

## **Bebauungsplan Nr. 18.1**

### **„Rechenzentrum – Robert-Bunsen-Straße“ im Industriegebiet West der Stadt Bebra**

#### **Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)**

##### **1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Bebra, Flur 22, folgende Flurstücke: 28/1, 28/2, 29/0, 30/0, 31/1, 32/4

In den Geltungsbereich einbezogen werden ausschließlich Grundstücksflächen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

##### **2. Überlagerung bestehender Bauleitplanung**

Das Plangebiet überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Jahr 1969.

Der Geltungsbereich setzt sich wie folgt zusammen:

- rund drei Viertel der Flächen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 18 und
- rund ein Viertel bislang unbepannter Flächen, die dem faktischen Industriegebiet zuzuordnen sind.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18.1 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 im überlagerten Bereich vollständig ersetzt.

Außerhalb des Geltungsbereichs bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 unverändert bestehen.

##### **3. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)

Das Plangebiet wird als **Industriegebiet (GI)** festgesetzt.

Nach Konkretisierung der Teilbereiche können diese als Sondergebiet (SO) oder Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

##### **Zulässig sind insbesondere:**

- Rechenzentren einschließlich der zugehörigen technischen Anlagen
- Energieversorgungsanlagen, zum Beispiel Umspannwerke und Trafostationen
- Energiespeicheranlagen, zum Beispiel Batteriespeicher
- Technische Nebenanlagen und betriebliche Infrastruktureinrichtungen
- Anlagen zur Nutzung, Verwertung und Weitergabe von Abwärme
- Anlagen zur Energieerzeugung, insbesondere Photovoltaikanlagen

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO

**Nicht zulässig sind:**

- Einzelhandelsbetriebe
- Sonstige Nutzungen, die nicht dem industrietypischen Charakter des Gebiets entsprechen

**4. Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16–19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- **Grundflächenzahl (GRZ): 0,8**
- **Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4**

Die festgesetzten Werte entsprechend nach der BauNVO zulässigen Obergrenzen für Industriegebiete und ermöglichen eine flächeneffiziente Nutzung.

**5. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt:

**GH max = 24,0 m**

Technische Aufbauten, etwa Kühl-, Lüftungs- oder Energieanlagen sowie vergleichbare Einrichtungen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten, soweit dies betrieblich erforderlich ist.

**6. Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m sind zulässig.

**7. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.

Ausnahmen gelten insbesondere für:

- Erschließungsflächen
- Technische Anlagen
- Versorgungsanlagen
- Nebenanlagen

## **8. Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie der Funktion des Industriegebiets und insbesondere dem Betrieb des Rechenzentrums dienen.

## **9. Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind Anlagen zur Energieversorgung zulässig.

Hierzu gehören insbesondere:

- Umspannwerke
- Transformatorenanlagen
- Batteriespeicheranlagen
- Energieverteilungsanlagen

## **10. Verkehrliche Erschließung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen:

- Robert-Bunsen-Straße
- Continentalstraße

Interne Erschließungsflächen sind innerhalb des Plangebiets zulässig.

## **11. Klimaschutz, Energie und Nachhaltigkeit (*Hinweis*)**

Die Planung zielt auf eine energieeffiziente und nachhaltige Entwicklung ab.

Dazu gehören insbesondere:

- Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen
- Nutzung und Weitergabe der entstehenden Abwärme
- Vorbereitung einer Einbindung in ein Nahwärmenetz
- Einsatz energieeffizienter technischer Systeme

Die konkrete Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

## **12. Wasserwirtschaft (*Hinweis*)**

Für die Kühlung der Anlagen kann im weiteren Verfahren die Nutzung aufbereiteten Brauchwassers, beispielsweise aus der Kläranlage, vorgesehen werden.

Die wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

### **13. Umwelt- und Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Umwelt- und Artenschutzes berücksichtigt. Hierzu wurde das Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen Neubert, Gewerbestraße 4, 98544 Zella-Mehlis, frühzeitig eingebunden und am 19.05.2026 mit einer ersten Begehung und Einschätzung beauftragt.

Zusätzlich erfolgt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz von Arten und Lebensräumen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

### **14. Hinweis zum Planungsstand**

Die vorliegenden Festsetzungen entsprechen dem Stand des Vorentwurfs.

Die technische Machbarkeit, die wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie die umwelt- und genehmigungsrechtlichen Anforderungen werden im weiteren Verfahren geprüft und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden konkretisiert.

Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten.