



Bleicherode, 01.04.2025

Vorlage zum Beschluss-Nr. 022-2025

**aus der 04. Sitzung des Landgemeinderates
am 24.04.2025**

TOP NR. 7

1. Bezeichnung der Beschlussvorlage:	Bauleitplanung der Landgemeinde Stadt Bleicherode; Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 "Blue Future Technologiegebiet Bleicherode-Wolkramshausen" (OT Wolkramshausen / Nohra) der Landgemeinde Stadt Bleicherode
2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (3) u. § 2 (1) BauGB in dem gemäß Anlage 1 zu diesem Beschluss festgesetzten räumlichen Geltu	
3. Einreicher:	Bürgermeister
4. Aufgrund welcher gesetzlichen Bestimmungen wurde die Beschlussvorlage erarbeitet?	§§ 1 (3) u. 2 (1) BauGB §§ 3 (1), 4 (1) u. 8 (4) BauGB § 22 (3) ThürKO
5. Welche Beschlüsse müssen auf Grund der o.g. Beschlussvorlage aufgehoben bzw. ergänzt werden?	keine
6. Mit welchem Personenkreis wurde die Beschlussvorlage beraten (Datum)?	Bauausschuss am 08.04.2025 Hauptausschuss am 17.04.2025
7. Welche absehbaren finanziellen Auswirkungen hat die Beschlussvorlage?	keine
8. Welche Terminstellung ist zu beachten?	keine
9. Soll der Beschluss veröffentlicht werden?	ja
10. Verteiler	Bürgermeister, Gemeinderäte, Bauamt, Sekretariat Hauptamt, Sekretariat

Rostek
Bürgermeister
Landgemeinde Stadt Bleicherode

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 „Blue Future Technologiegebiet Bleicherode-Wolkramshausen“ (OT Wolkramshausen / Nohra) für den in der Anlage 1 beigefügten räumlichen Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die nachfolgenden Flurstücke in den Gemarkungen Wolkramshausen und Nohra:

Gemarkung	Flur	Flurstück	
Wolkramshausen	2	1/1	anteilig
Wolkramshausen	2	7/36	anteilig
Wolkramshausen	2	5	anteilig
Wolkramshausen	2	9	vollständig
Nohra	2	59	vollständig
Nohra	2	60/1	vollständig
Nohra	2	61	anteilig
Nohra	2	64/5	anteilig
Nohra	2	303/58	vollständig
Nohra	2	304/58	vollständig

2. Das Planungsverfahren wird im Standardverfahren mit Umweltbericht und integrierten Grünordnungsplan durchgeführt.
3. Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist von der Verwaltung zu prüfen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.
4. Mit dem Vorhabenträger der Blue Future BR GmbH ist ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zu schließen, der die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie aller weiteren Kosten, die aus der Erschließung des Plangebiets resultieren, regelt und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger absichert (zzgl. Fristen der Umsetzung).

Begründung:

Darstellung des Sachverhaltes:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB (Außenbereich). Nach Einschätzung der Verwaltung handelt es sich vorliegend nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs.1 BauGB, so dass zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes notwendig wird.

Da Bebauungspläne im Regelfall gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, die Landgemeinde Stadt Bleicherode aber noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Landgemeindegebiet besitzt, soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Blue Future BR GmbH aus 04109 Leipzig, Schillerstraße 5, beabsichtigt auf einer derzeit unbebauten Fläche von ca. 73,6 ha nord-westlich der Ortschaft Wolkramshausen ein Technologiegebiet zu entwickeln, um den aktuellen Nachfragebedarf nach Flächen für die Ansiedlung eines Rechenzentrums befriedigen zu können. Nördlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Wipper, westlich grenzen Erholungsflächen des Campingplatzes Am Hünstein mit dem Freibad Hünstein an das Plangebiet an. Südlich wird das Plangebiet von der Landesstraße L1034 begrenzt. Südlich des Erholungsgebietes am Hünstein, in direkter Nachbarschaft befindet sich das Gewerbegebiet B-Plan Nr. 1 „Gewerbepark Hünstein“ mit zahlreichen niedergelassenen Unternehmen.

Innerhalb der digitalen Transformation nimmt die Bedeutung von Daten und ihrer schnellen Verfügbarkeit immer weiter zu. Leistungsstarke Rechenzentren sind eine wichtige infrastrukturelle Grundlage, damit Unternehmen zum Beispiel KI-Lösungen einsetzen können.

Durch die Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planerischen und technischen Voraussetzungen für die Umsetzung und Realisierung dieses Zukunftsprojektes geschaffen werden. Rechenzentren sind die modernen Motoren für die Zukunft in der Region. Sie gelten als Initialinvestitionen für die Industriewende. Von der Umsetzung dieses Zukunftsprojektes werden Folgeeffekte in vielen Bereichen des Wirtschaftsstandortes Mitteldeutschland erwartet. Die positiven Investitions- und Agglomerationseffekte haben für die Stadt und die Region eine hohe Bedeutung.

Das geplante Vorhaben setzt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mindestens ein Technologiegebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO voraus. Eine modulare und in Bauabschnitten entwickelbare Gebietsaufteilung soll zukünftigen Investoren flexibel die Möglichkeit geben, das Gebiet etappenweise oder in Gänze zu bebauen. Die Gebäudehöhen im VBB-Plan werden auf 25m, die Höhe von technischen Anlagen werden auf 35m begrenzt.

Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum Umspannwerk Wolframshausen und die in direkter Nachbarschaft verlaufenden Hochspannungstrassen, weist der Standort technisch infrastrukturell ideale Standortvoraussetzungen auf, den hohen Energiebedarf eines Rechenzentrums zu gewährleisten.

Die Blue Future BR GmbH hat ihre Bereitschaft erklärt, für das erforderliche Bauleitplanverfahren die Planungskosten zu übernehmen. Hierzu wird die Gesellschaft mit der Landgemeinde Stadt Bleicherode einen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abschließen, der die entsprechende Kostenübernahmevereinbarung enthält sowie weitere Einzelheiten, etwa zur Übernahme der Erschließungskosten und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt. Der Vertragsentwurf liegt der Landgemeinde Stadt Bleicherode zur Abstimmung und Prüfung bereits vor. Im Zuge des Planverfahrens werden sämtliche betroffenen Belange im Planverfahren unter Einbindung aller Fachbeiträge betrachtet und auf Verträglichkeit geprüft und insbesondere der Schutz der naturräumlichen Ausstattung im Rahmen einer vollständigen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) berücksichtigt.

Im Planverfahren soll die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes besonders untersucht werden, und planerisch geregelt werden. Die verkehrstechnische Erschließung sollte über die Landesstraße L1034 sowie über die Landesstraße L1036 erfolgen. Separate Feuerwehrezufahrten im nord-östlichen Bereich an die L1036 müssen im Verfahren gesondert geprüft werden. Ebenfalls sollte im Verfahren eine Anbindung des Gebietes zum Bahnhof Wolframshausen für den Fuß- und Radverkehr planerisch und verkehrstechnisch untersucht werden.

Um sowohl die Ortslage der Ortschaft Wolframshausen als auch den Campingplatz Am Hünstein zu schützen und einen naturräumlichen Sichtschutz herzustellen, soll die Baulinie im Plangebiet zur Ortslage Wolframshausen und zum Campingplatz Am Hünstein durch Maßnahmen der Grünordnung abgegrenzt werden. Welche dieser grünordnerisch festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden können, ist im Verfahren zu prüfen. Der nördlich angrenzende Überschwemmungsbereich der Wipper ist in der Planung zu berücksichtigen.

Die Anordnung des „Blue Future Technologiegebietes Bleicherode-Wolframshausen“ ist so positioniert worden, dass der Wohnbebauung und dem Campingplatz größtmöglicher Schutz gewährleistet wird.

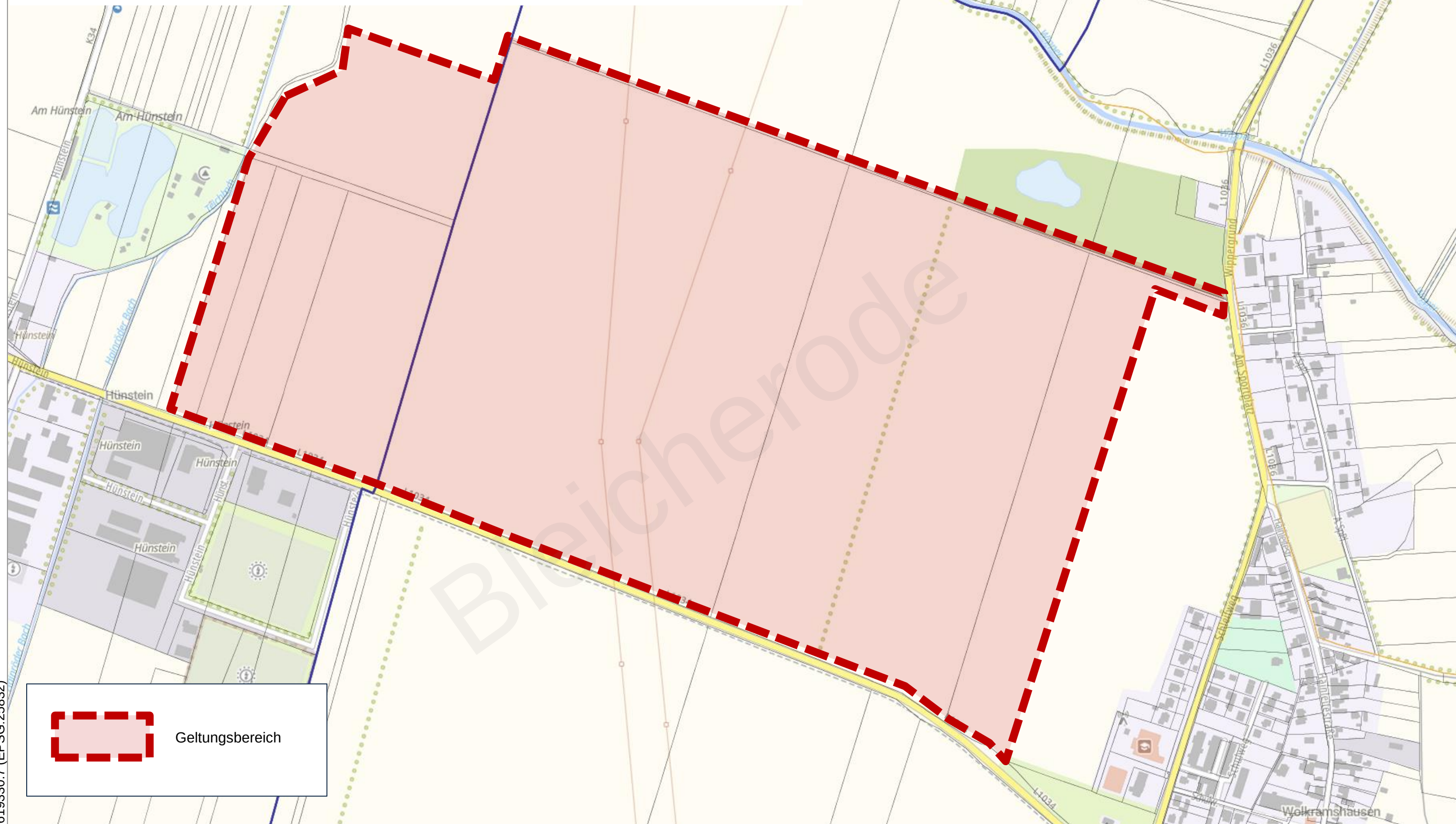
Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist der Bereich des Plangebietes bisher als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Anlagen zum Beschluss:

- Anlage 1 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31
- Anlage 2 Tabellarische Flurstückübersicht
- Anlage 3 Masterplanung „Blue Future Technologiegebiet Bleicherode-Wolframshausen“
- Anlage 4 Bebauungsstudie
- Anlage 5 Projektpräsentation der FAB Grundbesitz GmbH (100%ige Mutter der Blue Future BR GmbH)

ANLAGE 1

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blue Future Technologiegebiet Bleicherode-Wolkramshausen“



619330.7 (EPSG:25832)

5697887.1 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

**Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**

Geoproxy Kartenauszug

Ca. 1 : 5000

09.03.2025

A3-Querformat

ANLAGE 2

Tabellarische Flurstückübersicht des Bebauungsplans
„Blue Future Technologiegebiet Bleicherode-Wolkramshausen“

Gemarkung: Wolkramshausen

Flur: 2

Flurstück	vollständig/anteilig
1/1	vollständig
7/36	anteilig
5	vollständig
9	vollständig

Gemarkung: Nohra

Flur: 2

Flurstück	vollständig/anteilig
59	vollständig
60/1	vollständig
61	anteilig
64/5	anteilig
148/57	vollständig
303/58	vollständig
304/58	vollständig



ANLAGE 3 - Masterplanung „Blue Future Technologiegebiet Bleicherode-Wolkramshausen“ der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Grundlage der Planung: Landgemeinderatsbeschluss Nr. [...] vom [...]

PLANUNGSENTWURF



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als
a) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
b) Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
festgesetzt.
- 1.2. Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein z
ulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1
(Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsleiter) und Nr. 2
(Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise
zulässigen Nutzung werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Des Weiteren werden
Einzelhandelsbetriebe und über 2000 m² große Photovoltaikfreiflächenanlagen und
Windenergieanlagen ausgeschlossen.
- 1.3. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar
vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus
solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen nur zu Betriebszwecken
Im Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig –
ausgenommen ist Werksverkauf, wenn er gegenüber der Grundfläche und der Baumasse untergeordnet
ist.
- 1.4. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16, § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von
0,8 festgesetzt.
- 1.5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf XX m Oberkante Gebäude in Bezug auf die jeweils
angrenzende Planstraße festgesetzt; Ausnahmen gelten für technische Produktionsanlagen
sowie für zum Beispiel Schornsteine, Silos, Tanks, Krananlagen, usw. deren Höhe auf 40 m
festgesetzt wird.
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist
flächenmäßig pro Gebäude bis max. 20% und höhenmäßig unter Beachtung der festgesetzten
Gebäudehöhe bis maximal 5,50 m zulässig.
- 1.6. Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

2. Grünordnung- / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 2.1. Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans
einheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen, insbesondere:
- | Baumarten | Strauchbepflanzung |
|---|---|
| • Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | • Haselnuß (<i>Corylus avellana</i> L.) |
| • Feldulme (<i>Ulmus minor</i> MILL.) | • Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i> L.) |
| • Heibuche (<i>Carpinus betulus</i> L.) | • Hundrose (<i>Rosa canina</i>) |
| • Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) | • Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| • Feldahorn (<i>Acer campestre</i> L.) | |
| • Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | |
| • Vogelkirsche (<i>Cerasus avium</i>) | • Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) |
| • Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i> L.) | • Hartrieel (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| • Wildpappel (<i>Malus sylvestris</i>) | • Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| • Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>) | • Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) |
| • Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) | • Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| • Stieleiche (<i>Quercus robur</i> L.) | |
| • Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>) | |
| • Kaiserlinde (<i>Tilia pallida</i>) | |
- 2.2. Die im Plangebiet außerhalb der Baufelder vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und durch An-
pflanzung weiterer einheimischer, standortgerechter Laubgehölze zu ergänzen.
- 2.3. Die nicht überbaubaren Flächen sind naturnah zu gestalten bzw. so anzulegen, dass eine
Versiegelung vermieden wird.
- 2.4. Entlang der Planstraße A wird eine Baumallee aus heimischen Gehölzen,
insbesondere
• Spitzahorn (*Acer platanoides*),
• Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
• Stadtlinde (*Tilia cordata*),
• Kaiserlinde (*Tilia pallida*),
angelegt.
- 2.5. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft im südlichen Plangebietsteil ... anzupflanzen.
Ausgleichsmaßnahme A1[...]...
Ausgleichsmaßnahme A2[...]...
[...]...
[...]...
- 2.6. [...]...

Umgang mit Niederschlagswasser

- 2.7. Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zur Versickerung zu
bringen und geeignete Verdunstungsflächen, wie z.B. Mulden vorzusehen. Vorbehandelte und
nicht versickernde Überschussmengen an Niederschlagswassermengen sind auf dem
Grundstück nach Möglichkeit naturnah, offen zurückzuhalten. Für vorbehandelte
Niederschlagswassermengen, die nicht auf dem Grundstück versickert, verdunstet werden
können oder die die Kapazitäten der Niederschlagswasserrückhaltung auf dem Grundstück
übersteigen, ist es erlaubt, mit einer Drosselmenge in Höhe von xxx, den Ausgleichsflächen Axx
und Axx, den Stau und Versickerungsflächen bzw. der Gehölzfläche Axx zugeleitet zu werden.

3. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m der DIN 4109

- 3.1. Im Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen allgemein zulässig, deren Schallemissionen je
Quadratmeter Grundstücksfläche die folgenden festgesetzten Werte (immissionswirksame
flächenbezogene Schallleistungspegel – IFSP) nicht überschreiten:
GE 1 und GE 2 IFSP XX dB(A)/m² (tags) und IFSP XX dB(A)/m² (nachts)
GE 3 und GE 4 IFSP XX dB(A)/m² (tags) und IFSP XX dB(A)/m² (nachts)
GI 1 und GI 2 IFSP XX dB(A)/m² (tags) und IFSP XX dB(A)/m² (nachts)
GI 3a und GI 3b IFSP XX dB(A)/m² (tags) und IFSP XX dB(A)/m² (nachts)
GI 4 und GI 5 IFSP XX dB(A)/m² (tags) und IFSP XX dB(A)/m² (nachts)
vorgenannten Werte sind im weiteren B-Planverfahren gem. Gutachten aufzunehmen!
Überschreitungen des o.g. IFSP sind nur zulässig, wenn sich Abweichungsmöglichkeiten von den
IFSP, ohne Erhöhung der Immissionsbelastung der Wohnbevölkerung, insbesondere aus der
erst im Einzelfall zu berücksichtigenden Verschattungswirkung von derzeit noch nicht errichteten
Gebäuden, ergeben. Der Nachweis hat nach der DIN ISO 9613-2 zu erfolgen bzw., sofern ein
messtechnischer Nachweis erfolgt, gemäß den Vorschriften der TA-Lärm.
- 3.2.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
GI	Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
GI 1-3	Industriegebiet Baufeld Nr.
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
35 m	max. OK Gebäude über Oberkante Planstraße gem. § 18 Bau NVO – Ausnahmen gem. textl. Festsetzung Ziff. 1.3.
70/62	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts in dB(A)/m ² – Überschreitungen nur gem. Ziff 3.2. textl. Festsetzung zulässig

Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

Ö	Öffentliche Verkehrsfläche
W	Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

U	Umspannwerk
T	Trafostation
SW	Schmutzwasserbeseitigung
RW	Niederschlagswasserbeseitigung
LW	Löschwasserbehälter

Hauptversorgungsleitungen- und Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

M	Mittel- und Niederspannungsleitung
G	Gashoch- und Mitteldruckleitung

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

ö	Grünfläche öffentlich
p	Grünfläche privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)

U	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
U	Umgrenzung von Flächen bzw. linienhafte Darstellung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

U	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
U	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
U	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



LANDGEMEINDE
BLEICHERODE

MASTERPLAN - ENTWURFSSTAND
„Blue Future Technologiegebiet Bleicherode-Wolkramshausen“

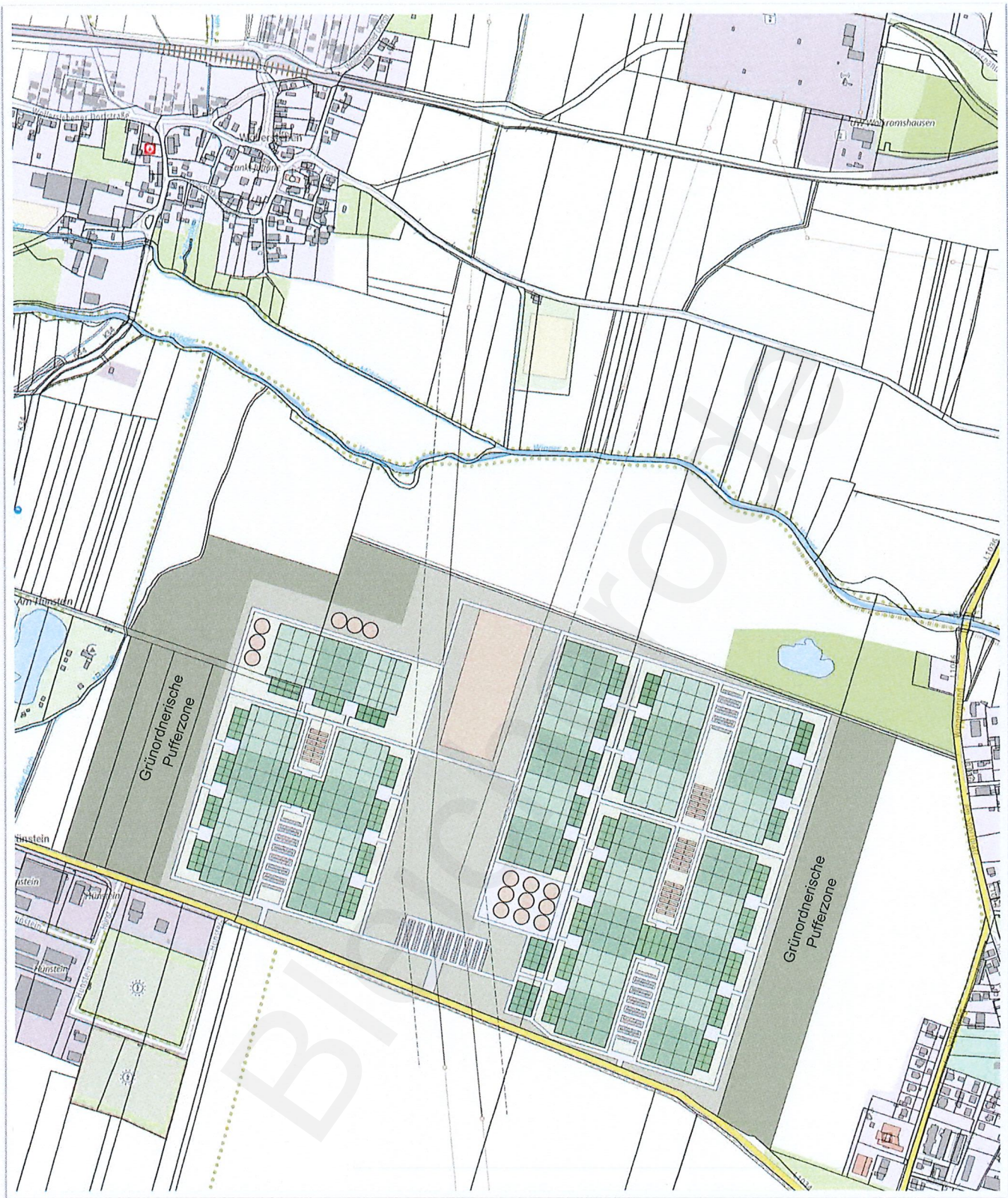
Vorhabenträger:
Blue Future BR GmbH
Schillerstraße 5, 04109 Leipzig



Bearbeiter:
Dipl. Ing. Architekt
Thomas Bergler

Maßstab:
ohne

Entwurfsstand:
03/2025





SEIT 2003

BLUE FUTURE PROJECT HYPERSCALE DATACENTER FÜR BLEICHERODE - WOLKRAMSHAUSEN

INNOVATIV

ZUKUNFTSWEISEND

NACHHALTIG

geöffnet am 17.11.2025 um 09:45 Uhr

INHALT

TEIL I Das Blue Future Projekt

- Projektvorstellung
- Projektpartnerschaften
- Standortanforderungen
- Standortauswahl und Identifizierung
- Umsetzungsstrategie
- Mehrwerte und gemeinnützige Stiftung
- Städtebaulicher Vertrag
- Projektzeitplan

TEIL II Die FAB stellt sich vor

- Unternehmensvorstellung
- Nachhaltigkeit und Zertifizierung
- Mehrwerte der Zusammenarbeit
- Expertenportfolio
- Referenzen



SEIT 2003

INHALT

- BLUE FUTURE Projektvorstellung
- BLUE FUTURE Projektpartnerschaften
- BLUE FUTURE Standortanforderungen
- BLUE FUTURE Standortauswahl
- BLUE FUTURE Umsetzungsstrategie
- BLUE FUTURE Mehrwerte



SEIT 2003



BLUE FUTURE

PROJEKTVORSTELLUNG



SEIT 2003



BLUE FUTURE ist die revolutionäre Symbiose von klimafreundlicher, regenerativer Energieversorgung und zukunftsweisender High-Technology.



BLUE FUTURE bündelt die Kompetenz von Partnern aus der Energiewirtschaft, den Energienetzen sowie der High Technology und entwickelt standortbezogene Lösungen mit Städten und Kommunen.



BLUE FUTURE kombiniert visionäre Ideen, um die Herausforderungen unserer Zeit zu lösen.



BLUE FUTURE ist das wegweisende Zukunftsprojekt und geht weit über herkömmliche High-Tech Projekte hinaus.



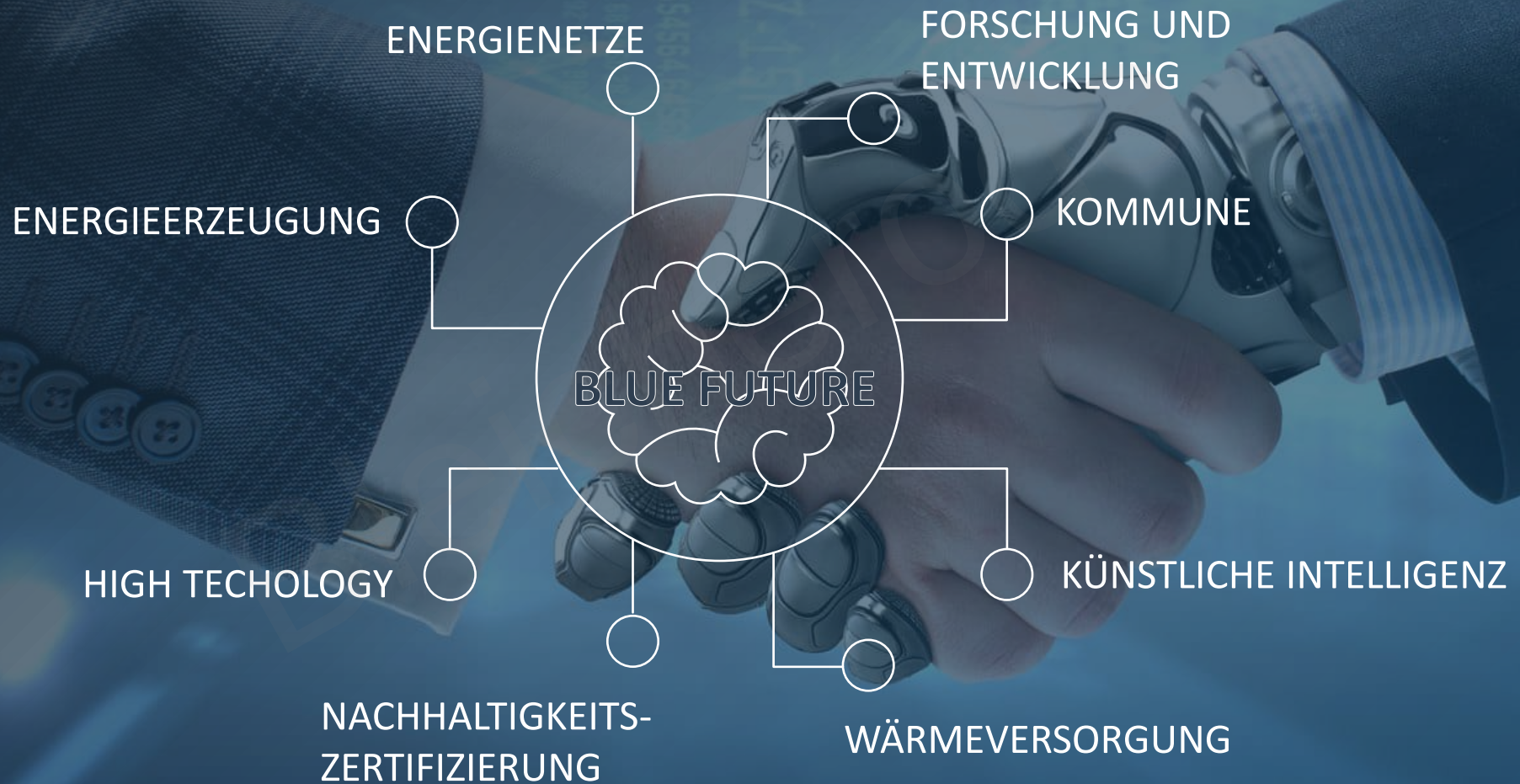
Die Zukunft beginnt mit **BLUE FUTURE**.

BLUE FUTURE

INNOVATIONSPARTNERSCHAFT MEHRWERTE DURCH SYMBIOSE

FAB

SEIT 2003



geöffnet am 17.11.2025 um 09:45 Uhr

STANDORTANFORDERUNGEN

auch ohne Planungsrechtliche Voraussetzungen

GRUNDSTÜCK

25 ha Grundstücksfläche
mit optionaler Erweiterungsmöglichkeit
in Etappen

LAGE

1-2 km vom Umspannwerk entfernt
Verkehrerschließung über zwei
voneinander unabhängigen Anbindungen

BAURECHTSENTWICKLUNG

Industriegebiet gemäß §9 BauNVO (alternativ
GE-Gebiet §8 BauNVO) als Angebotsbebauungs-
plan mit etappenweiser Entwicklungs-
möglichkeit über einen städteb. Vertrag

GEBÄUDEHÖHEN

Zulässige Gebäudehöhen von 22,5m und
technische Anlagen bis 35 m Höhe

MEDIENVERSORGUNG

Direktanschluss über kundeneigenes
Umspannwerk an 380 kV-Netz
Leistungsabnahme 200 MW in Etappen
ausbaubar

RISIKOAUSSCHLÜSSE

Überschwemmungsgebiet,
Erdbeengefährdung, Erdfall und Erdrutsch
Raffinerien, Kraftwerke (mind.1,5 km)
Militäreinrichtungen (mind. 5 km)
Bahntrassen, Flughäfen

The logo for FAB, consisting of the letters 'FAB' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark blue square background.

SEIT 2003

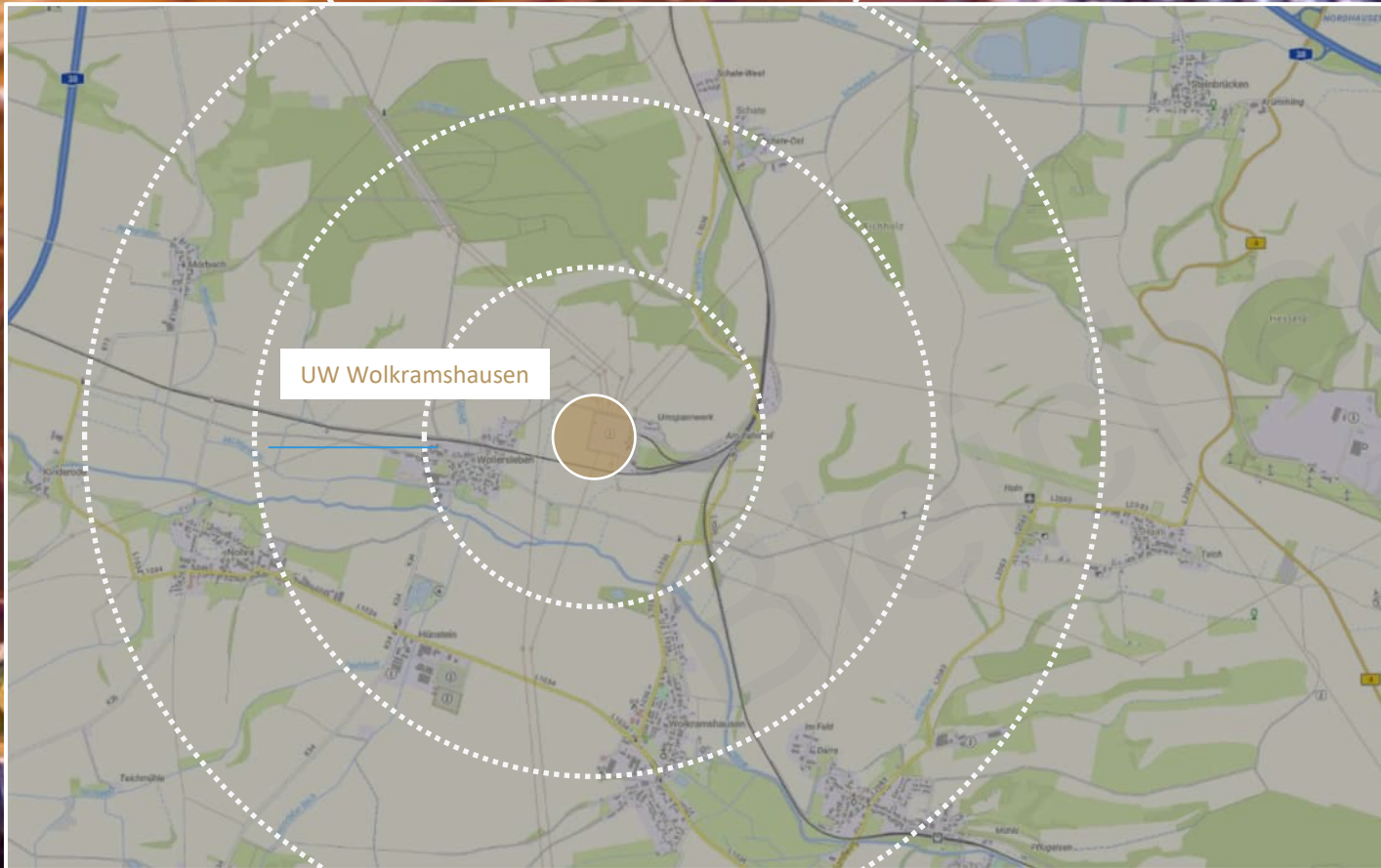
STANDORTAUSWAHL

Analyseradien



Systematische Analyse

- Ausgehend vom UW Wolframshausen ist der Suchgebietsradius von 1 km bis 3 km festzulegen.
- Von Gefährdungsbereichen sind weitere Radien in 500 m Abstufungen bis zu einem Radius von 2 km zu bilden.
- Anhand von städtebaulichen und raumplanerischen Kriterien sind weitere Einschränkungen, aber auch Potentiale zu ermitteln.
- Die Möglichkeiten der verkehrstechnischen Erschließung sind zu analysieren.
- Risikofaktoren wie Überschwemmungsbereiche, Hochwasserräume, Bergbau, Flughafen, Militär usw. sind auf ihre Relevanz und Einflusszonen zu definieren.
- Entstehende Potentialräume werden einer Detailprüfung unterzogen, um geeignete Potentialflächen zu qualifizieren.



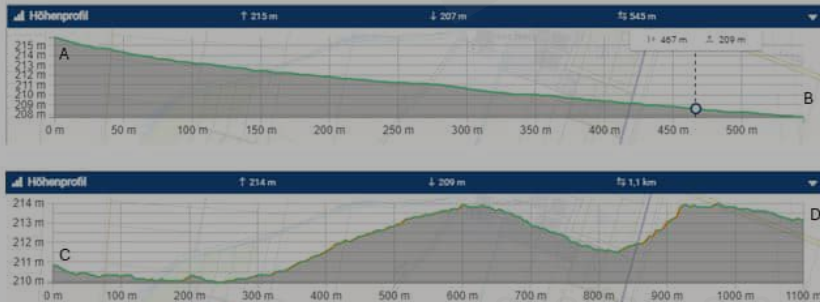
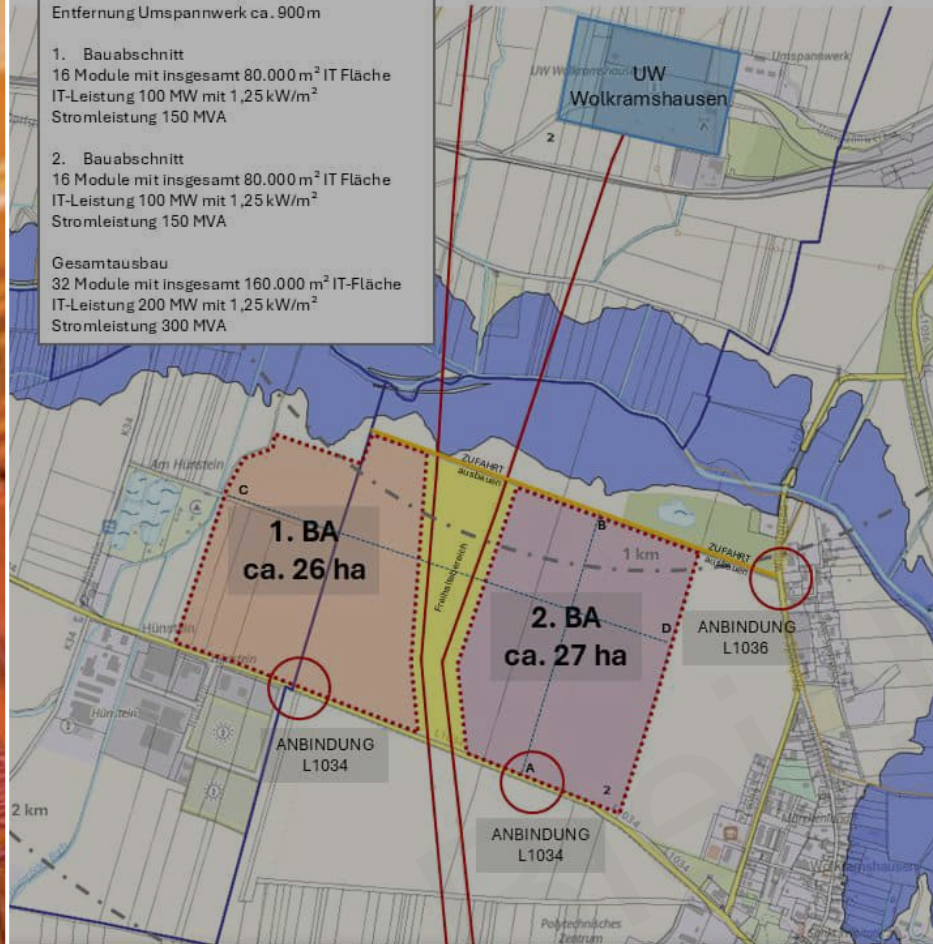
Technische Daten:

Entfernung Umspannwerk ca. 900m

1. Bauabschnitt
16 Module mit insgesamt 80.000 m² IT Fläche
IT-Leistung 100 MW mit 1,25 kW/m²
Stromleistung 150 MVA

2. Bauabschnitt
16 Module mit insgesamt 80.000 m² IT Fläche
IT-Leistung 100 MW mit 1,25 kW/m²
Stromleistung 150 MVA

Gesamtausbau
32 Module mit insgesamt 160.000 m² IT-Fläche
IT-Leistung 200 MW mit 1,25 kW/m²
Stromleistung 300 MVA



REFERENZPROJEKT

Flächenidentifizierung



Gebietsabgrenzung

- Ausgehend vom Umspannwerk befindet sich innerhalb des 1km-Radius eine Potentialfläche nördlich der Landesstraße L1034.
- Es befinden sich keine Gefährdungsanlagen im Sicherheitsradius um den Potentialstandort.
- In der übergeordneten Planung ist die Potentialfläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.
- Die Potentialfläche kann von zwei unabhängigen funktionierenden Erschließungen verkehrstechnisch zur L1034 im Süden sowie der L1036 im Osten angebunden werden.
- Anhand der aktuellen Datenlage sind Risikofaktoren wie Überschwemmungsbereiche, Hochwasserräume, Bergbau, Flughafen, Militär usw. ausgeschlossen.
- Innerhalb einer Detailprüfung ist die Fläche weiter auf ihre Eignung hin zu qualifizieren.



STANDORTSTUDIE

Ausbauetappen



Grunddaten

1. Bauabschnitt

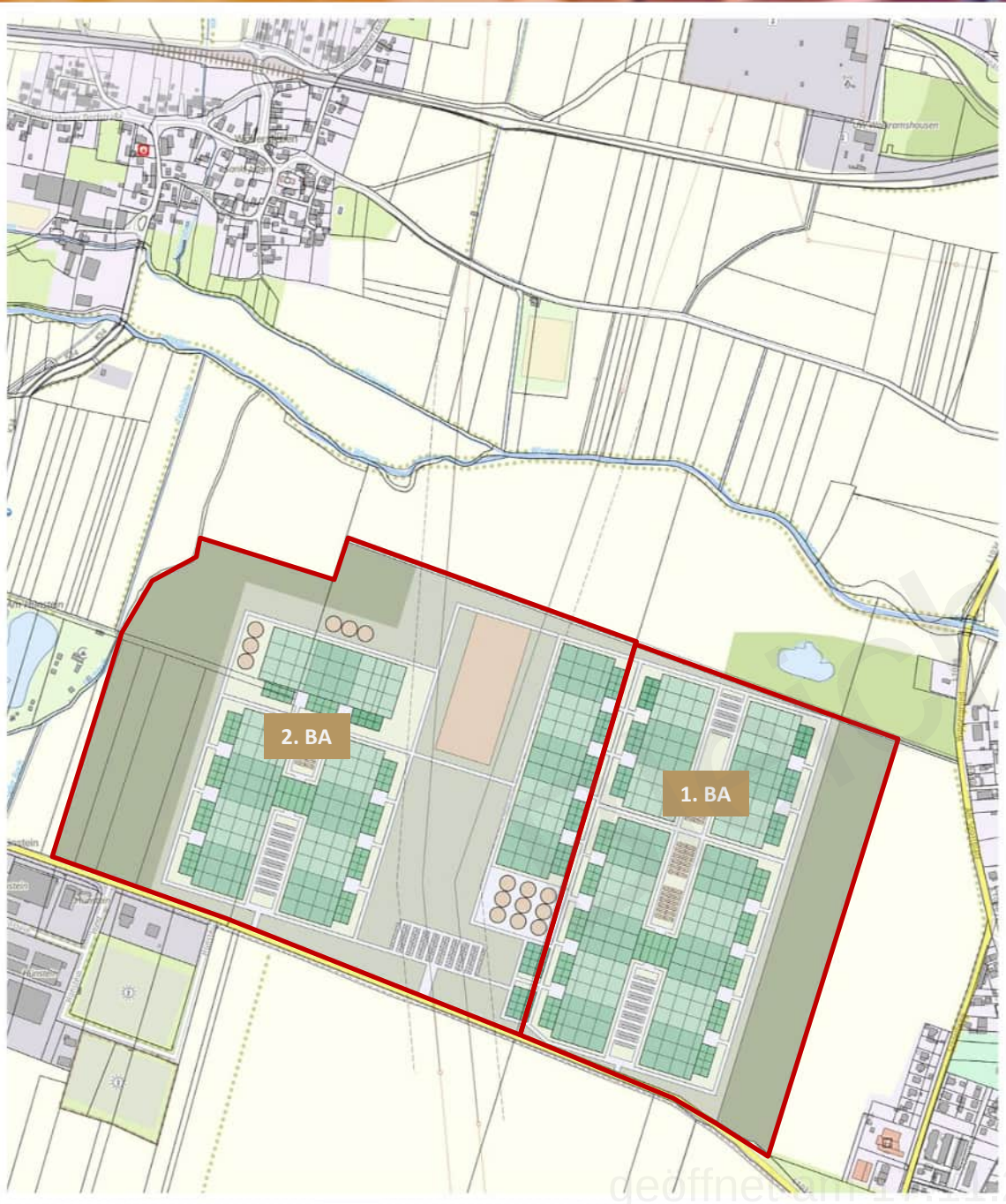
16 Module mit insgesamt 80.000 qm IT Fläche
IT-Leistung 100 MW mit 1,25 kW/qm
Stromleistung 150 MVA

2. Bauabschnitt

16 Module mit insgesamt 80.000 qm IT Fläche
IT-Leistung 100 MW mit 1,25 kW/qm
Stromleistung 150 MVA

Gesamtausbau

30 Module mit insgesamt 160.000 qm IT Fläche
IT-Leistung 200 MW mit 1,25 kW/qm
Stromleistung 300 MVA





TECHNISCHE PARAMETER

Hyperscale Datacenter

Flächen im Rechenzentrum

- Hyperscale-fähiges Konzept mit flexibler Block-Redundanz
- flexibler, modularer Aufbau mit ca. 5.000 m² IT-Fläche je Modul
- Nebenflächen (Büros, Lagerräume, Technik- und Installationsräume) verfügbar
- Gemeinschaftsbereiche, wie Office-Units, Besprechungs-Räume und Cateringbereich

Stromversorgung

- IT-Last von 6 MVA pro Modul mit maximaler IT-Last von 150 MVA + 150 MVA
- Durchschnittliche Leistungsdichte von 1,25 kW/m²
- Etappenweiser Ausbau der IT-Leistung
- Kundeneigenes Umspannwerk mit 2N Transformatoren vor Ort mit einer Stromleistung von 150 MVA etappenweise erweiterbar bis zu 300 MVA
- Redundante Stromversorgung mit Pufferlösung für mind. 48h

- Blockredundantes duales Notstrom System (A- und B-Versorgung) mit N+1 Redundanz

Kühlung

- Redundantes Kühlsystem unterstützt durch Free-Cooling (N+1)
- Kompressorfreies Kühlsystem, konzipiert für überlegene Energieeffizienz und Leistung
- IT-Luftumwälzer (CRAH) mit gleichzeitig wartbare Luftbehandlungseinheiten (AHUs)
- Frischluftzufuhr und Feuchtigkeitsregelung mit Luftfeuchtigkeitskontrolle
- Kaltgangeinhausung zur Unterstützung hohe Dichten und maximieren Wirkungsgraden
- Wassermanagementsystem zum optimalen Einsatz von Wasser
- Standortbezogene Kühllösungen als Luftkühlung, Wasserkühlung oder Kombinationslösungen
- Berücksichtigung von Kreislauf- und Recyclingtechnologien zur Optimierung des Wasserbedarfs

Hochleistungsverbindungen

- Netzbetreiber- und Cloud-neutral
- redundanter Netzbetreiber-Mix
- Verbindung zu Dark Fiber Langstrecken Breitbandnetzen mit 10 Gbps- bis 100 Gbps-Wellenlängen redundant
- Anbindung Hochfrequenznetz mit niedrigen Latenzen
- EU-Infrastruktur zum interkontinentalen Knoten
- Hohe Konnektivität zwischen HyperscaleDCs

Sicherheit

- -24/7 Security Operations Center und Service-Leitstelle
- Palisadenumzäunung und Rammschutzpoller
- 360 Grad Videoüberwachung
- Zutritt/Ausgang mit Kartenleser an allen Türen
- Vorbeugende Risikobewertung und Zertifizierung

UMSETZUNGSSTRATEGIE

Zielgerichtet Partnerschaftlich Pragmatisch

FAB

SEIT 2003

Etappenweiser Ausbau
und Erweiterung

2031

Abschluss einer
Kooperationsvereinbarung
mit dem Ziel der
Investitionssicherung und
Projektrealisierung

Bildung von
Projektpartnerschaften

Abschluss Städtebaulicher
Vertrag und
Aufstellungsbeschluss
Grundstückssicherung

Objektplanung,
Ausschreibung,
Satzungsbeschluss B-Plan

2028

2029

2027

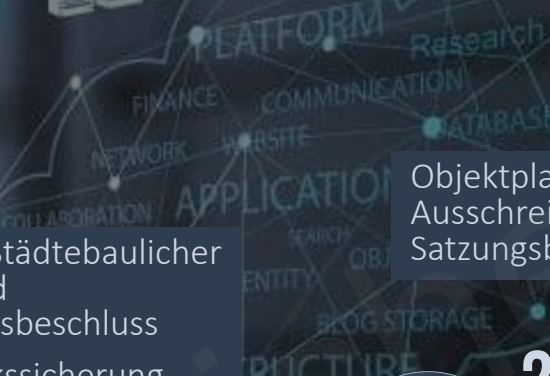
Bauphase mit anschließender
stufenweiser Inbetriebnahme

2025

Beginn Planungsverfahren
zur Baurechtschaffung
und Erschließung

2024

Analyse und
Standortsondierung
Zielstandortdefinition



geöffnet am 17.11.2025 um 09:45 Uhr

MEHRWERTE FÜR BLEICHERODE UND DIE REGION

INNOVATIV ZUKUNFTSWEISEND NACHHALTIG



SEIT 2003



NACHHALTIG UND ZUKUNFTSSICHER

Sowohl das Quartiersgebiet, als auch die Gebäude werden ESG konform und DGNB zertifiziert nach höchsten Maßstäben entwickelt.



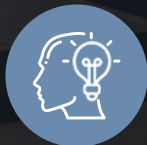
STARKE PARTNERSCHAFTEN

Die Symbiose von innovationsstarken Partnern garantiert höchste Qualitäts- und Umsetzungsleistung.



PROJEKTFORTSCHRITT

Die zügige und zielgerichtet Projektabwicklung und Realisierung wird durch enge Kooperation und transparente Zusammenarbeit mit allen Stakeholdern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft erreicht.



LEUCHTTURMPROJEKT

In der einzigartigen Kombination und Bündelung von visionären Ideen, werden neue Maßstäbe gesetzt.



ZUKUNFTSKRAFT DURCH INVESTITION

Hohe Investitionen aus dem internationalen High Technology Sektor fördern wirtschaftliche Resilienz in der Region. Durch langfristig stabile Einnahmen eröffnen sich der Kommune neue Möglichkeiten. Der Investitionsimpuls und Sekundäreffekte wirken sich auf die gesamte Region aus.

geöffnet am 17.11.2025 um 09:45 Uhr

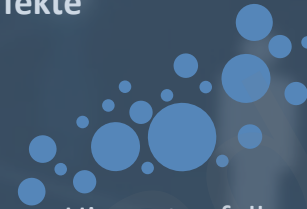
MEHRWERTE FÜR BLEICHERODE UND DIE REGION

INNOVATIV ZUKUNFTSWEISEND NACHHALTIG



SEIT 2003

Induzierte wirtschaftliche Effekte



Hierunter fallen alle Effekte, die durch Mitarbeiterkonsum, den Regionalen Impuls auf die lokalen Wirtschaftskreisläufe und verstärkte Wirtschaftsaktivitäten entstehen

Indirekte wirtschaftliche Effekte



Hierunter fallen Leistungen der Lieferanten, Dienstleister und Vertragspartner an deren Mitarbeiter sowie deren Geschäftspartner

Direkte wirtschaftliche Effekte



Hierunter fallen Leistungen an Mitarbeiter, Lieferanten und Vertragspartner im direkten Betriebszusammenhang

*Je nach Ausbaustufe und Größe entstehen bis zu 100 direkte Arbeitsplätze.
Die regionalen Arbeitsmarkteffekte sind deutlich höher.*

MEHRWERTE FÜR BLEICHERODE

REVOLUTIONÄR ZUKUNFTSWEISEND NACHHALTIG



SEIT 2003



NACHHALTIG UND ZUKUNFTSSICHER

Sowohl das Quartier, als auch die Gebäude werden ESG konform und DGNB zertifiziert nach höchsten Maßstäben entwickelt.



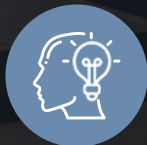
STARKE PARTNERSCHAFTEN

Die Symbiose von innovationsstarken Partnern garantiert höchste Qualitäts- und Umsetzungsleistung.



PROJEKTFORTSCHRITT

Die zügige und zielgerichtet Projektabwicklung und Realisierung wird durch enge Kooperation und transparente Zusammenarbeit mit allen Stakeholdern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft erreicht.



LEUCHTTURMPROJEKT

In der einzigartigen Kombination und Bündelung von visionären Ideen, werden neue Maßstäbe gesetzt.



ZUKUNFTSKRAFT DURCH INVESTITION

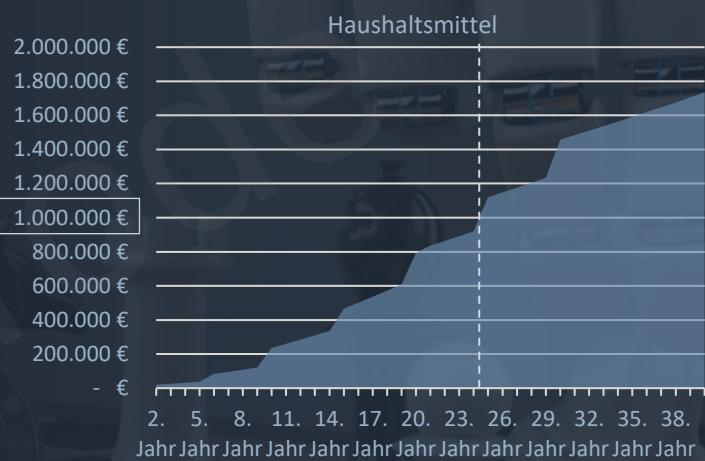
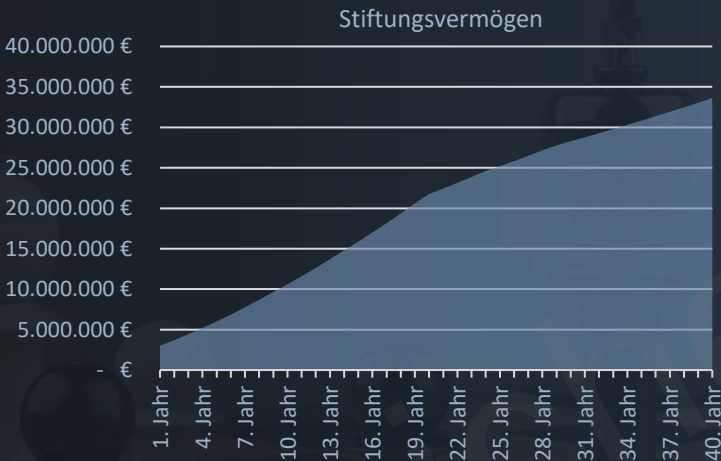
Hohe Investitionen aus dem internationalen High Technology Sektor fördern wirtschaftliche Resilienz in der Region. Durch langfristig stabile Einnahmen eröffnen sich der Kommune neue Möglichkeiten. Der Investitionsimpuls und Sekundäreffekte wirken sich auf die gesamte Region aus.

geöffnet am 17.11.2025 um 09:45 Uhr

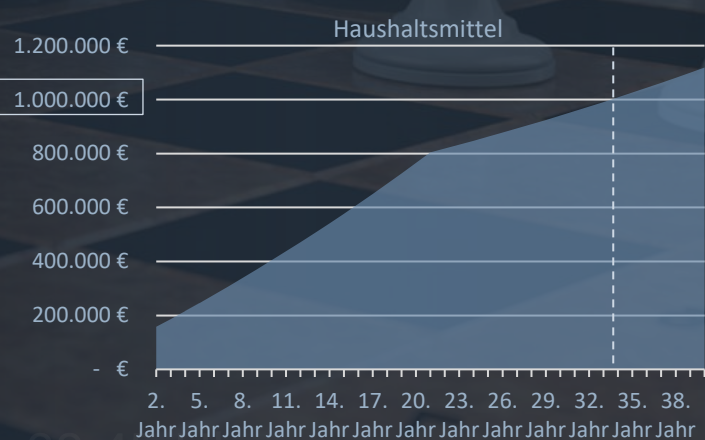
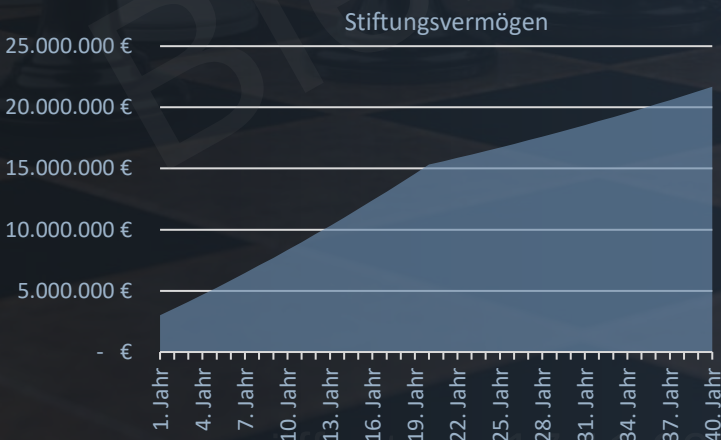
GEMEINNÜTZIGE STIFTUNG FÜR BLEICHERODE

GENERATIONENÜBERGREIFEND

STRATEGIE
STIFTUNGSVERMÖGEN



STRATEGIE
HAUSHALT



KOOPERATIONSPARTNERSCHAFT IM LANDKREIS LEIPZIG

AUFTAKT FÜR ZUKUNFTSPROJEKT ZUR ANSIEDLUNG EINES HYPERSCALE DATACENTERS

Borna, 20. September 2024

Im Landratsamt des Landkreises begründeten Landrat und Geschäftsführer der FAB die Kooperationspartnerschaft für das „Blue Future Project“.

Feierlich unterzeichneten die Projektpartner die Vereinbarung zur Ansiedlung von mindestens einem Hyperscale Datacenter im Landkreis Leipzig.

Durch die digitale Transformation nimmt die Bedeutung von Daten und ihrer schnellen Verfügbarkeit immer weiter zu. Leistungsstarke Hyperscale Rechenzentren sind eine wichtige infrastrukturelle Grundlage, damit Unternehmen KI-Lösungen einsetzen können.

Die FAB übernimmt im Landkreis Leipzig die Standortidentifikation und bündelt die Kompetenzen von Projektpartnern aus Energiewirtschaft, Forschung, Verwaltung und Politik. In enger Zusammenarbeit werden die



Landrat Henry Graichen und FAB Geschäftsführer Falk Bräuner

planerischen und technischen Voraussetzungen für das gemeinsame Zukunftsprojekt geschaffen. Hyperscale Datacenter sind die modernen Motoren für die Zukunft in der Region. Sie sind die Initialinvestitionen für die Industriewende und werden

Folgeeffekte in vielen Bereichen des Wirtschaftsstandortes Mitteldeutschland auslösen. Landrat Henry Graichen und FAB Geschäftsführer Falk Bräuner sind sich sicher - die Zukunft beginnt im Landkreis Leipzig. TB

FAB

SEIT 2003





STÄDEBAULICHER VERTRAG

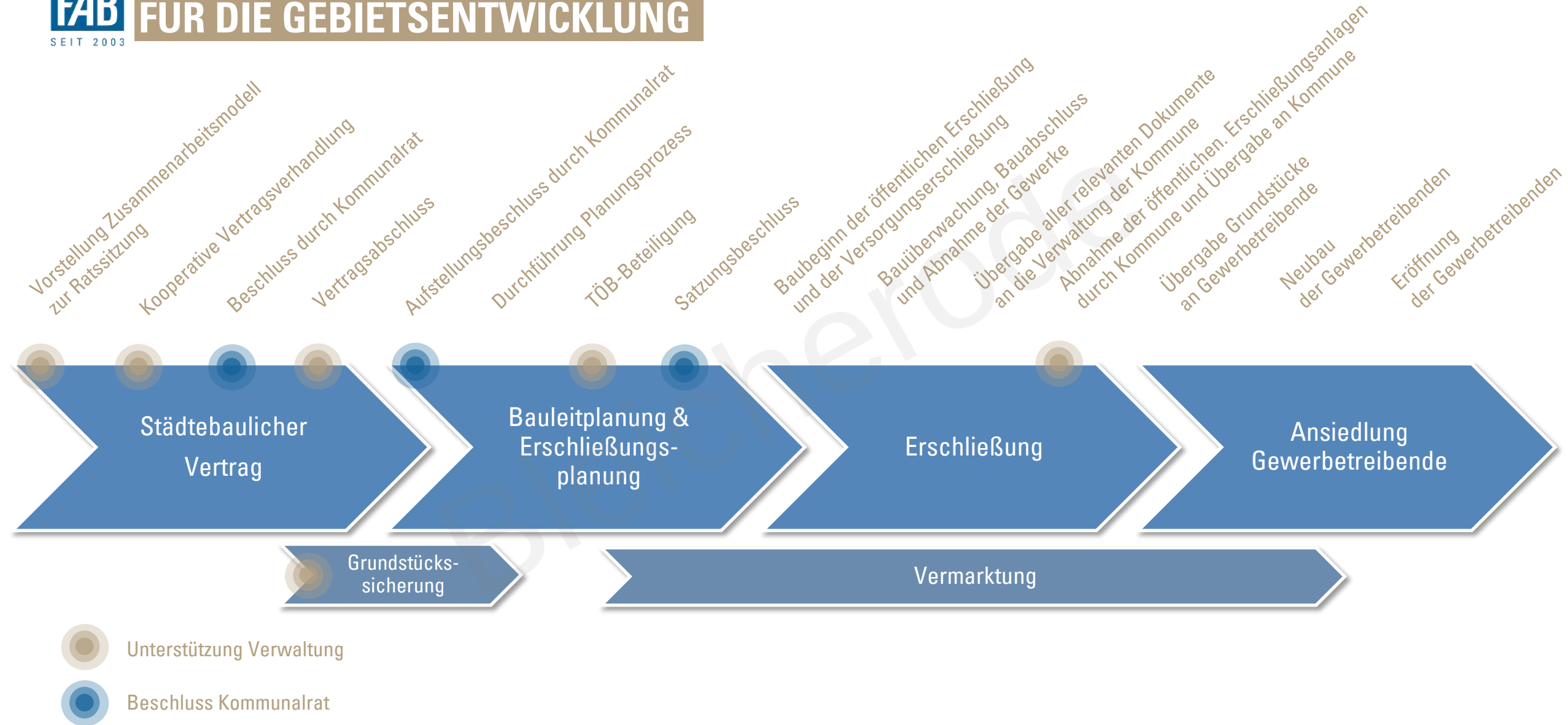


MODELL DER ZUSAMMENARBEIT

Partnerschaftlich. Transparent. Zielgerichtet



- + FLÄCHENVERFÜGBARKEIT HERSTELLEN**
Akquise und Grundstückssicherung aller Flurstücke im Plangebiet
- + ANPASSUNG UND FORTSCHREIBUNG FNP**
Im Parallelverfahren zum B-Planverfahren wird Der Flächennutzungsplan fortgeschrieben
- + DURCHFÜHRUNG DER BAULEITPLANUNG**
Erarbeitung des Bebauungsplanes mit allen dazu Erforderlichen Gutachten und Untersuchungen
- + ERSCHLIESSUNGSPLANUNG & ERSCHLIESSUNG**
Erschließungsplanung und Durchführung der Abschnittswisen Erschließung
- + VERMARKTUNG**
Frühzeitige Vermarktung, Ansprache nationaler und Internationaler Unternehmen in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung
- + UNTERSTÜTZUNG DER FLÄCHENAKQUISE**
Partnerschaftliche Unterstützung der FAB bei der Grundstückssicherung durch Informationsaustausch und Kommunikation
- + MITWIRKUNG IM PLANUNGSPROZESS**
Organisation und Vorbereitung von Ratsvorlagen Unterstützung bei der TöB Beteiligung
- + KOOPERATION BEI UNTERNHMENSANSIEDLUNG**
Enger Austausch bei Ansiedlungsanfragen und Aktive Unterstützung des Ansiedlungsprozesses
- + WAHRNEHMUNG DER PLANUNGSHOHEIT**
Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung



The FAB logo consists of the letters 'FAB' in a bold, sans-serif font, enclosed within a white square.

SEIT 2003

A group of five business professionals (three men and two women) are gathered around a wooden conference table, looking at and pointing to architectural plans. In the background, a large screen displays a presentation slide with the FAB logo, a building rendering, and the text 'Partner für Städte und Kommunen'.

TEIL II DAS UNTERNEHMEN

**FAB Gesellschaft für Gebeitsentwicklung
und Infrastrukturdienstleistungen mbH**



SEIT 2003

„Mitteldeutschland
ist unser Zuhause.“



Hier setzen wir unsere langjährige fachliche Expertise und unsere Marktkennntnisse zur Realisierung nachhaltiger Immobilienentwicklungen ein. Die FAB Unternehmensgruppe bündelt ein motiviertes Team, Unternehmergeist und professionelles Projektmanagement, das sich durch Motivation, Schlagkraft und Agilität auszeichnet. Wir arbeiten partnerschaftlich nach Innen und Außen und übernehmen unternehmerische Verantwortung, um unserem Anspruch gerecht zu werden, führender Projektentwickler in der Region zu sein.

Falk Bräuner

+ 8.230.461 m²

ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKSFLÄCHE

+ 36

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

+ 40

MITARBEITER & PARTNER

+ CHANCEN & POTENTIALE

In lokalen und internationalen Immobilienmärkten erkennen

+ ENTWICKLUNG

Nachhaltiger und zertifizierter Gewerbegebiete in der Mitte Europas

+ ÜBERNAHME PROJEKTRISIKO

Planungs-, Entwicklungs- und Erschließungsübernahme für Städte und Kommunen

+ VERMARKTUNG

An Investoren und Ansiedlung von Unternehmen





SEIT 2003

Nur durch die
DGNB
Zertifizierung
garantieren wir
eine:

ENTWICKELN SIE IHRE GEWERBEGEBIETE MIT UNS ESG KONFORM.

ESG

ENVIRONMENT – SOCIAL – GOVERNANCE

IST DIE INTERNATIONALE ABKÜRZUNG FÜR EINZUHALTENDE NACHHALTIGKEITSKRITERIEN.

FÜR UNTERNEHMERISCHE ENTSCHEIDUNGEN SIND DIESE VON HOHER BEDEUTUNG. SIE WERDEN BEI DEN ANALYSEN UND DEM RATING ÖKOLOGISCHER UND SOZIAL-GESELLSCHAFTLICHER ZIELE, ALS HAUPTPUNKTE MIT EINBEZOGEN.

DAS THEMA ESG WIRD ZUKÜNFTIG FÜR DIE ENTSCHEIDUNGSPROZESSE BEI INVESTOREN, ZUR BEURTEILUNG VON IMMOBILIEN UND NEUANSIEDLUNGEN, EINE WICHTIGE ROLLE SPIELEN. SEIEN SIE MIT DABEI UND SCHAFFEN SIE MIT UNS DIE VORAUSSETZUNG FÜR EINE DGNB ZERTIFIZIERUNG IHRER GEWERBEGEBIETE.

höhere
Nachfrage



bessere
Vermarktung



erfolgreichere
Ansiedlung



MACHEN SIE IHRE GEWERBEENTWICKLUNG
ZUKUNFTSSICHER.



geöffnet am 17.11.2025 um 09:45 Uhr

DNA der **DGNB** Zertifizierung

LASSEN SIE IHRE
GEWERBEENTWICKLUNGEN
ZERTIFIZIEREN.

WIR SICHERN DAMIT FÜR STÄDTE
UND KOMMUNEN LANGFRISTIG
**NACHHALTIGE, MARKTGERECHTE UND
VERMARKTBARE GEWERBEGEBIETE.**



LEBENSZYKLUSBETRACHTUNG

Alle Bewertungen
beziehen den gesamten
Lebenszyklus eines
Quartiers mit ein



GANZHEITLICHKEIT

Gleichgewichtung der drei
zentralen Nachhaltigkeitsbereiche
Ökologie, Ökonomie und
Soziokulturelles



PERFORMANCEORIENTIERUNG

DGNB-System bewertet die
Gesamtpformance eines
Projekts anstatt einzelner
Maßnahmen

- DIE ESG-RICHTLINIEN ALS ZENTRALER HAUPTBESTANDTEIL DES DGNB-ZERTIFIKATS
- FINANZENTSCHEIDUNGEN DER ZUKUNFT WERDEN HAUPTSÄCHLICH VON ESG-KRITERIEN BESTIMMT
- ZWANG UND ZIEL VON INVESTOREN UND BANKEN: GELDANLAGE KONFORM DER ESG-KRITERIEN
- BEDEUTUNG FÜR STÄDTE ODER KOMMUNEN: NACHHALTIGE GEWERBE-ENTWICKLUNGEN FÜR IMMOBILIEN-INVESTITIONEN UND FINANZIERUNGEN
- PROZESSANWENDUNG AUCH FÜR BESTEHENDE GEWERBESTANDORTEN

Warum wir Partner für Städte und Kommunen sind?

MEHRWERTE IN DER ZUSAMMENARBEIT



UNSER ANSPRUCH

Wir entwickeln Gewerbeflächen und Quartiere zukunftsfähig, ESG konform und DGNB zertifiziert.



FORSCHUNG

Konzepte zur Potentialanalyse zukünftiger Industrie- und Gewerbequartiere. Verknüpfung mit interdisziplinären Forschungsfeldern.



PLANUNG

Erarbeitung von Machbarkeitsstudien zur Bewertung von Industrie- und Gewerbequartieren hinsichtlich ihrer nachhaltigen Realisierbarkeit. Übertragung der Ziele in eine qualifizierte Bauleitplanung



RECHTSSICHERHEIT

Ohne Rechtssicherheit startet bei uns kein Projekt. Dafür arbeiten wir mit einer der führenden deutschen Kanzleien im öffentlichen Bau- und Planungsrecht zusammen. Wir beraten hinsichtlich Partizipation und Netzwerken in Bauleitplanverfahren und Governance.



SCHNELLIGKEIT

Wir konzentrieren uns auf unsere Kernkompetenzen in der Bauchrechtschaffung für Gewerbequartiere. Die Planung der Projekte gestalten wir gemeinsam mit spezialisierten, starken Partnern für Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Klimaneutralität und Mobilität.



LEISTUNGSFÄHIGKEIT

Mit über 40 festangestellten Mitarbeitern und externen Spezialisten ist unser Team in der Lage anspruchsvolle Gebietsentwicklungen mit Städten und Kommunen umzusetzen.



RESSOURCEN

Wir entlasten ihre Haushalts- und Personalressourcen durch die volle Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie der ESG-konformen DGNB-Zertifizierung. Fachübergreifende Spezialisten der Bauhaus-Universität stehen zur Verfügung.



Nutzen Sie unser Expertenportfolio!

Forschungspartner der FAB

Bauhaus-Universität Weimar



In der **Nachhaltigkeit**
In der **Ingenieurskunst**
In der **Stadtplanung**
In der **Rechtsberatung**
In der **Trendforschung**



geöffnet am 17.11.2025 um 09:45 Uhr

UNSER FÜHRUNGSTEAM



SEIT 2003



*Falk
Bräuner*

*Geschäftsführer
Gesellschafter*

Als erfolgreicher Unternehmer begann Falk Bräuner bereits nach seinem Studium 2003 mit den ersten Immobilienentwicklungen. Über das Immobiliengeschäft erwarb er mit einer alten Pianofabrik ein Kunststoffunternehmen und entwickelte dies innerhalb von 15 Jahren zu einem international agierenden, innovativen Unternehmen aus. Ende 2020 verkaufte er seine Unternehmensanteile an ein nationales Traditionsunternehmen. Über die zurückliegenden zwanzig Jahre erkannte er Potentiale und baute ein Immobilienportfolio auf.

Falk Bräuner verkörpert und lebt unternehmerische Werte und arbeitet unermüdlich an der Realisierung seiner Visionen. Er engagiert sich in sozialen Projekten und ist eng mit seiner Heimat verbunden. Er setzt seine unternehmerische Kraft für das Wachstum seiner Heimatregion gewinnbringend ein und schaffte wertvolle Impulsentwicklungen durch die Ansiedlung von nationalen und internationalen Investoren.



*Thomas
Bergler*

Geschäftsführer

Als Geschäftsführer und Gesellschafter der APOLIS arbeitet Thomas Bergler seit 2020 partnerschaftlich mit der FAB in allen Bereichen der Unternehmensentwicklung zusammen. In seiner zurückliegenden Laufbahn verantwortete er als Geschäftsführer sowohl nationale, als auch internationale Immobiliengesellschaften. Nach seinem Architekturstudium konnte er das Immobiliengeschäft in allen Phasen bei der Saller-Unternehmensgruppe kennenlernen und wurde zum Geschäftsführer der polnischen Gesellschaften bestellt. Danach über-

nahm er für einen österreichischen Projektentwickler als Geschäftsführer die Expansionsverantwortung im polnischen Markt. Mit dem Wechsel zur Krieger Gruppe lag das Immobilienportfoliomanagement, das Centermanagement und verschiedene Projektentwicklungen in seinen Verantwortungsbereich als Geschäftsführer.

Mit seiner über 25 jährigen Branchenerfahrung hält er die FAB auf Wachstumskurs.

geöffnet am 17.11.2025 um 09:45 Uhr



SEIT 2003

AUSWAHL AKTUELLER ENTWICKLUNGEN

VOLUMEN

> 920 Mio. EUR

> 8,0 Mio. qm

STANDORT	ASSETKLASSE	KURZBESCHREIBUNG	JAHR	KENNZAHLEN
Thüringen	GS-Akquise	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Planänderung, Erschließungsplanung	2023 ff.	990.000 qm GS
Thüringen	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	1.100.000 qm GS
Thüringen	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	460.000 qm GS
Thüringen	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	220.000 qm GS
Sachsen	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	490.000 qm GS
Sachsen	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	275.000 qm GS
Sachsen-Anhalt	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	450.000 qm GS
Sachsen-Anhalt	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	175.000 qm GS
Sachsen-Anhalt	Gewerbe	GS-Akquise, politische Arbeit	2023 ff.	230.000 qm GS
Sachsen-Anhalt	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	355.000 qm GS
Mecklenburg-VP	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	2.550.000 qm GS
Brandenburg	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	280.000 qm GS
Brandenburg	Gewerbe	GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung	2023 ff.	440.000 qm GS



SEIT 2003

PROFITIEREN SIE VON UNSEREN REFERENZEN

VOLUMEN

> 1.4 Mrd. EUR

> 2,1 Mio. qm

seit 2005

STANDORT	ASSETKLASSE	KURZBESCHREIBUNG	JAHR	KENNZAHLEN
Jena	Gewerbe, Logistik	Politische Arbeit, Grundstückssicherung, B-Plan	seit 2022	136.000 qm GS 21,7 Mio. EUR
Hermisdorfer Kreuz	Gewerbe, Logistik	Politische Arbeit, Grundstückssicherung, F-Plan, B-Plan, Forward Joint Venture	seit 2022	145.000 qm GS 13,7 Mio. EUR
Delitzsch	Gewerbe, Retail	Politische Arbeit, Grundstückssicherung, B-Plan	2022	30.000 qm GLA 25,0 Mio. EUR
Bitterfeld-Wolfen	Gewerbe, Retail	B-Plan, Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, KfW-Förderung, Pilotprojekt Kostenoptimierung	2022	21.500 qm GLA 22,0 Mio. EUR
Taucha	Gewerbe, Retail	B-Plan, Projektentwicklung, polit. Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, DGNB-Prozess, KfW-Förderung, Abriss/ Neubau	2022	25.000 qm GLA 18,0 Mio. EUR
Gera	Gewerbe, Logistik	Politische Arbeit, Grundstückssicherung, B-Plan	2021	200.000 qm GS 18,0 Mio. EUR
Leipzig	Gewerbe, Retail	B-Plan, Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, Standortoptimierung/ -erweiterung	2021	12.500 qm GLA 18,5 Mio. EUR
Grimma	Gewerbe, Retail	B-Plan, Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, DGNB-Prozess, KfW-Förderung, Abriss/ Neubau	2021	7.500 qm GLA 17,5 Mio. EUR
Neudietendorf	Wohnpark	Politische Arbeit, Ankauf, B-Planverfahren, Erschließungsplanung	seit 2021	27.000 qm GS 4,8 Mio. EUR
Wolkenstein	Wohnen	Politische Arbeit, Grundstückssicherung, B-Plan, Erschließungsplanung, Erschließung	seit 2021	30.000 qm GS 3,2 Mio. EUR



SEIT 2003

PROFITIEREN SIE VON UNSEREN REFERENZEN

VOLUMEN

> 1.4 Mrd. EUR

> 2,1 Mio. qm

seit 2005

STANDORT	ASSETKLASSE	KURZBESCHREIBUNG	JAHR	KENNZAHLEN
Weißenborn	Wohnen	Grundstückssicherung, B-Plan, Erschließungsplanung	seit 2021	110.000 qm GS 120 EFH
Halle (Saale)	Gewerbe, Retail	B-Plan, Vertragssicherung, Wettbewerbsverhinderung, Politische Arbeit	2020	6.890 qm GLA 5,5 Mio. EUR
Eilenburg	Gewerbe, Retail	B-Plan, Vertragssicherung, Bau, Politische Arbeit	2020	7.900 qm GLA 3,5 Mio. EUR
Merseburg	Gewerbe, Retail	Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung	2020	12.500 qm GLA 17,5 Mio. EUR
Leipzig	KITA	Projektentwicklung, politische Arbeit	2020	5.000 qm GLA 15,0 Mio EUR
Gera	Quartier Gewerbe	B-Plan, politische Arbeit, Konzeption, Abbruch, Vermarktung	seit 2020	85.000 qm GS 25,0 Mio. EUR
Altenburg	Gewerbe, Retail	Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, Mietvertragssicherung	2019	8.500 qm GLA 15,5 Mio. EUR
Mittweida	Gewerbe, Retail	Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, Mietvertragssicherung	2019	8.500 qm GLA 17,5 Mio. EUR
Halle (Saale)	Gewerbe, Retail	Politische Arbeit, Grundstückssicherung, B-Plan	2019	9.600 qm GLA 21,0 Mio. EUR
Delitzsch	Gewerbe, Retail	Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, Mietvertragssicherung	2018	8.000 qm GLA 2,0 Mio. EUR
Borna	Gewerbe, Retail	Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung,	2018	15.000 qm GLA 25,0 Mio. EUR



SEIT 2003

PROFITIEREN SIE VON UNSEREN REFERENZEN

VOLUMEN

> 1.4 Mrd. EUR

> 2,1 Mio. qm

seit 2005

STANDORT	ASSETKLASSE	KURZBESCHREIBUNG	JAHR	KENNZAHLEN
Glauchau	Gewerbe Retail	Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, Mietvertragssicherung	2018	10.000 qm GLA 18,5 Mio. EUR
Sangerhausen	Gewerbe, Retail	Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, Mietvertragssicherung	2018	9.500 qm GLA 17,5 Mio. EUR
Aschersleben	Gewerbe, Retail	Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, Mietvertragssicherung	2017	12.500 qm GLA 22,5 Mio. EUR
Berlin	Quartier, Gewerbe, Retail	Politische Arbeit, Städtebau, Konzeptentwicklung, Wettbewerbe	2017	45 ha GS 800,0 Mio. EUR
Hannover	Gewerbe, Retail	Projektentwicklung, Vermietung, B-Plan, Aufbau CM	2013-2015	30.000 qm GLA 100,0 Mio. EUR
Dresden	Gewerbe, BHKW	Umstrukturierung, Aufbau Arealnetz	2012-2014	2,5 Mio. EUR
Berlin	Freizeit, Golfplatz	Projektentwicklung, Politische Arbeit	2011-2012	120.000 qm GS 12,0 Mio. EUR
Berlin	Quartier, Wohnen, Gewerbe, Retail	Projektentwicklung, Politische Arbeit, Grundstückssicherung, Transaktion	2010-2012	320.000 qm GS 24,0 Mio. EUR
Gera	PV – Park	Politische Arbeit, Grundstückserwerb, Baurecht/Planrecht, Abriss, Bau	2010	220.000 qm 15,0 Mio. EUR
Sosnowiec (PL)	Gewerbe, Retail	GS-Sicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung	2008-2009	14.700 qm GLA 19,0 Mio. EUR
Ruda Slaska (PL)	Gewerbe Retail	GS-Sicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung	2008-2009	7.700 qm GLA 8,6 Mio. EUR
Bydgoszcz (PL)	Gewerbe Retail	GS-Sicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung	2008-2009	4.000 qm GLA 5,0 Mio. EUR



SEIT 2003

PROFITIEREN SIE VON UNSEREN REFERENZEN

VOLUMEN

> 1.4 Mrd. EUR

> 2,1 Mio. qm

seit 2005

STANDORT	ASSETKLASSE	KURZBESCHREIBUNG	JAHR	KENNZAHLEN
Nowa Sol (PL)	Gewerbe Retail	Grundstückssicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung	2007-2008	6.000 qm GLA 6,5 Mio. EUR
Glogow (PL)	Gewerbe Retail	Grundstückssicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung	2007-2008	18.300 qm GLA 10,9 Mio. EUR
Tarnowski Gore (PL)	Gewerbe Retail	Grundstückssicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung	2007-2008	6.100 qm GLA 6,9 Mio. EUR
Zabrze (PL)	Gewerbe Retail	Grundstückssicherung öffentl. Ausschreibung, Projektentwicklung, B- Plan, Vermietung, Bau	2007-2008	11.000 qm GLA 7,8 Mio. EUR
Torun (PL)	Gewerbe, Retail	Grundstückssicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung, Bau	2006-2008	4.200 qm GLA 6,5 Mio. EUR
Slupsk (PL)	Gewerbe, Retail	Grundstückssicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung, Bau	2006-2008	9.800 qm GLA 6,5 Mio. EUR
Zwickau	Gewerbe, Retail	B-Plan, Politische Arbeit, Vermietung, Bau	2004-2005	5.500 qm GLA 6,2 Mio. EUR
Tabarz	Gewerbe, Retail	Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung, Bau	2004-2005	1.100 qm GLA 2,2 Mio. EUR
Kraftsdorf	Wohnen	Grundstückserwerb, Planung, Sanierung, Vermietung	2008	2.5 Mio. EUR
Gera Schossbach	Gewerbepark	Erwerb, Politische Arbeit, Planrecht, Sanierung – Abriss/Neubau, Vermietung	2005	20.000 qm 5,0 Mio. EUR

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



SEIT 2003

IHR ANSPRECHPARTNER

Dipl. Ing. Thomas Bergler

Schillerstraße 5

04109 Leipzig

bergler@fab3.de

+49 162 / 728 13 92

geöffnet am 17.11.2025 um 10:00 Uhr





Bleicherode, 24.04.2025

Beschluss-Nr. LGR/0013/2025

aus der 04. öffentlichen Sitzung des Landgemeinderates im Jahr 2025
am 24.04.2025

**TOP 7 Beratung und Beschlussfassung zur
Bauleitplanung der Landgemeinde Stadt
Bleicherode; Planverfahren zur Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31
"Blue Future Technologiegebiet Bleicherode-
Wolkramshausen" (OT Wolkramshausen / Nohra)
der Landgemeinde Stadt Bleicherode
Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (3) u. § 2 (1)
BauGB in dem gemäß Anlage 1 zu diesem
Beschluss festgesetzten räumlichen
Geltungsbereich im sog. Standardverfahren**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 „Blue Future Technologiegebiet Bleicherode-Wolkramshausen“ (OT Wolkramshausen / Nohra) für den in der Anlage 1 beigefügten räumlichen Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die nachfolgenden Flurstücke in den Gemarkungen Wolkramshausen und Nohra:

Gemarkung	Flur	Flurstück	
Wolkramshausen	2	1/1	anteilig
Wolkramshausen	2	7/36	anteilig
Wolkramshausen	2	5	anteilig
Wolkramshausen	2	9	vollständig
Nohra	2	59	vollständig
Nohra	2	60/1	vollständig
Nohra	2	61	anteilig
Nohra	2	64/5	anteilig
Nohra	2	303/58	vollständig
Nohra	2	304/58	vollständig

2. Das Planungsverfahren wird im Standardverfahren mit Umweltbericht und integrierten Grünordnungsplan durchgeführt.
3. Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist von der Verwaltung zu prüfen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

4. Mit dem Vorhabenträger der Blue Future BR GmbH ist ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zu schließen, der die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie aller weiteren Kosten, die aus der Erschließung des Plangebiets resultieren, regelt und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger absichert (zzgl. Fristen der Umsetzung).

Begründung:

Darstellung des Sachverhaltes:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB (Außenbereich). Nach Einschätzung der Verwaltung handelt es sich vorliegend nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, so dass zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes notwendig wird.

Da Bebauungspläne im Regelfall gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, die Landgemeinde Stadt Bleicherode aber noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Landgemeindegebiet besitzt, soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Blue Future BR GmbH aus 04109 Leipzig, Schillerstraße 5, beabsichtigt auf einer derzeit unbebauten Fläche von ca. 73,6 ha nord-westlich der Ortschaft Wolframshausen ein Technologiegebiet zu entwickeln, um den aktuellen Nachfragebedarf nach Flächen für die Ansiedlung eines Rechenzentrums befriedigen zu können. Nördlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Wipper, westlich grenzen Erholungsflächen des Campingplatzes Am Hünstein mit dem Freibad Hünstein an das Plangebiet an. Südlich wird das Plangebiet von der Landesstraße L1034 begrenzt. Südlich des Erholungsgebietes am Hünstein, in direkter Nachbarschaft befindet sich das Gewerbegebiet B-Plan Nr. 1 „Gewerbepark Hünstein“ mit zahlreichen niedergelassenen Unternehmen.

Innerhalb der digitalen Transformation nimmt die Bedeutung von Daten und ihrer schnellen Verfügbarkeit immer weiter zu. Leistungsstarke Rechenzentren sind eine wichtige infrastrukturelle Grundlage, damit Unternehmen zum Beispiel KI-Lösungen einsetzen können. Durch die Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planerischen und technischen Voraussetzungen für die Umsetzung und Realisierung dieses Zukunftsprojektes geschaffen werden. Rechenzentren sind die modernen Motoren für die Zukunft in der Region. Sie gelten als Initialinvestitionen für die Industrierende. Von der Umsetzung dieses Zukunftsprojektes werden Folgeeffekte in vielen Bereichen des Wirtschaftsstandortes Mitteldeutschland erwartet. Die positiven Investitions- und Agglomerationseffekte haben für die Stadt und die Region eine hohe Bedeutung.

Das geplante Vorhaben setzt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mindestens ein Technologiegebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO voraus. Eine modulare und in Bauabschnitten entwickelbare Gebietsaufteilung soll zukünftigen Investoren flexibel die Möglichkeit geben, das Gebiet etappenweise oder in Gänze zu bebauen. Die Gebäudehöhen im VBB-Plan werden auf 25m, die Höhe von technischen Anlagen werden auf 35m begrenzt.

Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum Umspannwerk Wolframshausen und die in direkter Nachbarschaft verlaufenden Hochspannungstrassen, weist der Standort technisch infrastrukturell ideale Standortvoraussetzungen auf, den hohen Energiebedarf eines Rechenzentrums zu gewährleisten.

Die Blue Future BR GmbH hat ihre Bereitschaft erklärt, für das erforderliche Bauleitplanverfahren die Planungskosten zu übernehmen. Hierzu wird die Gesellschaft mit der Landgemeinde Stadt Bleicherode einen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abschließen, der die entsprechende Kostenübernahmevereinbarung enthält sowie weitere Einzelheiten, etwa zur Übernahme der Erschließungskosten und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt. Der Vertragsentwurf liegt der Landgemeinde Stadt Bleicherode zur Abstimmung und Prüfung bereits vor. Im Zuge des Planverfahrens werden sämtliche betroffenen Belange im Planverfahren unter Einbindung aller Fachbeiträge betrachtet und auf Verträglichkeit geprüft und insbesondere der Schutz der naturräumlichen Ausstattung im Rahmen einer vollständigen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) berücksichtigt.

Im Planverfahren soll die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes besonders untersucht werden, und planerisch geregelt werden. Die verkehrstechnische Erschließung sollte über die Landesstraße L1034 sowie über die Landesstraße L1036 erfolgen. Separate Feuerwehrezufahrten im nord-östlichen Bereich an die L1036 müssen im Verfahren gesondert geprüft werden. Ebenfalls sollte im Verfahren eine Anbindung des Gebietes zum Bahnhof Wolframshausen für den Fuß- und Radverkehr planerisch und verkehrstechnisch untersucht werden.

Um sowohl die Ortslage der Ortschaft Wolframshausen als auch den Campingplatz Am Hünstein zu schützen und einen naturräumlichen Sichtschutz herzustellen, soll die Baulinie im Plangebiet zur Ortslage Wolframshausen und zum Campingplatz Am Hünstein durch Maßnahmen der Grünordnung abgegrenzt werden. Welche dieser grünordnerisch festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden können, ist im Verfahren zu prüfen. Der nördlich angrenzende Überschwemmungsbereich der Wipper ist in der Planung zu berücksichtigen.

Die Anordnung des „Blue Future Technologiegebietes Bleicherode-Wolframshausen“ ist so positioniert worden, dass der Wohnbebauung und dem Campingplatz größtmöglicher Schutz gewährleistet wird.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist der Bereich des Plangebietes bisher als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Anlagen zum Beschluss:

- Anlage 1 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31
- Anlage 2 Tabellarische Flurstückübersicht
- Anlage 3 Masterplanung „Blue Future Technologiegebiet Bleicherode-Wolframshausen“
- Anlage 4 Bebauungsstudie
- Anlage 5 Projektpräsentation der FAB Grundbesitz GmbH (100%ige Mutter der Blue Future BR GmbH)

Abstimmung:

gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gemeinderates:	25
davon anwesend:	20
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	4

Bemerkung:

Auf Grund des § 38 Abs. 1 der ThürKO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 waren 0 Mitglieder des Gemeinderates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Rostek
Bürgermeister
Landgemeinde Stadt Bleicherode

Siegel