Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“

Der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ hat in der Sitzung vom 02.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ beschlossen.

Am 12.01.2026 hat der Zweckverband den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“, i.d.F. vom 19.12.2025 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“, i.d.F. vom 19.12.2025, hat in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.01.2026 mit Frist zur Stellungnahme bis 27.02.2026.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Sitzung des Zweckverbandes Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks vom 18.06.2026 durch den Zweckverband behandelt und abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ eingearbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ mit Begründung wurde in der Fassung vom 11.06.2026 einschließlich der folgenden Anlagen gebilligt:

- Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, vom 11.06.2026)
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung (BERNARD Gruppe, vom 29.01.2026)
- Anlage 3.1: Schalltechnische Untersuchungen - Verkehrslärm (GICON, vom 21.05.2026)
- Anlage 3.2: Schalltechnische Untersuchungen - Schalltechnische Voruntersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (GICON, vom 19.05.2026)
- Anlage 3.3: Schalltechnische Untersuchungen - Geräuschkontingentierung nach DIN 45691(GICON, vom 21.05.2026)
- Anlage 4: Artenschutzfachliche Zusammenfassung - Conn Baracks – Teilbereich „Blue Swan” - Aktueller Stand und Zwischenergebnisse der faunistischen Erhebungen (Begehungsstand 20.05.2026) (Planungsbüro Glanz, vom 08.06.2026)
- Anlage 5: Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem zukünftigen Betriebsbereich Rechenzentrum Schweinfurt und benachbarten schutzbedürftigen Objekten

und Gebieten (Leitfaden KAS-18) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Conn Barracks „Blue Swan" (GICON, vom 10.06.2026)

Weiter hat der Zweckverband beschlossen, dass auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden sollen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Am 6. Dezember 2013 haben die Gemeinden Geldersheim und Niederwerrn sowie Stadt Schweinfurt und der Landkreis Schweinfurt die Satzung über den kommunalen Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks" unterzeichnet. Die Fläche des zukünftigen Gewerbeparks umfasst die ehemalige US-Liegenschaft der „Conn Barracks".

Mit der Gründung des kommunalen Zweckverbands sollen die hoheitlichen Aufgaben insbesondere im Bereich der Bauleitplanung und Erschließung sowie der Wirtschaftsförderung bei der Konversion des ehemaligen Kasernenareals in einen interkommunalen Gewerbepark gebündelt werden. Ziel der Konversion ist die gewerbliche Nachnutzung des Areals zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Schweinfurt.

Das gesamte Areal der „Conn Barracks" umfasst eine Fläche von etwa 200 ha. Die künftige Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks soll in Abschnitten erfolgen. Für den 1. Erschließungsabschnitt beabsichtigt ein Investor die Errichtung eines Datacenters.

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" in der Gemeinde Geldersheim ist demnach die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des 1. Erschließungsabschnittes des „Interkommunalen Gewerbeparks Conn Barracks".

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" wurde im Zuge der Erstellung der Entwurfsfassung, gegenüber dem Stand des Vorentwurfes geringfügig auf insgesamt rd. 18 ha vergrößert und umfasst somit die nachfolgenden Grundstücke (Flurstücke) der Gemarkung Geldersheim:

1052 (teilweise), 1053 (teilweise), 1073/3 (teilweise), 1118 (teilweise), 1119 (teilweise), 1120 (teilweise), 1172/2 (teilweise), 1197/2 (teilweise), 1198/3 (teilweise), 1251 (teilweise), 1252 (teilweise), 1253 (teilweise), 1254 (teilweise), 1255 (teilweise), 1256 (teilweise), 1257 (teilweise), 1258 (teilweise), 1259 (teilweise), 1260 (teilweise), 1261 (teilweise), 1262/2 (teilweise), 1285 (teilweise), 1286 (teilweise), 1287 (teilweise), 1288 (teilweise), 1326/3 (teilweise), 1326/4 (teilweise), 1326/5 (teilweise), 1326/6 (teilweise), 1344 (teilweise), 1345 (teilweise), 1346 (teilweise), 1347 (teilweise), 1348/2 (teilweise), 1355 (teilweise), 1356 (teilweise), 1357, 1358, 1359, 1360, 1364 (teilweise), 1365

(teilweise), 1366 (teilweise), 1410/2 (teilweise), 1411 (teilweise), 1412 (teilweise), 1413 (teilweise), 1415 (teilweise), 1416 (teilweise), 1417/2 (teilweise), 1419 (teilweise), 1476 (teilweise) und 5132.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Zweckverbands „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks".

Abb. 1: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich - Rot Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Abb. 2: Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" (i.d.F. vom 11.06.2026)

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" mit Begründung (i.d.F. Fassung vom 11.06.2026), einschließlich der folgenden Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, vom 11.06.2026)
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung (BERNARD Gruppe, vom 29.01.2026)
- Anlage 3.1: Schalltechnische Untersuchungen - Verkehrslärm (GICON, vom 21.05.2026)
- Anlage 3.2: Schalltechnische Untersuchungen - Schalltechnische Voruntersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (GICON, vom 19.05.2026)
- Anlage 3.3: Schalltechnische Untersuchungen - Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (GICON, vom 21.05.2026)
- Anlage 4: Artenschutzfachliche Zusammenfassung - Conn Baracks – Teilbereich „Blue Swan" - Aktueller Stand und Zwischenergebnisse der faunistischen Erhebungen (Begehungsstand 20.05.2026) (Planungsbüro Glanz, vom 08.06.2026)
- Anlage 5: Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem zukünftigen Betriebsbereich Rechenzentrum Schweinfurt und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Conn Barracks „Blue Swan" (GICON, vom 10.06.2026)

liegen nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen in der Zeit **vom 29.06.2026 bis einschließlich 31.07.2026** öffentlich aus.

Die Planunterlagen können auf der Internetseite des Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks" unter der Adresse:

https://www.landkreis-schweinfurt.de/bebauungsplan-conn-barracks

abgerufen werden.

Zusätzlich können die Planunterlagen leicht zugänglich am Sitz der Geschäftsstelle des Zweckverbands im Landratsamt Schweinfurt, Zimmer 46 (EG), Anschrift: Schrammstraße 1, 97421 Schweinfurt, während der folgenden Zeiten

Montag	08:00 Uhr - 13:00 Uhr
Dienstag	09:00 Uhr - 16:00 Uhr
Mittwoch	08:00 Uhr - 13:00 Uhr
Donnerstag	08:00 Uhr - 17:00 Uhr
Freitag	08:00 Uhr - 12:00 Uhr

eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung erfolgt zusätzlich auch in den Gemeinden Geldersheim und Niederwerrn, welche Mitgliedsgemeinden des Zweckverbandes sind, jeweils in den Rathäusern während der üblichen Öffnungszeiten.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch via E-Mail an **connbarracks@lrasw.de** abgegeben werden. Zusätzlich können bei Bedarf die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" unberücksichtigt bleiben.

Umweltbezogene Informationen:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Art der vorhandenen Information und Urheber	Thematischer Bezug
Umweltbericht in der Fassung vom 11.06.2026	Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf das Plangebiet beziehen. Bestandsanalyse gegliedert nach folgenden Schutzgütern: Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter. Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Wirkfaktoren einschl. der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen. Abarbeitung der Eingriffsregelungen bezogen auf die Schutzgüter. Vorstellung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht Durchführung der Planung. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.
Verkehrsuntersuchung zum Bauleitverfahren Conn Barracks (BERNARD GRUPPE, 29.01.2026)	Erläuterung Aufgabenstellung und Grundlagenermittlung (Verkehrszählung), Darlegung Allgemeine Verkehrsprognose und Verkehrserzeugung verschiedener Nutzungen und Szenarien,

	Ableitung Verkehrsverteilung, Leistungsfähigkeitsberechnung und Schlussfolgerung, Anlagen
Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm für den Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" des Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks (Bericht Nr. M250686-S-01) (GICON, 21.05.2026)	Darlegung Aufgabe und Informationen, Beschreibung der städtebaulichen Planung, Darlegung der Grundlagen (Immissionsgrenzwerte und Berechnungsgrundlagen), Definition der Immissionsorte und -grenzwerte, Ermittlung der Schallimmissionen durch Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets, Zusammenfassung, Quellen
Schalltechnische Voruntersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für den Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" des Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks (Bericht Nr. M250686-V-01) (GICON, 19.05.2026)	Einführung mit Anlass, Aufgabe und Informationen, Darlegung der Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen, Definition der Immissionsorte und Gesamt-Immissionswerte, Aufführung der Eingangsdaten, Ergebnisse und Zusammenfassung, Quellen, Anlagen
Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für die Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" des Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks (Bericht Nr. M250686-G-01) (GICON, 21.05.2026)	Einführung mit Anlass, Aufgabe und Informationen, Beschreibung der städtebaulichen Planung, Darlegung der Geräuschkontingentierung, Umsetzung aktueller Rechtsprechungen, Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen, Zusammenfassung; Quellen, Anlagen
Conn Baracks – Teilbereich „Blue Swan" - Aktueller Stand und Zwischenergebnisse der faunistischen Erhebungen (Begehungsstand 20.05.2026) (Planungsbüro Glanz, vom 08.06.2026)	Artenschutzrechtliche Zusammenfassung des aktuellen Standes und der Zwischenergebnisse der faunistischen Erhebungen (Begehungsstand 20.05.2026) mit Fazit und zu erwartenden Maßnahmenbedarf (Vermeidung/Vergrämung/Ausgleich): Zauneidechse, Brutvögel, Haselmaus, Fledermäuse (Transektbegehung + Gebäudekontrolle); Schlussbetrachtung.
Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem zukünftigen Betriebsbereich Rechen-zentrum Schweinfurt und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Conn Barracks „Blue Swan" (GICON, vom 10.06.2026)	Veranlassung und Aufgabenstellung mit Einleitung, Angaben zum Standort (Bestand und zukünftige Entwicklung), Charakterisierung der gehandhabten Stoffe, Beurteilung der Gefährdung durch die Freisetzung toxischer Stoffe, durch Brände und durch Explosionen, Zusammenfassung, Literaturverzeichnis
Landratsamt Schweinfurt - Immissionsschutz SG 40.3, Stellungnahme vom 27.02.2026	Hinweis auf Belange Lagerungen und Umgang mit Stoffen, die Störfallrelevanz haben können, Erschütterungen und Luftreinhaltung
Landratsamt Schweinfurt - Wasserrecht SG 42.3, Stellungnahme vom 20.02.2026	Hinweise auf wasserrechtliche Erlaubnis für Regenrückhaltung, zu Umbau Sulzgraben, zu Drainagen und zu Verdachtsflächen

Landratsamt Schweinfurt - Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.02.2026	Hinweis auf Meldung von Ausgleichsflächen an das Landesamt für Umwelt
Landratsamt Schweinfurt - Abfallrecht und Bodenschutz SG 42.1, Stellungnahme vom 20.02.2026	Hinweis auf abfallrechtliche Restbelastungen und organoleptische Auffälligkeiten
Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanungs-behörde, Stellungnahme vom 16.02.2026 / Regionaler Planungsverband, Stellungnahme vom 17.02.2026	Hinweis auf mögliche multifunktionale Flächennutzung und Standortbezug
Regierung von Unterfranken Höhere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.02.2026	Hinweis auf Artenschutz
Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Stellungnahme vom 27.02.2026	Hinweise auf Altlasten, Rückhaltung und Niederschlagswasser
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt – Bereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 05.03.2026	Hinweis auf Flächeninanspruchnahme und umgebende landwirtschaftliche Nutzung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt – Bereich Forsten, Stellungnahme vom 08.04.2026	Hinweis auf Waldrechtliche Situation
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 11.02.2026	Allgemeiner Hinweis auf Vorsicht bzgl. etwaiger Geogefahren
Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 26.02.2026	Hinweis zu Flächeninanspruchnahme für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 04.02.2026	Hinweis auf Erforderlichkeit denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis für Bodeneingriffe
Stadt Schweinfurt, Stellungnahme vom 26.02.2026	Hinweise auf Abwärmenutzung und Klimaschutz

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen, einschließlich der vorgenannten Planunterlagen sowie der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung, liegen sowohl auf der Internetseite des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ als auch im Landratsamt Schweinfurt, Zimmer 46 (EG), Schrammstraße 1, 97421 Schweinfurt ebenfalls öffentlich aus. Sie können zusätzlich auch in den Gemeinden Geldersheim und Niederwerrn, jeweils in den Rathäusern während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Inhalte der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen Informationen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im *Bauleitplanverfahren" das ebenfalls öffentlich ausliegt.*

Schweinfurt, 19.06.2026 .....

Ort, Datum Landrat Florian Töpper, Verbandsvorsitzender

ZWECKVERBAND · BAYERN · CONN BARRACKS · INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK