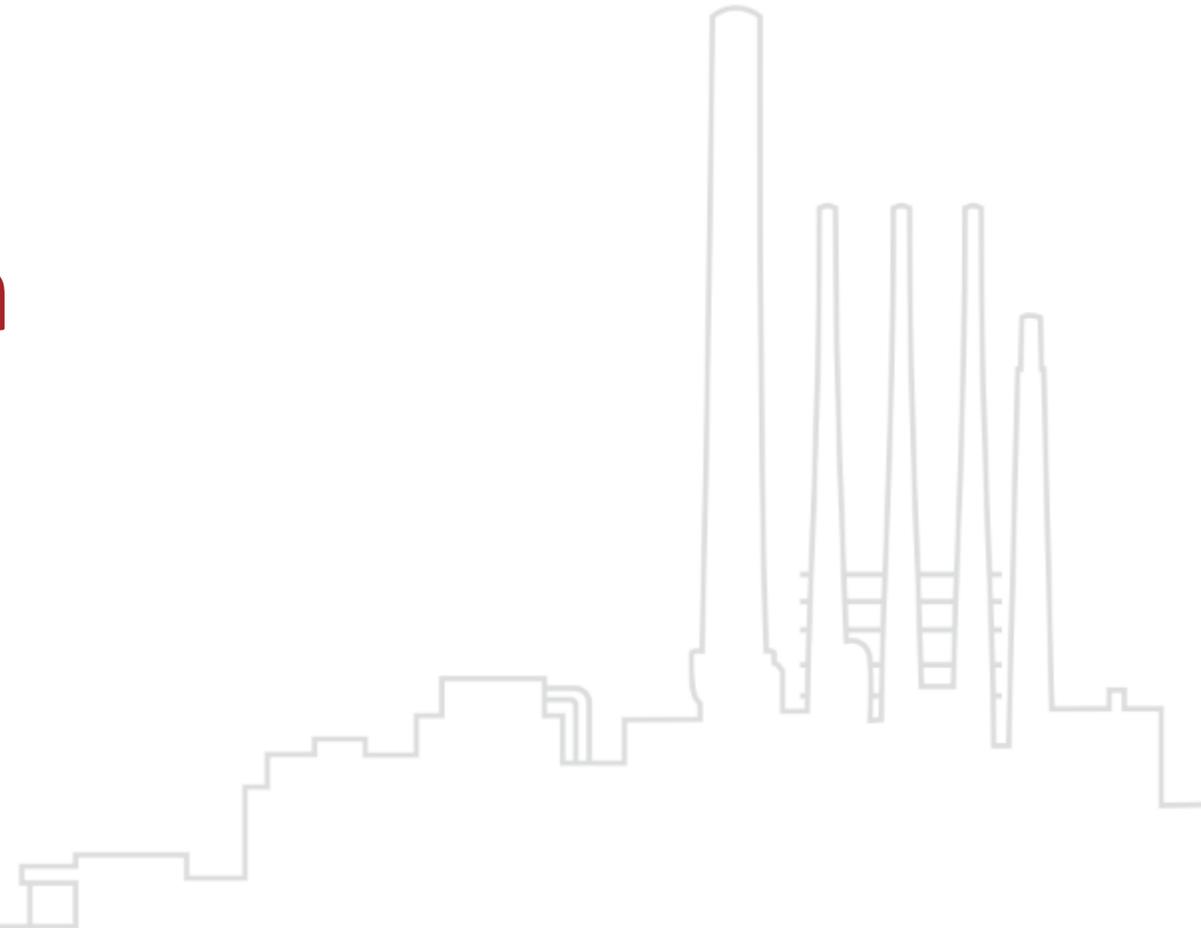


Fragen und Antworten

zur ICO Süderweiterung

Stand: 24.02.2023



Fragen und Antworten zur ICO Süderweiterung

Hier finden Sie nach Themen geordnet Antworten auf die am häufigsten gestellten Fragen zum Projekt ICO Süderweiterung.



Ökonomie



Ökologie



Verkehr



Verfahren

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns per Telefon unter 06022 81-2023 oder per E-Mail über ico-sued@mainsite.de.

Fragenübersicht Ökonomie

Frage	Seite
Wird die Fläche nur auf Vorrat, d.h. ohne konkrete Ansiedlungsanfragen entwickelt?	8 →
Welche Unternehmen siedeln sich an?	9 →
Warum zielt die Erweiterung auf eine Fläche dieser Größe ab?	10 →
Warum wird das Gelände nicht in kleinen Schritten entwickelt, z.B. nach konkreten Ansiedlungswünschen?	11 →
Können nicht Flächen und Leerstände auf dem bestehenden Gelände des ICO für Neuansiedlungen genutzt werden?	12 →
Warum werden keine Nutzflächen durch Aufstockung gewonnen?	13 →
Warum werden neue Unternehmen nicht erst dann angesiedelt, wenn bestehende Unternehmen den Standort verlassen haben oder in Konkurs gegangen sind?	14 →
Wie viele neue Arbeitsplätze entstehen durch die Süderweiterung?	15 →
Woher kommen die Fachkräfte für neu entstehende Unternehmen?	16 →
Wird die Fläche nach Fertigstellung verkauft, wie es bei der "Neuen Logistik" der Fall war?	17 →
Was kostet die Nutzbarmachung des Geländes ungefähr? Handelt es sich um ein reines Spekulationsobjekt?	18 →

[↑ zurück zur Übersicht](#)



Fragenübersicht Ökologie

Frage	Seite
Welche Fläche wird versiegelt?	20 →
Wie werden Eingriffe in die Natur analysiert, bewertet und ausgeglichen?	21 →
Welche geschützten, bedrohten und/oder seltenen Tierarten sind im geplanten Gebiet beheimatet?	22 →
Warum soll die Waldfläche südwestlich des geplanten Geländes, die im Eigentum der Stadt Erlenbach steht, getauscht und gerodet werden?	23 →
Wieviel Wald wird gerodet? 20 Hektar?	24 →
Was geschieht mit der ökologischen Ausgleichsfläche im Waldgebiet im Südwesten?	25 →
Was ist das Spall-Gelände?	26 →
Wenn die Abfälle auf dem Spall-Gelände beseitigt werden, warum kann dann nicht auch die Deponie rückgebaut werden?	27 →
Wie erfolgt die Verfüllung des Glanzstoffsees und der Seen auf dem Spall-Gelände?	28 →
Werden Betriebe angesiedelt, die der Störfallverordnung unterliegen?	29 →
Wird die Streusiedlung am Uferrain mit der Planung von drei Seiten „eingekesselt“?	30 →
Wie nahe rückt die Industriefläche an das Wohngebiet im Norden Erlenbachs heran?	32 →
Werden die Gebäude auf der Erweiterungsfläche Gründächer wie auf dem Dach der „Neuen Logistik“ erhalten?	33 →
Was ist der "Regionale Grünzug" und wie wird er berücksichtigt?	34 →
Hat die Süderweiterung Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und die genehmigten Wasserentnahmemengen?	35 →

[↑ zurück zur Übersicht](#)



Fragenübersicht Verkehr

Frage	Seite
Verursachen neue Ansiedlungen zusätzlichen Verkehr, der die Infrastruktur zusätzlich belastet?	37 →
Welchen Weg nehmen LKW und PKW zukünftig zwischen der B469 und dem ICO-Gelände? Welchen Weg nehmen Erlenbacher Anwohner, die heute die Mainhausener Straße und die Glanzstoffstraße von und zur B469 nutzen, zukünftig?	38 →
Sind Radwege im Verkehrskonzept berücksichtigt?	39 →
Ist eine neue Mainbrücke am südlichen Ende des geplanten Geländes geplant?	40 →

[↑ zurück zur Übersicht](#)

Fragenübersicht Verfahren

Frage	Seite
Was ist ein Bebauungsplanverfahren, wie läuft das Verfahren für die ICO-Süderweiterung ab und wer führt es durch?	42 →
Wie werden die Interessen der Bürgerinnen und Bürger im Verfahren berücksichtigt?	43 →
Warum wurden die Bürgerinnen und Bürger vor der Aufstellung des Bebauungsplans nicht umfassender informiert?	44 →
Wie sieht der Zeitplan für das Bebauungsplanverfahren aus? Wann ist mit ersten Ansiedlungen zu rechnen?	45 →
Warum wird die bisherige Planung nicht fortgeführt?	46 →

[↑ zurück zur Übersicht](#)

Fragen und Antworten zur ICO Süderweiterung



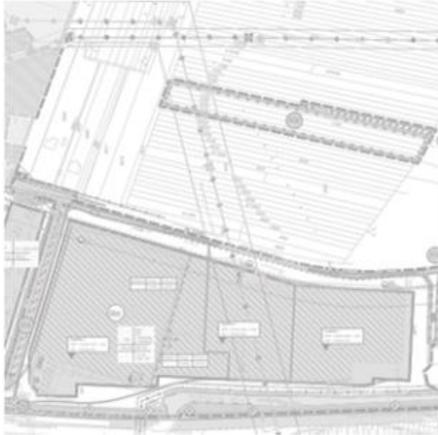
Ökonomie



Ökologie



Verkehr



Verfahren

Wird die Fläche nur auf Vorrat, d.h. ohne konkrete Ansiedlungsanfragen entwickelt?

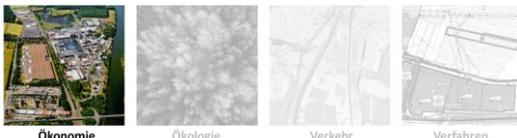
Ansiedlungsinteressenten können nur gewonnen werden, wenn eine Fläche kurz- bis mittelfristig bebaubar ist, d.h. wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan konkret absehbar ist oder bereits vorliegt. Auf Basis einer vagen Flächenverfügbarkeit kann und wird kein Ansiedlungsinteressent eine Standortentscheidung treffen.

Allein in den letzten fünf Jahren hat der Standort 43 Anfragen mit einem Flächenbedarf zwischen 100.000 und 300.000 m² erhalten, vor allem aus den Bereichen Papier, (Kunststoff-)Recycling, synthetische Werkstoffe, Wasserstoffherzeugung und -verteilung sowie Energiespeicherung. 80% der Anfragen kamen von deutschen Unternehmen. International waren Anfragen aus Spanien, gefolgt von Japan und Norwegen am stärksten vertreten.

Für einige Interessenten konnten durch Umbaumaßnahmen Flächen auf dem bestehenden ICO-Gelände geschaffen werden. Insbesondere die zahlreichen größeren Anfragen konnten jedoch aus Platzgründen nicht realisiert werden.

Anfragen, die mit hohen Belastungen verbunden gewesen wären, wie z.B. Autoreifenverwertung oder das Recycling von Lithium-Ionen-Batterien, haben wir unsererseits nicht weiterverfolgt.

Die Anzahl und die Flächengröße der Anfragen zeigen den Bedarf und die große Chance des Technologiewandels und der Verbreiterung des Branchenmixes am Standort. Es wird deutlich, dass es sich nicht um eine Entwicklung auf Vorrat handelt, sondern um notwendige Schritte, um die im Flächennutzungsplan als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen für zusätzliche Unternehmen nutzbar zu machen.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Welche Unternehmen siedeln sich an?

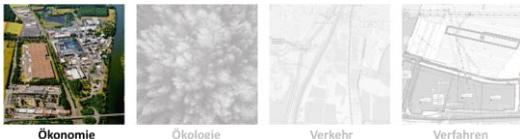
Welche Unternehmen sich auf der neuen Fläche ansiedeln werden, ist heute noch nicht konkret absehbar. Es werden jedoch nur Unternehmen angesiedelt, die in das Industrie Center Obernburg passen.

In Frage kommen Unternehmen, die die vorhandene Infrastruktur (Strom, Wärme, Kälte, Wasser, Dampf, Feuerwehr, Dienstleistungen etc.) nutzen und zur gemeinsamen Finanzierung und damit zur Stabilität des Standortes beitragen.

Alleine in den vergangenen fünf Jahren haben den Standort 43 Anfragen erreicht, überwiegend aus den Branchen Papier, Recycling von Kunststoffen, neuen synthetischen Werkstoffen, Wasserstofferzeugung und -verteilung sowie Energiespeicher. Dies zeigt eindrucksvoll den Bedarf und die große Chance des Technologiewandels am Standort.

Besonderes Augenmerk wird bei der Ansiedlung auch auf die Verbreiterung des derzeitigen Branchenmixes im Industrie Center Obernburg gelegt. Derzeit ist der Standort sehr stark von der Automobilindustrie abhängig. Durch eine Verbreiterung des Branchenmixes können die Risiken bei konjunkturellen Schwankungen in einer Branche reduziert werden.

Unabhängig davon muss jede Ansiedlung von der Stadt Erlenbach und dem Landratsamt Miltenberg genehmigt werden. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan gibt den äußeren Rahmen vor.

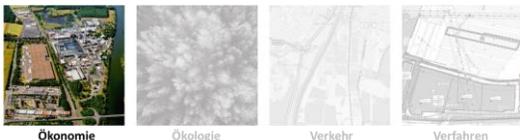


[↑ zurück zur Übersicht](#)

Warum zielt die Erweiterung auf eine Fläche dieser Größe ab?

Die Größe der überplanten Fläche ergibt sich aus den Herausforderungen der Erschließung: Durch die Nutzungen der Vorbesitzer weist das Gelände eine sehr inhomogene Struktur auf, die aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für Auffüllungen nur durch die Umlagerung von lokal vorhandenen Sanden und Kiesen innerhalb der Fläche ausgeglichen werden kann. Die Beschaffung von Auffüllmaterial von anderer Stelle wäre neben den immensen Kosten auch mit einem enormen zeitlichen und logistischen Aufwand sowie einer extremen Verkehrsbelastung verbunden.

Darüber hinaus erfordern Ansiedlungen, die den Standort ICO langfristig stabilisieren helfen, eine gewisse Mindestflächengröße zum Aufbau entsprechender Betriebe.



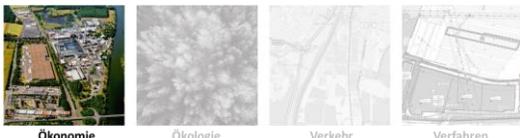
[↑ zurück zur Übersicht](#)

Warum wird das Gelände nicht in kleinen Schritten entwickelt, z.B. nach konkreten Ansiedlungswünschen?

Die gesamte Fläche soll in einem Schritt erschlossen werden, da nur so die Herausforderungen des Geländes bewältigt werden können: Durch die Vornutzungen (z.B. als Kiesgrube) weist das Gelände eine sehr heterogene Struktur auf. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für Auffüllungen kann dies nur durch die Umlagerung von lokal vorhandenen Sanden und Kiesen innerhalb des Geländes ausgeglichen werden. Dieses Material steht in ausreichender Mächtigkeit unter der Waldfläche im Südwesten des geplanten Geländes zur Verfügung.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Glanzstoffsee nur als Ganzes verfüllt werden kann. Eine Teilverfüllung ist aus statischen Gründen nur mit sehr hohem Aufwand möglich, so dass ein Großteil der gewonnenen Fläche nur eingeschränkt bebaubar wäre.

Interessenten für eine Ansiedlung können nur gewonnen werden, wenn das Gelände kurz- bis mittelfristig bebaubar ist, d.h. wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan absehbar ist oder bereits vorliegt.



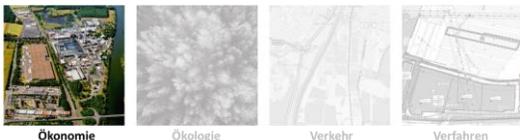
[↑ zurück zur Übersicht](#)

Können nicht Flächen und Leerstände auf dem bestehenden Gelände des ICO für Neuansiedlungen genutzt werden?

Die aktuellen ICO-Flächen sind derzeit zu ca. 99% ausgelastet. Mainsite optimiert laufend und vor allem im Zuge von Neuansiedlungen die Flächennutzung und verdichtet, wo immer es technisch und genehmigungsrechtlich möglich ist.

Für eine nachhaltige Stabilisierung des Standortes sind vor allem größere Ansiedlungen relevant, die naturgemäß einen höheren Flächenbedarf haben.

Bei den wenigen noch vorhandenen Leerständen handelt es sich meist um einzelne, nicht zusammenhängende kleinere Flächen in verschiedenen Gebäuden, die nur sehr eingeschränkt nutzbar sind. Sie sind für die Ansiedlung von Unternehmen, insbesondere mit Produktionsanlagen, völlig ungeeignet.

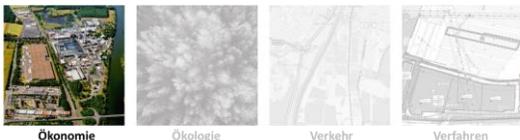


[↑ zurück zur Übersicht](#)

Warum werden keine Nutzflächen durch Aufstockung gewonnen?

Eine Erweiterung der Nutzflächen in die Höhe ist aus genehmigungsrechtlichen und baustatischen Gründen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Aufstockungsmaßnahmen in einem Betriebsgebäude bei laufendem Produktionsbetrieb sind technisch nahezu unmöglich. Zudem verbietet die Statik der Gebäude eine Aufstockung, insbesondere zur Unterbringung schwererer Produktionsmaschinen.



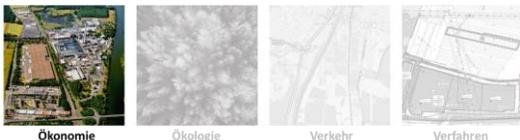
[↑ zurück zur Übersicht](#)

Warum werden neue Unternehmen nicht erst dann angesiedelt, wenn bestehende Unternehmen den Standort verlassen haben oder in Konkurs gegangen sind?

Für die Entwicklung einer bereits industriellen Fläche für eine andere industrielle Nutzung ist ein Zeitraum von mindestens drei bis fünf Jahren erforderlich. Hinzu kommt der Zeitbedarf für die Akquisition eines geeigneten Nachnutzers.

In dieser Zeit müssen Rückbau, Umbau oder (Teil-)Abriss, Änderung der Nutzungsgenehmigung, (Teil-)Neubau, Verlegung von Versorgungsleitungen etc. umgesetzt werden. In dieser Zeit werden für diese Flächen keine Einnahmen erzielt. Damit fehlen wesentliche Beiträge zur Finanzierung und zum Betrieb der gemeinsam genutzten Infrastruktur und Dienstleistungen (Energie, Dienstleistungen, Werkschutz, Werkfeuerwehr, Kantine u.v.m.), was den Standort insgesamt in eine Schieflage bringt.

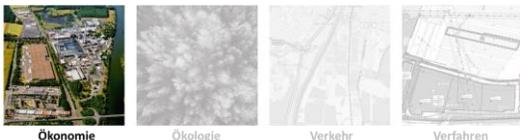
Ansiedlungen auf neuen Flächen können dagegen parallel und ohne Auswirkungen auf die bestehenden Unternehmen realisiert werden. Dies sichert die Finanzierungsbasis der Infrastruktur für den Standort insgesamt.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Wie viele neue Arbeitsplätze entstehen durch die Süderweiterung?

Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt sehr schwer abzuschätzen. Es hängt entscheidend von der Anzahl, Art und Branche der anzusiedelnden Betriebe ab.



↑ zurück zur Übersicht

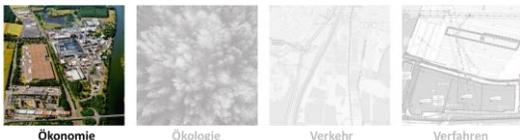
Woher kommen die Fachkräfte für neu entstehende Unternehmen?

Seit 85 Jahren bildet das ICO junge Menschen in über 20 verschiedenen technischen und kaufmännischen Berufen aus (derzeit ca. 250 Auszubildende). Viele dieser jungen Kolleginnen und Kollegen bleiben nach ihrer Ausbildung in den Unternehmen am Standort.

Mit der Technischen Hochschule Aschaffenburg besteht seit vielen Jahren eine enge Kooperation bei der Ausbildung des akademischen Nachwuchses. Ein interessantes Arbeitsplatzangebot trägt ebenfalls dazu bei, junge Führungskräfte in der Region zu halten.

Viele Menschen nutzen nach beruflichen Erfahrungen in weiter entfernten Regionen die Möglichkeit, in die Region zurückzukehren, um hier z.B. mit kürzeren Arbeitswegen eine attraktive Work-Life-Balance zu finden. Neuansiedlungen bieten hier interessante berufliche Perspektiven.

Hilfreich sind Projekte wie "Wo, wenn nicht hier!". Mit dieser Standortkampagne wirbt die Initiative Bayerischer Untermain innerhalb und außerhalb der Region für den Bayerischen Untermain als Karriereregion.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

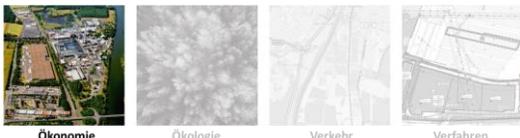
Wird die Fläche nach Fertigstellung verkauft, wie es bei der "Neuen Logistik" der Fall war?

Im Rahmen von Ansiedlungen verkauft die Mainsite grundsätzlich keine Flächen, sondern verpachtet diese oder vergibt sie im Erbbaurecht.

Für die "Neue Logistik" ging das Eigentum an der Halle einschließlich der Hallengrundfläche, der Grundfläche der LKW-Stellplätze am Gebäude sowie der Zufahrtsfläche zur Halle auf einen Infrastrukturfonds über. Alle darüber hinausgehenden Flächen sind weiterhin im Eigentum der Mainsite. Darüber hinaus ist für das Gründach auf der Halle eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Mainsite im Grundbuch eingetragen.

Der Verkauf war zum Zeitpunkt des Baus nicht geplant, sondern ergab sich erst nach Fertigstellung. Wir sind uns bewusst, dass dies auf den ersten Blick von außen missverstanden werden kann. Mainsite konnte durch die Veräußerung jedoch vollständig entschuldet und wirtschaftlich stabilisiert werden. Dies hat auch dazu beigetragen, dass die folgenden Krisenjahre erfolgreich gemeistert werden konnten.

Wichtig ist: Die "Neue Logistik" wird von Mainsite weiterhin so betrieben, als wäre sie im Eigentum von Mainsite, d.h. sie trägt weiterhin zur wirtschaftlichen Stabilität des Standortes bei.

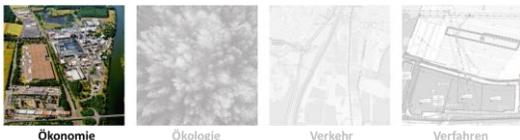


[↑ zurück zur Übersicht](#)

Was kostet die Nutzbarmachung des Geländes ungefähr? Handelt es sich um ein reines Spekulationsobjekt?

Die Kosten für die Herrichtung des Geländes, d.h. bis zur Herstellung eines baureifen Zustandes einschließlich der Erschließung, werden nach derzeitigem Kenntnisstand auf ca. 30 Mio. Euro geschätzt.

Diese Investitionssumme entspricht in etwa dem Wert, den das Gelände nach der Erschließung auf Basis des Bodenrichtwertes für Industriegebiete hätte und unter der Annahme, dass während der Herrichtung keine weiteren unvorhergesehenen Kosten entstehen. Aus diesem Zusammenhang wird deutlich, dass die Süderweiterung kein Spekulationsobjekt ist.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Fragen und Antworten zur ICO Süderweiterung



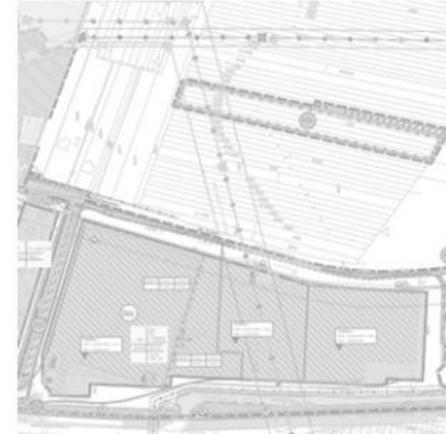
Ökonomie



Ökologie



Verkehr



Verfahren

Welche Fläche wird versiegelt?

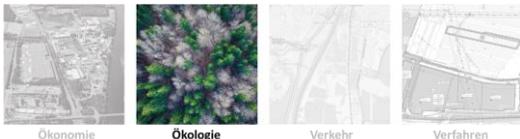
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan umfasst ca. 56 Hektar. Damit sind die äußeren Grenzen festgelegt, für die der Bebauungsplan die Nutzung regelt. In diesem Geltungsbereich liegen nach derzeitigem Planungsstand

- bereits heute bebaute Flächen, nämlich das Gelände der Firma Freudenberg sowie die Parkplätze Tor 2 und 4 (zusammen ca. 4,9 Hektar),
- Erschließungsstraßen und Kreisverkehre, die mit Ausnahme der Verlängerung der Glanzstoffstraße alle auf bereits heute vorhandenen Wegen liegen (ca. 5,2 Hektar),
- Grünflächen im Osten zwischen Ansiedlungsfläche und Bahntrasse sowie im Süden zwischen Ansiedlungsfläche und Erschließungsstraße (zusammen ca. 6,4 Hektar) sowie
- Fläche für den Anschluss einer Schiffsanlegestelle (Dalbenanlage) im Main (ca. 0,7 Hektar).

Diese Teilflächen umfassen zusammen 17 Hektar. Damit bleibt im Geltungsbereich eine Teilfläche von 39 Hektar für Industrieansiedlungen übrig. Diese Teilfläche wird jedoch nicht vollständig versiegelt. Vielmehr wird es hier auch Grünflächen, Versickerungsflächen etc. geben.

Darüber hinaus planen wir nach den positiven Erfahrungen des ICO Logistikzentrums auch bei der Süderweiterung Gründächer und ähnliche ökologische Aufwertungen. Die beauftragten Fachplaner für Grünordnung- / Landschaftsplanung arbeiten bereits an entsprechenden Planungen.

Außerdem sind wir im Gespräch mit führenden Experten für ökologische Stadtprojekte wie z.B. Professor Stephan Brenneisen vom Institut für Umwelt und Natürliche Ressourcen der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW).



↑ zurück zur Übersicht

Wie werden Eingriffe in die Natur analysiert, bewertet und ausgeglichen?

Eingriffe in die Natur lassen sich bei Projekten wie der ICO Süderweiterung leider nicht vermeiden. Das Projekt befindet sich jedoch auf einem Gelände, das zwar durch die lange Zeit der Nichtnutzung in Teilbereichen einen unberührten Eindruck macht, in das aber über viele Jahre hinweg von verschiedenen Akteuren massiv eingegriffen wurde. Dabei wurden leider auch zahlreiche Altlasten wie Bauschutt- und Müllablagerungen hinterlassen.

Die aktuelle Planung der ICO-Süderweiterung folgt dem Grundsatz, Eingriffe so weit wie möglich zu vermeiden und dort, wo dies nicht möglich ist, so umweltverträglich wie möglich zu gestalten und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Darüber hinaus werden im Rahmen des Vorhabens vorhandene Altlasten saniert.

Die durch die Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe und deren Auswirkungen werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben (Naturschutzgesetze, Baugesetzbuch) von Fachleuten der Landschaftsplanung untersucht und bewertet. In diesem Zusammenhang wird auch die "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" durchgeführt, die die Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten untersucht.

Außerdem werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festgelegt. Neben Aufforstungsmaßnahmen oder der Umsiedlung bestimmter Arten in neue Lebensräume können beispielsweise auch nachhaltige und moderne Bauweisen, wie das beim neuen ICO-Logistikzentrum realisierte Biodiversitätsgründach, wertvolle Beiträge leisten.

Aus all diesen Maßnahmen entsteht der Grünordnungsplan als ökologische Grundlage für den Bebauungsplan. Darin werden die Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbindlich festgesetzt.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Welche geschützten, bedrohten und/oder seltenen Tierarten sind im geplanten Gebiet beheimatet?

Welche Tier- und Pflanzenarten auf dem Gelände vorkommen und inwieweit diese geschützt, selten und/oder gefährdet sind, ist derzeit noch nicht vollständig bekannt.

Dazu wird im weiteren Verfahren für das gesamte Gelände eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" durchgeführt. Dabei wird das Gelände mehrmals über einen längeren Zeitraum, d.h. zu verschiedenen Jahreszeiten, von Biologen begangen und genau untersucht. Ziel ist es, die Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten zu untersuchen. Dies bildet die Grundlage für die verbindliche Festlegung von Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe.

Derzeit liegt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nur für eine Teilfläche vor. Sobald dies für die gesamte Fläche der Fall ist, werden wir die Ergebnisse auf unserer Internetseite veröffentlichen. Mutmaßungen im Vorfeld über das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten sind aus unserer Sicht zum jetzigen Planungs- und Diskussionsstand nicht zielführend.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

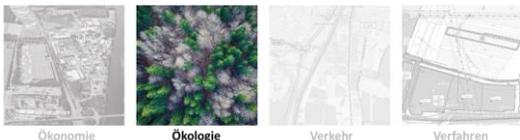
Warum soll die Waldfläche südwestlich des geplanten Geländes, die im Eigentum der Stadt Erlenbach steht, getauscht und gerodet werden?

Durch Vornutzungen (z.B. als Kiesgrube) weist das Gelände eine sehr inhomogene Struktur auf. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für Auffüllungen kann dies nur durch die Verlagerung lokal vorhandener Sande und Kiese innerhalb der Fläche ausgeglichen werden. Dieses Material steht in ausreichender Mächtigkeit unter der Waldfläche im Südwesten des Geländes zur Verfügung.

Die Beschaffung von Auffüllmaterial von anderer Stelle wäre mit einem enormen zeitlichen und logistischen Aufwand sowie einer extremen Verkehrsbelastung (über 90 LKW pro Arbeitstag über zwei Jahre) verbunden.

Mainsite schlägt daher vor, die Waldfläche der Stadt Erlenbach gegen eine im Eigentum von Mainsite befindliche Waldfläche am Main, die im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach noch als Industriegebiet ausgewiesen ist, zu tauschen.

Diesem Tauschvorschlag wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 15.12.2022 grundsätzlich zugestimmt. Die Details sind in weiteren Verfahrensschritten noch zu verhandeln. Damit bleibt diese Waldfläche am Mainufer erhalten.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Wieviel Wald wird gerodet? 20 Hektar?

Aufgrund der Vornutzungen (z.B. als Kiesgrube) weist das Gelände eine sehr inhomogene Struktur auf. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für Auffüllungen kann dies nur durch die Umlagerung lokal anstehender Sande und Kiese innerhalb der Fläche ausgeglichen werden. Dieses Material steht in ausreichender Mächtigkeit unter der Waldfläche im Südwesten des Geländes zur Verfügung.

Mainsite schlägt daher vor, diese Waldfläche der Stadt Erlenbach gegen Waldflächen von Mainsite zu tauschen. Die südwestliche Waldfläche soll dann gerodet und der darin enthaltene Sand und Kies zum Geländeausgleich verwendet werden.

Die Beschaffung von Auffüllmaterial von anderer Stelle wäre mit einem enormen zeitlichen und logistischen Aufwand sowie einer extremen Verkehrsbelastung verbunden (zwei Jahre lang über 90 LKW pro Arbeitstag).

Diese Waldfläche hat zusammen mit einigen direkt angrenzenden Waldgrundstücken eine Größe von ca. 9,9 Hektar. Zusätzlich soll ein schmaler Streifen von ca. 2,9 Hektar westlich der Mainhausener Straße in Anspruch genommen werden. Insgesamt ist also eine Rodung von ca. 12,8 Hektar vorgesehen.

Davon sollen ca. 3 Hektar nach dem Sand- und Kiesabbau nicht für Siedlungszwecke, sondern für ökologische Zwecke wie Aufforstung, Feuchtbiotope etc. genutzt werden. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im weiteren Verfahren durch die Grünordnungsplaner und Biologen.

Unbestritten ist ein Eingriff dieser Größenordnung auch ein Eingriff in die Natur, der gut überlegt, abgewogen und ausgeglichen werden muss. Die Diskussionen und Planungen sollten jedoch auf Basis der zutreffenden Größenordnungen geführt werden.

Was geschieht mit der ökologischen Ausgleichsfläche im Waldgebiet im Südwesten?

Diese ökologische Ausgleichsfläche wurde 2009 als Ausgleich für den Bau eines Versickerungsbeckens angelegt und nicht, wie teilweise berichtet, als Ausgleich für den Bau der "Neuen Logistik". Dies ist so auch im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt öffentlich einsehbar (ÖFK ID 163240).

Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden einige Bäume gefällt und als Totholz in der Fläche belassen sowie Nistkästen aufgehängt, es handelt sich also um eine verhältnismäßig kleine Maßnahme, da auch der entsprechende Eingriff durch das Versickerungsbecken gering war.

Sollte diese Fläche im Rahmen des Projektes ICO Süderweiterung anderweitig genutzt werden, wird sie in eine neue Ausgleichsmaßnahme überführt.

An dieser Stelle sei aufgrund anderslautender Darstellungen in der Öffentlichkeit auch darauf hingewiesen, dass es sich bei der Fläche mit Jungbäumen westlich der Mainhausener Straße, etwa auf Höhe der Deponie, nicht um eine ökologische Ausgleichsfläche handelt, sondern um eine freiwillige, zusätzliche Maßnahme der Mainsite.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Was ist das Spall-Gelände?

Als "Spall-Gelände" wird die Fläche im Südosten des geplanten Geländes bezeichnet, auf der ein Vornutzer massive Ablagerungen von Bauschutt und anderen Abfällen hinterlassen hat.

Nach einer Erkundung im Jahr 2007 befinden sich dort 51 Schutthaufen mit ca. 180.000 m³ Abfällen. Der größte oberirdische Haufen wird im Volksmund "Monte Spallino" genannt und ist ca. 20 Meter hoch.

Diese Abfälle werden im Rahmen des Projektes, soweit technisch und rechtlich möglich, aufbereitet und verwertet. Nicht verwertbare Abfälle werden fachgerecht entsorgt.

Das Spall-Gelände umfasst eine Fläche von ca. 11,6 Hektar. Davon liegen ca. 6,7 Hektar innerhalb des Geltungsbereichs, wovon wiederum ca. 4,1 Hektar zur eigentlichen Nutzfläche für Ansiedlungen zählen.

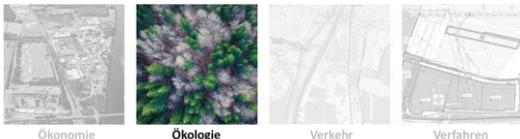
Somit verbleiben ca. 4,9 Hektar, die nach der Sanierung für ökologische Zwecke wie Aufforstung, Feuchtbiotop etc. genutzt werden sollen. Die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen erfolgt im weiteren Verfahren durch die Grünordnungsplaner und Biologen.



↑ zurück zur Übersicht

Wenn die Abfälle auf dem Spall-Gelände beseitigt werden, warum kann dann nicht auch die Deponie rückgebaut werden?

Die Deponie, die etwa in der Mitte des geplanten Geländes liegt, wurde 2005 geschlossen, abgedichtet und rekultiviert. Sie befindet sich in der Nachsorgephase und wird laufend überwacht. Ein Rückbau der Deponie ist aus ökologischer Sicht nicht sinnvoll. Außerdem werden die Kosten für einen vollständigen Rückbau der Deponie auf ca. 35-40 Mio. Euro geschätzt.



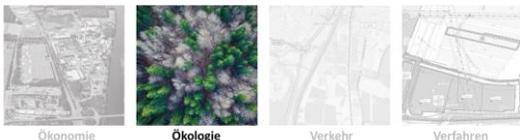
↑ zurück zur Übersicht

Wie erfolgt die Verfüllung des Glanzstoffsees und der Seen auf dem Spall-Gelände?

Zunächst ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, für das die Kreisverwaltungsbehörde, hier das Landratsamt Miltenberg, zuständig ist.

Wird die Genehmigung erteilt, erfolgt eine Grundräumung des Sees, da sich im Laufe der Jahre Schlamm (Schwemmgut und Biomasse) am Seegrund abgelagert hat, der eine Verdichtung des Bodens verhindert und somit eine Bebauung unmöglich macht. Dabei kommt ein Verfahren zum Einsatz, das nachweislich keine Beeinträchtigung der Wasserlebewesen zur Folge hat.

Die eigentliche Verfüllung mit lokalem Sand und Kies erfolgt etappenweise, so schonend wie möglich und in Abstimmung mit Biologen und den Naturschutzbehörden. Fische werden abgefischt und in andere Gewässer umgesetzt. Entgegen anders lautender Darstellungen in der Öffentlichkeit werden keinesfalls Tiere lebendig begraben.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Werden Betriebe angesiedelt, die der Störfallverordnung unterliegen?

"Störfallbetrieb" ist die offizielle Bezeichnung für Betriebe, in denen gefährliche Stoffe (z.B. Benzin) ab einer bestimmten Menge vorhanden sind. Für diese Betriebe gilt die Störfallverordnung, die den Schutz von Mensch und Umwelt beim Austritt gefährlicher Stoffe regelt.

Die Störfallverordnung verpflichtet die Betreiber solcher Betriebe, geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um Störfälle von vornherein zu vermeiden, auftretende Störfälle unverzüglich zu erkennen und entsprechend zu handeln sowie deren Auswirkungen auf Mensch und Umwelt so gering wie möglich zu halten.

Im Industrie Center Obernburg fallen derzeit nur die Firmen Cordenka GmbH & Co. KG und die Kraftwerk Obernburg GmbH unter die Grundpflichten der Störfall-Verordnung (12. BImSchV, weitere Informationen dazu finden Sie auf www.mainsite.de unter „Sicherheitsinfos für unsere Nachbarn“).

Auf der geplanten Fläche können sich auch Betriebe ansiedeln, die der Störfallverordnung unterliegen. Klar ist aber, dass jede Ansiedlung entsprechender Genehmigungen durch die Stadt Erlenbach und das Landratsamt Miltenberg bedarf. Hierüber kann auch gesteuert werden, welche Betriebe sich auf der Erweiterungsfläche ansiedeln.



↑ zurück zur Übersicht

Wird die Streusiedlung am Uferrain mit der Planung von drei Seiten „eingekesselt“? (1/2)

Im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens fanden Gespräche zwischen ICO und den Anliegern statt, in denen deren Bedenken und Sorgen erörtert wurden. Daraufhin wurden die Planungen angepasst. Unter anderem wurde vereinbart, nördlich der Siedlung einen 60 m breiten Waldstreifen als Abstandsfläche zu erhalten und zu pflegen und daran anschließend einen begrünten und bepflanzten Schutzwall zu errichten. Dieser Kompromiss wurde von den Anliegern gegenüber der Stadt Erlenbach schriftlich bestätigt.

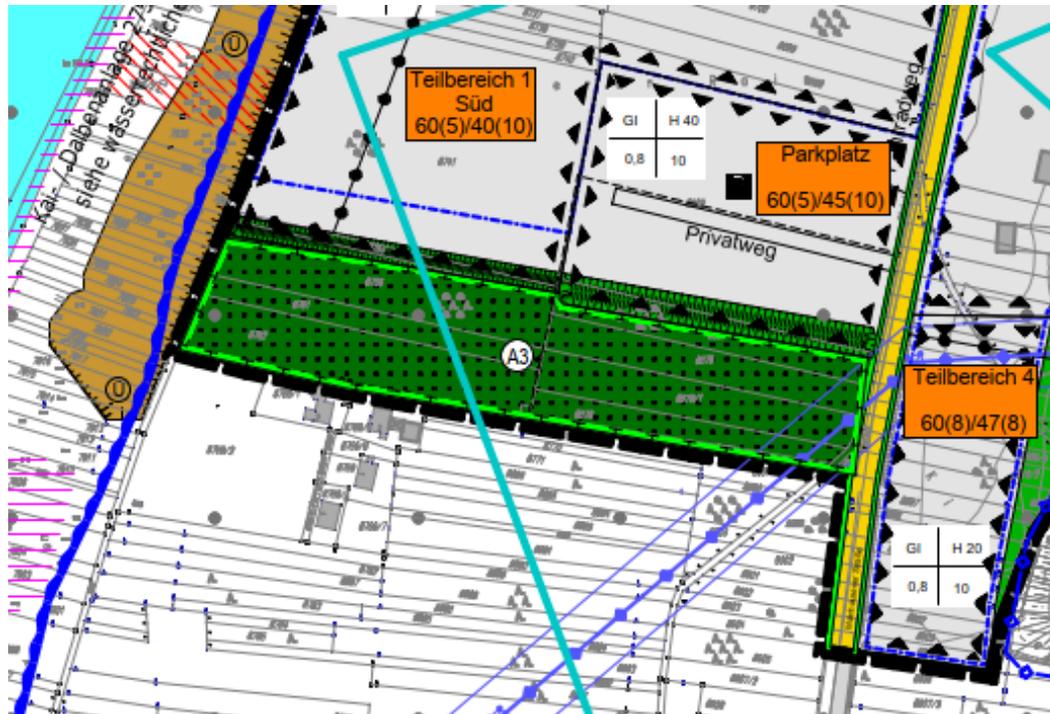
Ein wesentlicher Grund für die Anpassung dieser früheren Planung ist die Vergrößerung der Abstände zur Streusiedlung Uferrain, um die Auswirkungen der Erweiterung auf diesen Bereich zu mildern. In der aktuellen Planung bleibt der Wald nördlich des Uferrains vollständig erhalten. Im Osten wird ein schmaler Streifen entlang der Mainhausener Straße gerodet, so dass der Abstand zwischen der östlichen Grenze der Streusiedlung und der westlichen Grenze der geplanten Siedlungsfläche ca. 140 m beträgt.

Wir haben volles Verständnis dafür, dass eine Planung dieser Größenordnung Bedenken und Sorgen auslösen kann. Wir stehen daher, wie in der Vergangenheit auch, für Gespräche über die aktuelle Planung zur Verfügung.

Vergleicht man die damalige Planung und den akzeptierten Kompromiss mit der aktuellen Planung ([siehe Folgeseite](#)), so ist aus planerischer Sicht nicht nachvollziehbar, worauf die Einschätzung einer dreiseitigen "Einkesselung" durch die neue Planung beruht.

Wird die Streusiedlung am Uferrain mit der Planung von drei Seiten „eingekesselt“? (2/2)

Bebauungsplan 2012



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Industriepark Erlenbach", 2012, Stadt Erlenbach

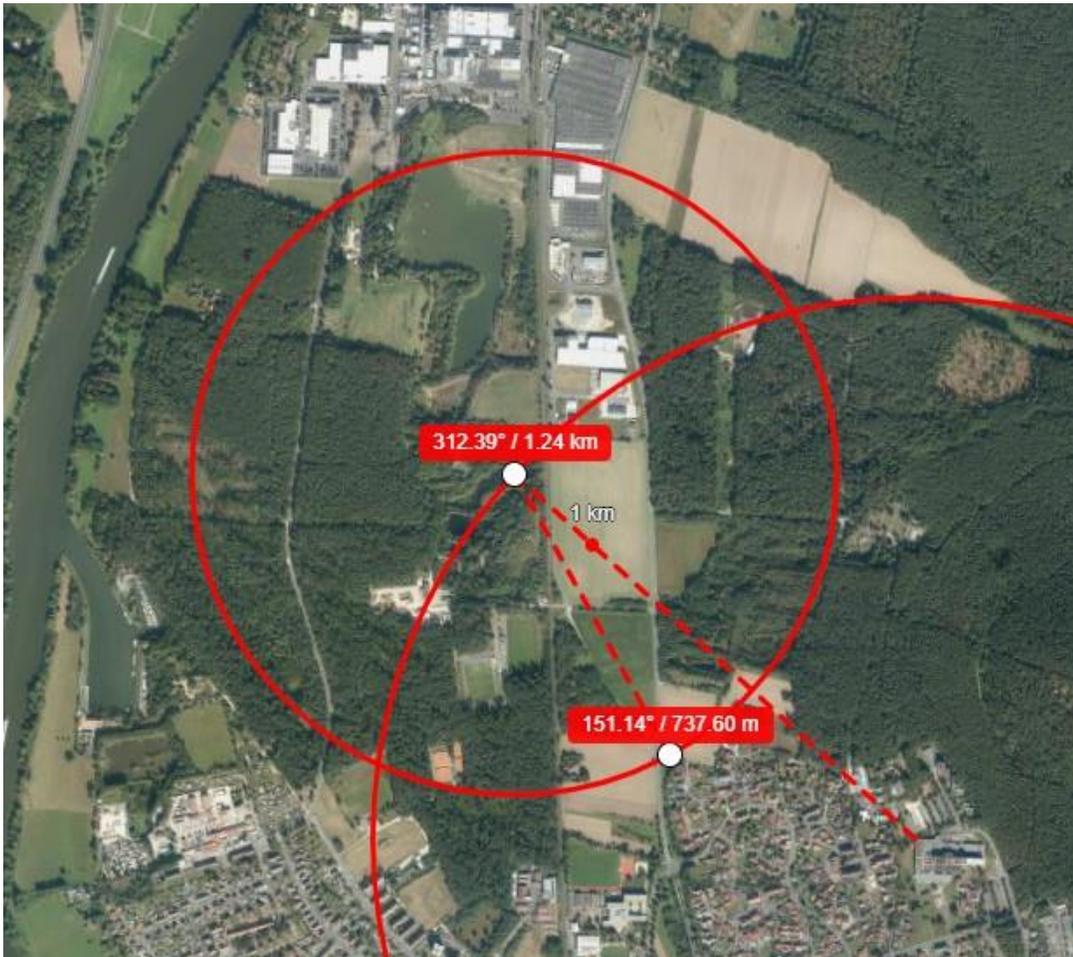
Aktuelle Planung



Luftbild: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

↑ zurück zur Übersicht

Wie nahe rückt die Industriefläche an das Krankenhaus bzw. das Wohngebiet im Norden Erlenbachs heran?



Luftbild: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Entfernung vom südlichen Ende der geplanten Baufläche bis zum Krankenhaus Erlenbach beträgt ca. 1.200 m Luftlinie.

Bis zur nordwestlichen, d.h. der geplanten Baufläche am nächsten liegenden Ecke des Wohngebietes westlich (unterhalb) des Krankenhauses sind es ca. 700 m Luftlinie.

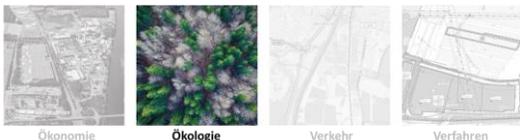
Zur Veranschaulichung: Die geplante Baufläche reicht ca. 50 m weiter nach Süden als die bestehende Bebauung im Industriegebiet "Im Fluss" auf der gegenüberliegenden (östlichen) Seite der Bahnlinie. Damit fügt sich die geplante Industriefläche aus unserer Sicht gut in die bestehende Bebauung der Umgebung ein.

Unabhängig davon wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Bebauung im gesamten Umfeld berücksichtigt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens werden im Bebauungsplan verbindliche Grenzwerte für Schallemissionen festgesetzt.

[↑ zurück zur Übersicht](#)

Werden die Gebäude auf der Erweiterungsfläche Gründächer wie auf dem Dach der „Neuen Logistik“ erhalten?

Wir sind von der Sinnhaftigkeit und dem Nutzen von Gründächern sowohl in ökologischer (Biodiversität, Wasserrückhalt etc.) als auch in ökonomischer Hinsicht (Gebäudeklima, Unterhaltskosten etc.) überzeugt. Daher werden wir solche und ähnliche Projekte auch bei Bauvorhaben im Rahmen der Süderweiterung verfolgen. Zusätzlich ist eine kombinierte Nutzung der Gründachflächen mit Photovoltaikanlagen denkbar.

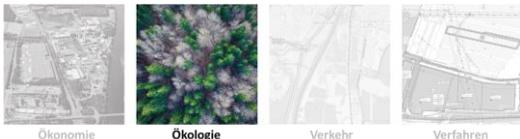


[↑ zurück zur Übersicht](#)

Was ist der "Regionale Grünzug" und wie wird er berücksichtigt?

Der Regionale Grünzug ist ein von der Regierung von Unterfranken im Regionalplan der Region Bayerischer Untermain festgelegter Bereich, der die Verbindungsachse zwischen der Mainaue und dem Naturpark Spessart sichern soll. Gemäß dieser Planung sollen hier vorrangig Flächen mit herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz gesichert und optimiert werden.

Der Regionale Grünzug betrifft in der aktuellen Planung den Bereich südlich des eigentlichen Erweiterungsgeländes. In diesem Bereich sind zukünftige Erschließungsstraßen vorgesehen, die vorhandene Straßen und Wege ausbauen.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Hat die Süderweiterung Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und die genehmigten Wasserentnahmemengen?

Nein. Die Süderweiterung hat keinen Einfluss auf die Entnahmerechte des ICO für Fluss- und Grundwasser. Der Wasserverbrauch des ICO wird von den Aufsichtsbehörden regelmäßig überwacht. Das ICO hält die genehmigten Entnahmemengen zuverlässig ein.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Fragen und Antworten zur ICO Süderweiterung



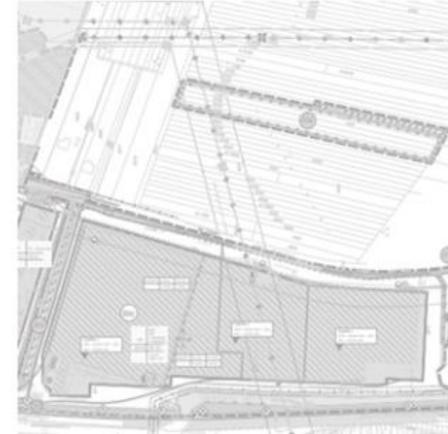
Ökonomie



Ökologie



Verkehr



Verfahren

Verursachen neue Ansiedlungen zusätzlichen Verkehr, der die Infrastruktur zusätzlich belastet?

Durch Neuansiedlungen kann zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Dies wird im Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Es regelt, welche zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die bestehende Infrastruktur zulässig sind.

Heute ist jedoch noch nicht absehbar, welche Unternehmen sich auf den neuen Flächen ansiedeln werden und welche Verkehrsbelastungen diese mit sich bringen. Sie müssen sich jedoch immer an die im Bebauungsplan festgelegten Grenzen halten.

Unabhängig davon verfolgt Mainsite das Ziel, den Güter- und Schiffsverkehr weiter auszubauen. Hierzu arbeitet Mainsite aktiv in den entsprechenden Netzwerken der Region Bayerischer Untermain mit. So ist beispielsweise mittelfristig geplant, im Bereich des heutigen Versandlagers nach einer Modernisierung Flächen für einen Bahnumschlag zu schaffen, der allen Unternehmen in der Region zugute kommt, die Güter auf die Schiene verlagern wollen.

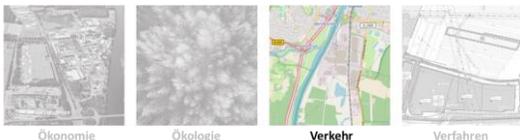


[↑ zurück zur Übersicht](#)

Welchen Weg nehmen LKW und PKW zukünftig zwischen der B469 und dem ICO-Gelände?
Welchen Weg nehmen Erlenbacher Anwohner, die heute die Mainhausener Straße und die Glanzstoffstraße von und zur B469 nutzen, zukünftig?

An der Verkehrsführung für LKW und PKW ändert sich grundsätzlich nichts, d.h. alle Fahrzeuge können weiterhin über die Glanzstoffstraße bzw. deren zukünftige Verlängerung parallel zur Bahnlinie von und zur B469 fahren.

Auch für die Anwohner aus Richtung Erlenbach bleibt die Verkehrsführung weitgehend unverändert. Sie fahren entweder über die Staatsstraße zwischen Elsenfeld und Erlenbach auf die B469 oder von der Mainhausener Straße über die neuen Erschließungsstraßen im Süden auf die bahnparallele Verlängerung der Glanzstoffstraße und von dort weiter auf die B469.



↑ zurück zur Übersicht

Sind Radwege im Verkehrskonzept berücksichtigt?

Alle für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Erschließungsstraßen werden mit abgesetzten Radwegen ausgestattet und deren Einbindung in das übergeordnete Radwegenetz berücksichtigt.

Darüber hinaus beteiligt sich die Mainsaite unabhängig vom Bebauungsplanverfahren aktiv am Ausbau des Radwegenetzes, insbesondere im Hinblick auf eine sinnvolle und attraktive Radwegeverbindung zwischen Erlenbach und Elsenfeld.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Ist eine neue Mainbrücke am südlichen Ende des geplanten Geländes geplant?

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Verkehrssituation für die Süderweiterung gutachterlich untersucht. In diesem Gutachten wird eine neue Mainbrücke am südlichen Ende des geplanten Geländes ausdrücklich nicht berücksichtigt. Das Verkehrsaufkommen wird mit der derzeit vorhandenen Infrastruktur und unter Berücksichtigung der geplanten neuen "Südbrücke Kleinwallstadt" untersucht und berechnet.

Informationen zum Thema Verkehr und Brücken am Bayerischen Untermain liefert das Projekt "Regionales Mobilitäts- und Siedlungsgutachten 2035+ (REMOSI)", das von 2019 bis 2021 unter Federführung des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain durchgeführt wird. Es soll mögliche Entwicklungspfade der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in der Region aufzeigen, zukünftige Maßnahmen beschreiben und Themen wie Siedlungsstruktur, verkehrliche Erreichbarkeit und umweltfreundliche Mobilität aufgreifen.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Fragen und Antworten zur ICO Süderweiterung



Ökonomie



Ökologie



Verkehr



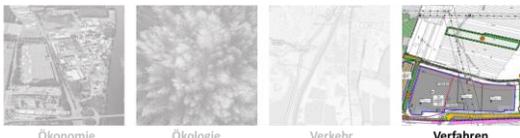
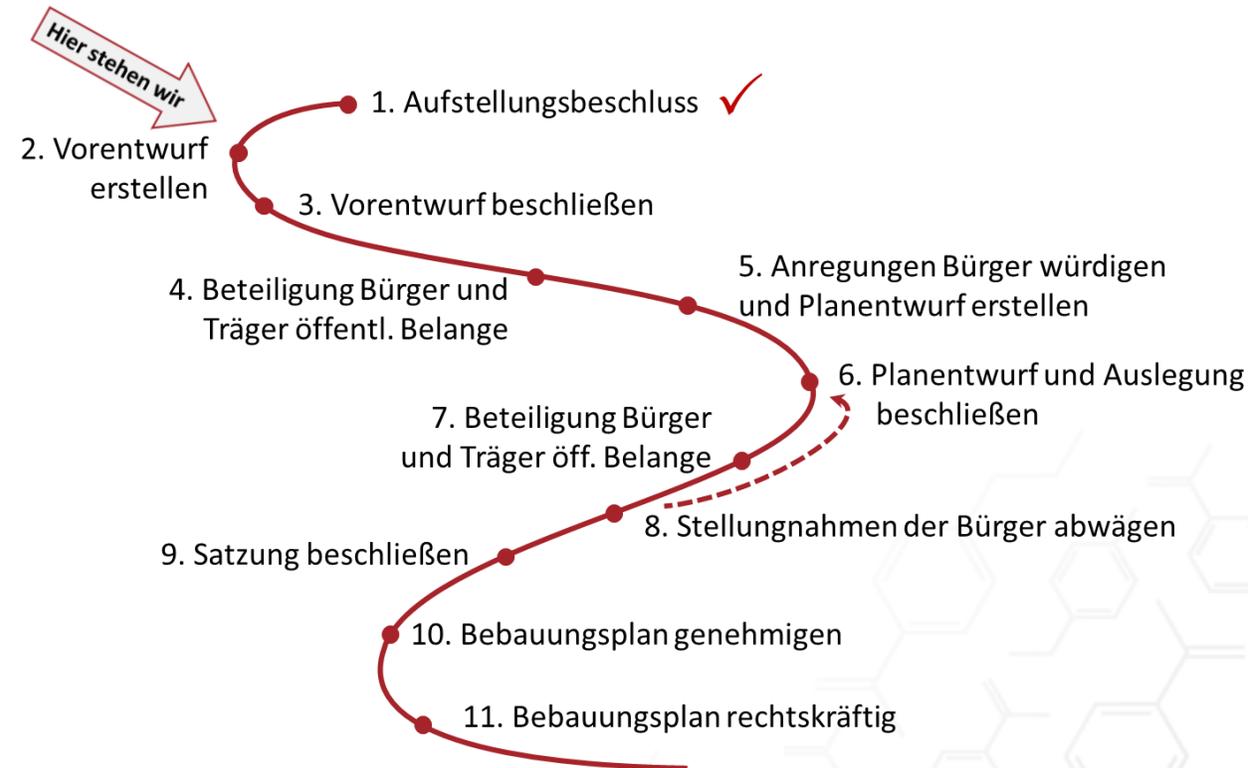
Verfahren

Was ist ein Bebauungsplanverfahren, wie läuft das Verfahren für die ICO-Süderweiterung ab und wer führt es durch?

Ein Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der die Art und Weise der möglichen Bebauung von parzellierten Grundstücken und die sonstige Nutzungen im Plangebiet regelt. Bis ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, sind mehrere Verfahrensschritte notwendig.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 15.12.2022 wurde der erste Verfahrensschritt für das Bebauungsplanverfahren ICO Süderweiterung vollzogen. Erst in den weiteren Verfahrensschritten werden die Details der Planung Schritt für Schritt abgearbeitet. Der Ausgang des Verfahrens ist völlig offen, d.h., es ist auch möglich, dass das Verfahren auch ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan endet.

Ein Bebauungsplanverfahren wird nach dem Baugesetzbuch von der Gemeinde durchgeführt, in deren Gemarkung die betroffenen Flächen liegen, in unserem Fall von der Stadt Erlenbach am Main.



↑ zurück zur Übersicht

Wie werden die Interessen der Bürgerinnen und Bürger im Verfahren berücksichtigt?

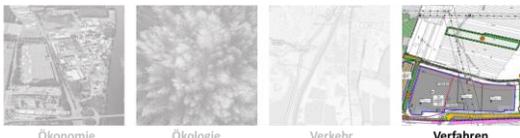
Im Bebauungsplanverfahren können die Bürgerinnen und Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange Ihre Änderungswünsche und Bedenken in mindestens zwei Verfahrensschritten einbringen:

- im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung,
- bei der öffentlichen Auslegung.

Bei gravierenden Planänderungen werden die Schritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung immer wieder wiederholt, d.h. es findet eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung statt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden im Stadtrat einzeln behandelt und abgewogen.

Über dieses formale Verfahren hinaus werden wir in öffentlichen Bürgerdialogen und auf unserer Internetseite aktuell informieren und offen und transparent über unsere Planungen und den gesamten Projektverlauf berichten. Teilen Sie uns Ihre Fragen, Bedenken, Kritik und Anregungen mit (06022 81-2023, ico-sued@mainsite.de). Wir nehmen Ihre Anliegen ernst.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Warum wurden die Bürgerinnen und Bürger vor der Aufstellung des Bebauungsplans nicht umfassender informiert?

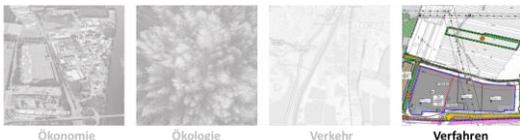
Ein Bebauungsplanverfahren ist das für städtebauliche und raumordnerische Maßnahmen vorgesehene Verfahren, das den rechtlichen Rahmen vorgibt und die einzelnen Verfahrensschritte eindeutig regelt.

Ohne ein Bebauungsplanverfahren macht eine Bürgerbeteiligung wenig Sinn, da sie keinen formalen Rahmen hätte, der die Gleichbehandlung der sich beteiligenden Bürgerinnen und Bürger sicherstellt und in die Hoheitsrechte der zuständigen Kommune eingreifen würde.

Mainsite hat daher im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzung am 20.10.2022 umfassend über die beabsichtigte Neuausrichtung der Planungen zur ICO Süderweiterung informiert und ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen.

Das Main-Echo hat an dieser Sitzung teilgenommen und wurde auch mit umfangreichem Informationsmaterial versorgt. Leider erfolgte nur eine rudimentäre Berichterstattung. Damit ist leider direkt zu Beginn des Verfahrens ein wichtiger Kanal zur Information der breiten Öffentlichkeit verloren gegangen.

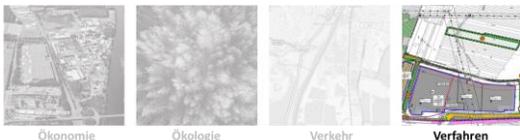
Wir haben Verständnis dafür, dass ein Projekt dieser Art und Größenordnung auf großes Interesse stößt und viele Fragen und Sorgen bei den Bürgerinnen und Bürgern auslöst. Dafür haben wir ein offenes Ohr. Teilen Sie uns Ihre Fragen, Bedenken, Kritik und Anregungen mit (06022 81-2023, ico-sued@mainsite.de). Wir nehmen Ihre Anliegen ernst.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Wie sieht der Zeitplan für das Bebauungsplanverfahren aus? Wann ist mit ersten Ansiedlungen zu rechnen?

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind sehr viele Detailfragen zu klären und abzustimmen. Einzelne Verfahrensschritte, wie z.B. die öffentliche Auslegung, können wiederholt werden. Eine genaue zeitliche Abschätzung ist daher schwierig. Aus heutiger Sicht könnte ein Bebauungsplan etwa Mitte 2024 Rechtskraft erlangen. Erst danach könnte mit den meisten Geländevorbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen begonnen werden. Wird am Ende des Verfahrens ein Bebauungsplan rechtskräftig beschlossen, ist voraussichtlich ab 2026 mit ersten Baumaßnahmen für Ansiedlungen zu rechnen.



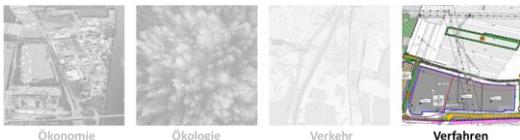
[↑ zurück zur Übersicht](#)

Warum wird die bisherige Planung nicht fortgeführt?

Das bereits 2012 vom Stadtrat Erlenbach positiv beurteilte Bebauungsplanverfahren wurde aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt:

- Die damals vorgesehene Teilauffüllung des Glanzstoffsees ist statisch äußerst anspruchsvoll und schränkt die nutzbaren Flächen massiv ein.
- Geeignetes Auffüllmaterial (Kategorie Z0) hätte komplett extern beschafft werden müssen, was zeitlich und logistisch kaum realisierbar ist.
- Die Waldfläche am Mainufer nördlich des Uferrains wäre entfallen, was den Lärmschutz für die Anwohner der dortigen Uferrainsiedlung sowie der Stadt Obernburg erschwert und die Mainufersilhouette negativ verändert hätte.
- Das Industriegebiet wäre sehr nahe an die Wohnbebauung der Uferrainsiedlung herangerückt, was die Nutzungen stark eingeschränkt hätte.
- Die verkehrliche Erschließung mit einer das Gelände querenden Mainhausener Straße wäre organisatorisch ungünstig gewesen.
- Ein Teil der Flächen wäre aufgrund von Lärmschutzaufgaben kaum für Industrieansiedlungen nutzbar gewesen.

Die aktuelle Planung berücksichtigt diese Probleme und löst sie durch entsprechende Anpassungen.



[↑ zurück zur Übersicht](#)

Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit!

Mainsite.

UNTERNEHMERGEIST UND DIE LEISTUNGEN ALLER MITARBEITER

HABEN DIESE WERKE GEMEINSAM GESCHAFFEN



Telefon: 06022 81-2023 | E-Mail: ico-sued@mainsite.de