



LANDKREIS SCHWEINFURT - GEMEINDE GELDERSHEIM - GEMEINDE NIEDERWERRN - STADT SCHWEINFURT

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK CONN BARRACKS

Aktueller Sachstand zur Entwicklung der Conn Barracks (Mai 2025)



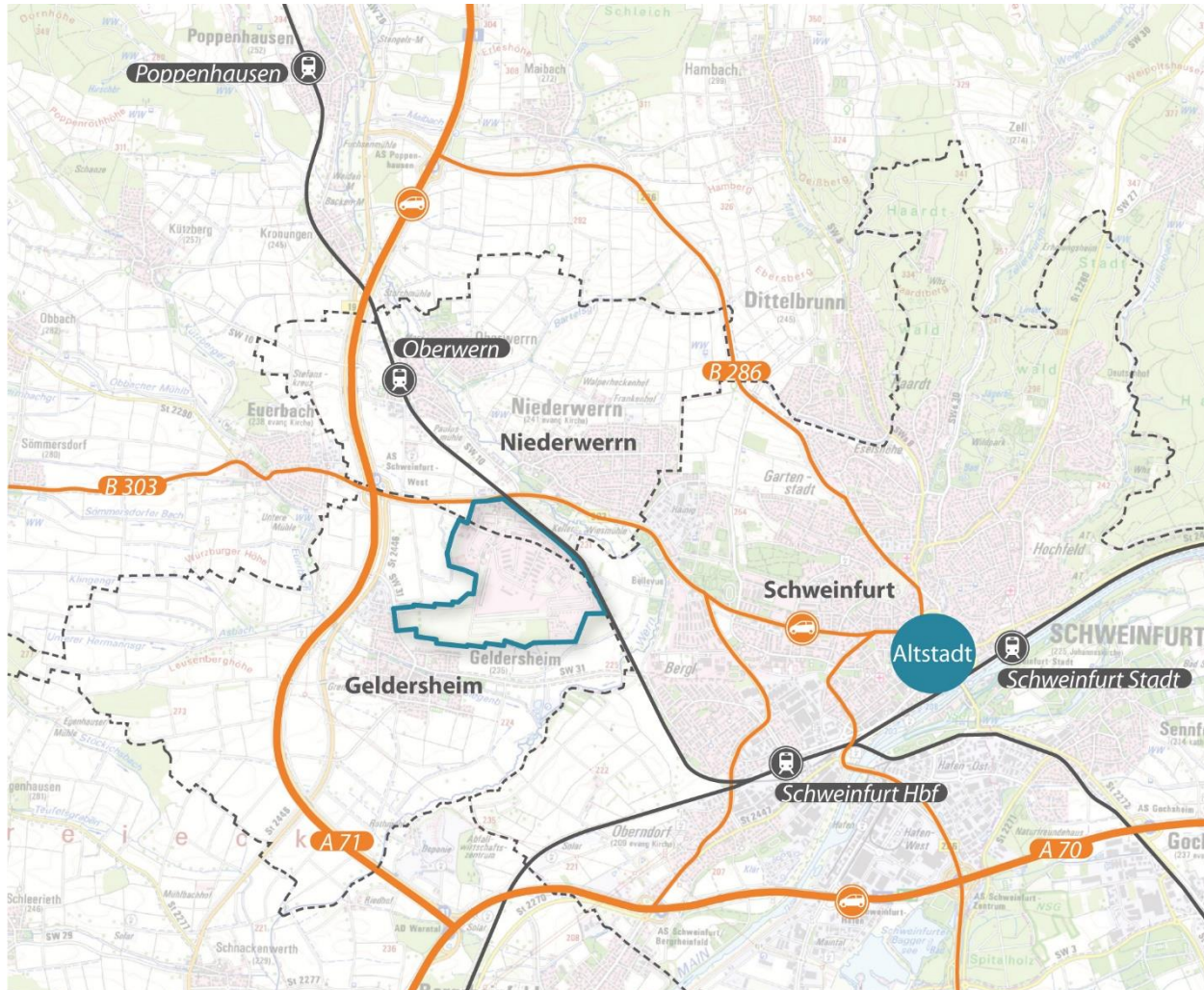


Lage im Raum





Lage im Raum





Lage und Anbindung

- Der geplante Gewerbepark Conn Barracks befindet sich auf den Gemarkungen der Gemeinden Geldersheim (ca. 2/3 des Areals) und Niederwerrn (ca. 1/3 des Areals) sowie der Stadt Schweinfurt.
- Die Straßenanbindung erfolgt grundsätzlich über die B 303 (4-streifig). Darüber hinaus verfügt das Kasernenareal über zwei kleinere Zufahrten.
- Über die B 303 wird die Verbindung zur rund ein Kilometer entfernten Autobahnanschlussstelle Schweinfurt-West der A71 hergestellt, die wiederum über das Dreieck Werntal sowie das Autobahnkreuz Schweinfurt/Werneck eine schnelle Anbindung zur A70 und A7 ermöglicht
- Verkehrsuntersuchung: Anbindung über die B 303 ist leistungsfähig für die Nutzung als Gewerbe- und Industriepark
- Die ehemalige Kaserne verfügt über einen Gleisanschluss an die Bahnstrecke von Schweinfurt nach Erfurt sowie eine eigene Verladeinfrastruktur

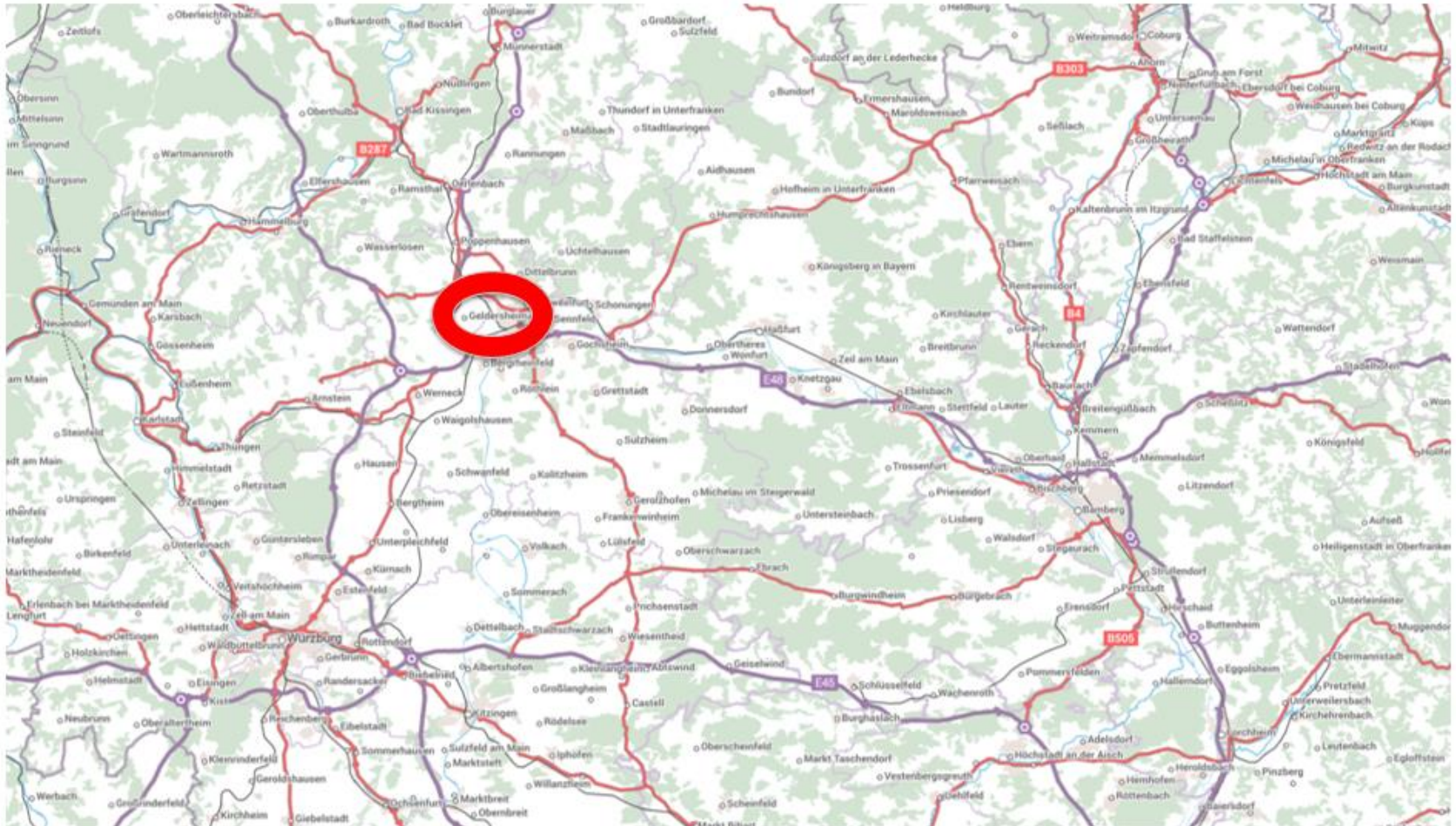


Lage im Raum





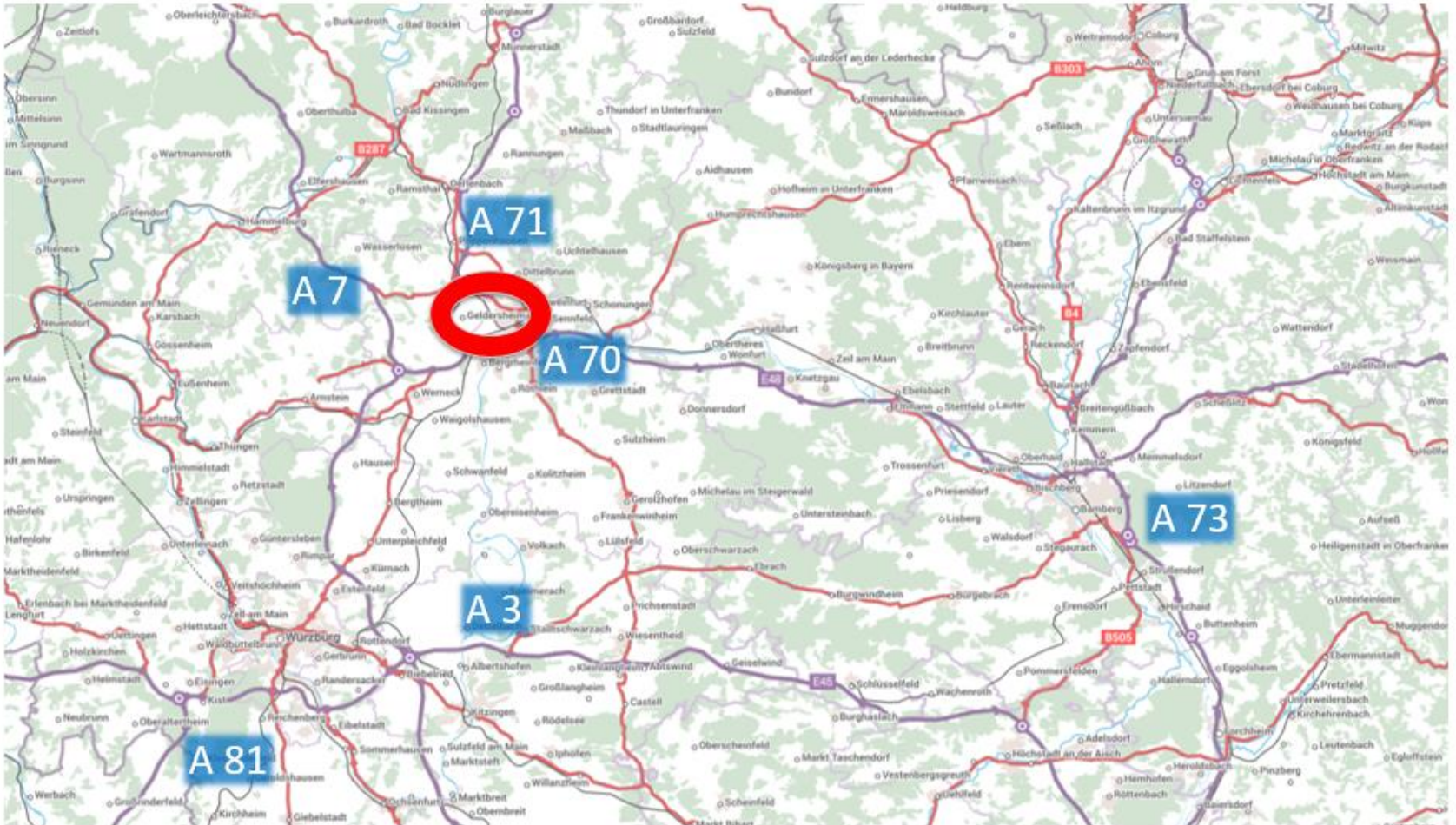
Lage im Raum



Quelle: europegraphics/www.mapsforeurope.org/explore-map/euro-regional-map



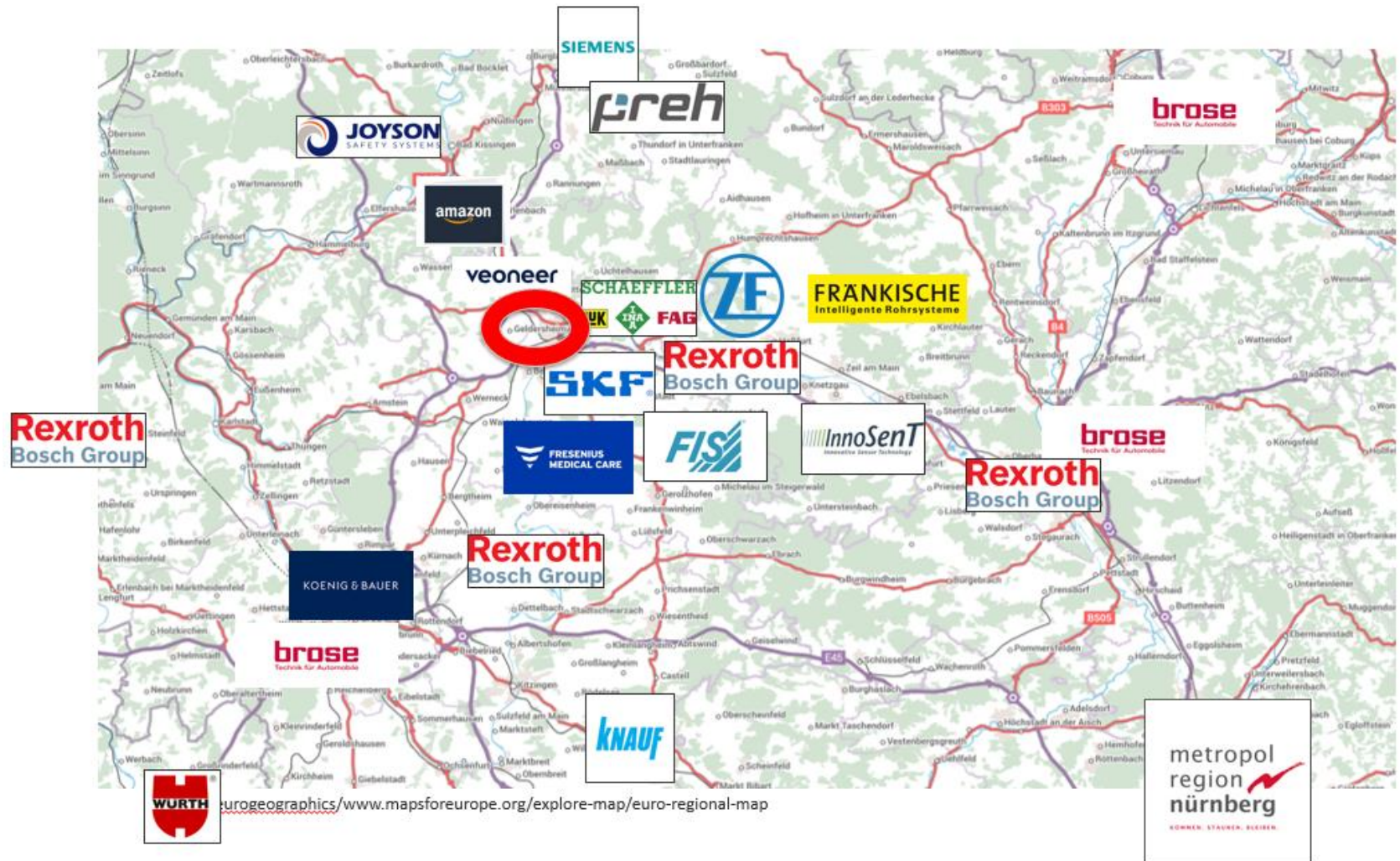
Lage im Raum



Quelle: eurogeographics/www.mapsforeurope.org/explore-map/euro-regional-map



Lage im Raum





Die Konversionsfläche





Die Konversionsfläche





Die Konversionsfläche





Planung und Organisation

- Interkommunale Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung (Zweckverband aus den Gemeinden Geldersheim und Niederwerrn sowie Landkreis und Stadt Schweinfurt) zur Weiterentwicklung des Standorts Schweinfurt
- Detaillierte Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017:
 - Ziel: Nutzung der Konversionsfläche als Gewerbepark mit mindestens 100 ha Netto-Baufläche hinsichtlich Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Verkehrsanbindung und möglichen Einschränkungen zu prüfen und die wirtschaftliche Umsetzung zu untersuchen.
 - Ergebnis: Die Realisierung eines Gewerbe- und Industriegebiets kann demnach ohne Einschränkungen in der Tagzeit und mit geringen Einschränkungen in der Nachtzeit (Lärmemissionen) ermöglicht werden.
 - Umsetzung: Im zentralen Bereich des Gewerbeparks ist die Ansiedlung produzierender Betriebe mit erhöhten Emissionsanforderungen möglich, während in den Randgebieten (je nach Lage/Entfernung zu schützenswerten Nutzungen) ggf. auf differenzierte Nutzungen bzw. planerische Lösungen (abschirmende Gebäudestellungen, technische Lösungen) im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfs geachtet werden muss.
- Anpassung Flächennutzungspläne erfolgt



- Verbindliche Vereinbarung mit dem Freistaat zum Betrieb der AnKER-Einrichtung des Freistaats Bayern im Gelände ist erfolgt – Weiternutzung eines Teilbereichs bis auf weiteres (rot schraffiert), Verschwenk Nordzufahrt (durch blau schraffierte Fläche) deswegen erforderlich
- Räumung des südlichen Teils des AnKERs (blau schraffiert) spätestens Mitte 2026





Nächste Schritte

- Gemeinsame Ausübung des kommunalen „Erstzugriffs“ ist Ende des Jahres 2022 erfolgt.
- Grundstückswertermittlung mit der BImA abgeschlossen
- Kaufvertrag noch in der Abstimmung
- Kauf soll bis Ende August 2025 erfolgen
- Ende 2025: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan für Phase 1 angestrebt
- Weitere Zeitplanung:

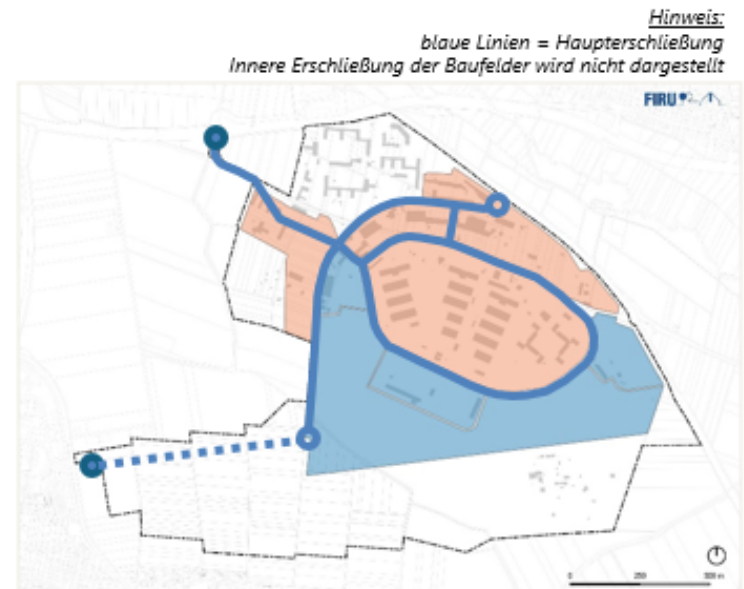




Entwicklung im Phasenmodell

Phasenmodell mit sequenzieller Entwicklung

- **Phase 1** (kurzfristig; südl. Bereich): Grunderwerb, Bewirtschaftung, Schaffung Planungsrecht und kurzfristige Marktaktivierung
- **Phase 2** (mittel-/langfristig, nörtl. Bereich): Vorbereitung durch ZV, weitere Vermarktung bei gestärkter Eigenkapitalbasis, kleinteilige und hochwertige Entwicklung





Phase 1: Südentwicklung – Aktivierung fast marktreifer Flächen

- Günstige Eigenschaften: unbebaut, tlw. techn. Vorerschlossen, Topographie (schnelle Entwickl.)
- Konzentration auf ca. 30-40 Hektar Nettobauland
- Planungsrecht statt Erschließung durch ZV
- Konzeptvergabe an Investoren
- Westl. Nebenzufahrt als Baustellenzufahrt während Errichtung der nördl. Zufahrtsstraße (Verschwenk)

Flächen	Größe in Hektar, brutto	Größe in Hektar netto (abzgl. 20%)
1	3,0	2,4
2	32,5	26,0
3	6,0	4,8
4	4,5	3,6
(5)	9,5	7,6
Gesamt (ohne 5)	46,0	36,8

