günstige Rahmenbedingungen und ausreichende Flächenpotenziale sichergestellt werden. Zur Steigerung der Krisenfestigkeit sollen die Branchenschwerpunkte zudem durch weitere Branchen ergänzt werden.“

4.2 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 Mainaue und Naturpark Spessart sichern. Eine vorrangige Sicherung und Optimierung von Flächen mit herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz soll angestrebt werden.“

Nach dem derzeitigen Stand des Vorentwurfs werden die von den Darstellungen des „Regionalen Grüngzuges“ betroffenen Flächen als Grünflächen (mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Bauflächenausweisungen sind in diesem Bereich demnach nicht vorgesehen. Die o.g. Zielsetzungen des „Regionalen Grüngzuges“ werden im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

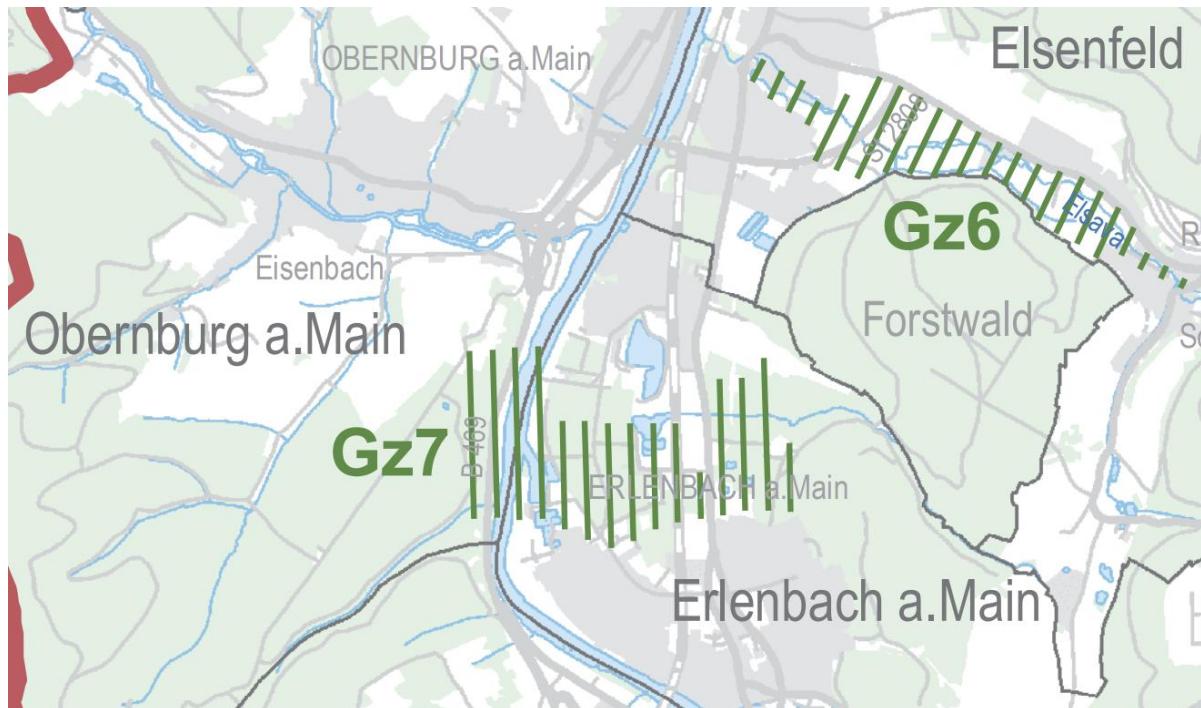


Abbildung 4: Aktueller Stand des Regionalplans „Bayerischer Untermain“ (Ausschnitt)

5. Zum Stand des Bebauungsplanverfahrens

Stadtrat

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.

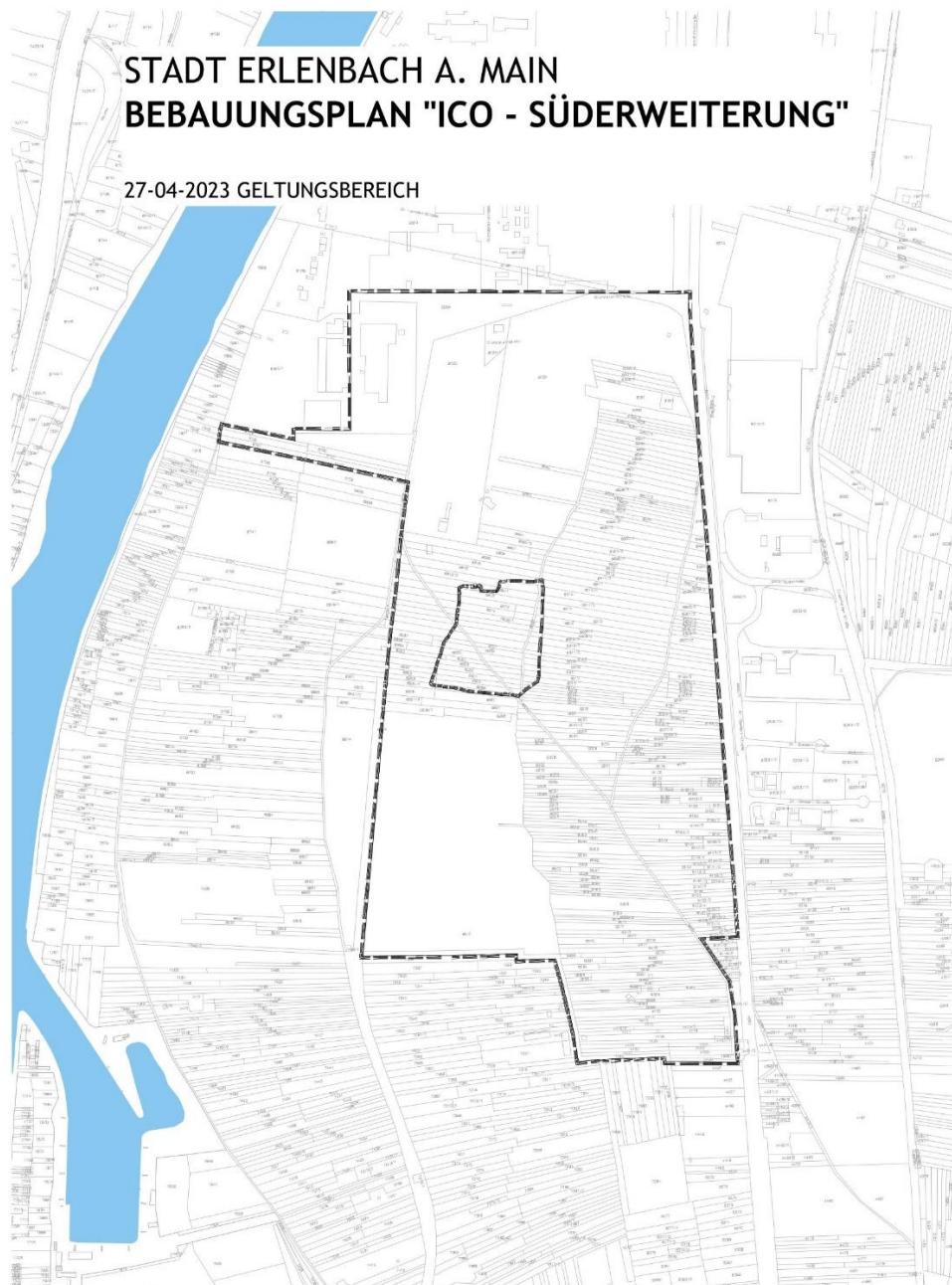


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans „ICO Süderweiterung“ der Stadt Erlenbach a. Main
gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2023

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 Klima-, 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 drei 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 Tischs wurde das Verkehrsgutachten vorgestellt.

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

Im Vorfeld der noch ausstehenden frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugetzbuch (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 wird der Vorentwurf entsprechend der Rückmeldungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeschrieben. Es schließen sich dann die Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (**Frühzeitige Behördenbeteiligung**) und § 3 Abs. 1 BauGB (**frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**) an.

6. Aktueller Planungsstand

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „ICO-Süderweiterung“ und die Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich derzeit in der Aufstellung. Wie oben ausgeführt wurde für das Bebauungsplanverfahren im Vorfeld der frühzeitigen Behördenbeteiligung zunächst das sog. „Scoping“ durchgeführt. Der derzeit aktuelle, frühzeitige Planungsstand zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Punkt 1. dieser Begründung dargestellt (Abbildung 1).

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 aktuelle, „frühzeitige“ Planungsstand zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 13.06.2025) enthält – auf Grundlage der Darstellungen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan – vor allem die geänderte Ausweisung von Flächen für ein **Industriegebiet (GI)** nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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

Die noch unbebauten Flächen südwestlich des bestehenden Industriecenters Obernburg (ICO), die bislang im wirksamen Flächennutzungsplan als „Industrieflächen“ dargestellt waren, werden demnach künftig als **Flächen für Wald** dargestellt.

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 „Im Fluss“ dargestellt.

Durch diese Änderung der Flächennutzungsplanung ergibt sich somit gegenüber dem Stand der wirksamen Flächennutzungsplanung eine zusätzlich ausgewiesene Industriegebietsfläche von 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.



Abbildung 6: Arbeitsstand Vorentwurf Bebauungsplan, Ergebnis des 3. „Runden Tisches“ – Stand 13.06.2025

Verkehrsgutachten

Ein **Verkehrsgutachten** für den Umgriff der vorliegenden Planung (mit einer aktuellen Verkehrszählung) befindet sich derzeit noch in der Aufstellung. Die Ergebnisse dieses Gutachtens (erstellt vom Fachbüro Obermeyer, München) liegen aktuell im Vorentwurf vor; die entsprechenden Unterlagen werden im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung als Anlage mit ausgelegt. Das finale Verkehrsgutachten wird in die weitere Bebauungsplanung einfließen. Im Folgenden eine Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen des Verkehrsgutachtens:

- 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 Hauptrouten 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 verkehrplanerische und/oder verkehrstechnische Verbesserungsmaßnahmen (z.B. Mitfahrer-App, Führung Schwerlastverkehr auf dem ICO-Gelände, Verbesserung des Radfahrrnetzes/Anbindung etc.).

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 Markt | Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbH

Projektleiter: Rainer Brahm

Pillenreuther Str. 34, 90459 Nürnberg

Tel. 0911 999 876-11

rb@tb-markert.de