

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 24.08.2026	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2026/0238 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Bebauungsplan E 58 - Zwischen Marienburgstraße und Industriestraße -
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage vom: 24.08.2026

Beschlussvorschlag:

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan E 58 - Zwischen Marienburgstraße und Industriestraße -**
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan E 58 - Zwischen Marienburgstraße und Industriestraße - wird beschlossen.
- Städtebaulicher Vertrag „Grundzustimmung“**
Der mit der Vorhabenträgerin vereinbarten Grundzustimmung (**Anlage 1**) wird zugestimmt.

Anlagen: Anlage 1 Grundzustimmung (Städtebaulicher Vertrag)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima: ☐ ja ☐ nein

Auswirkungen auf THG-Emissionen: ☐ gering¹⁾ ☐ mittel/groß²⁾

Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung: ☐ ja ☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft? ☐ ja ☐ nein

Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt? ☐ ja ☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 24.08.2026

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans E 58 – Zwischen Marienburgstraße und Industriestraße – soll u.a. ein Vorhaben zur Bereitstellung digitaler Infrastruktur in Form eines Rechenzentrums sowie weiterer gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden. Der aufzustellende Bebauungsplan E 58 leistet somit einen Beitrag bzgl. der zunehmenden Bedeutung leistungsfähiger Rechenzentren für die Digitalisierung, der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie einer zukunftsfähigen und wettbewerbsfähigen Wirtschaft in der Region.

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans E 58 befindet sich in einem bereits heute überwiegend gewerblich geprägten Bereich im Westen des Stadtteils Eberstadt. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich neben Gewerbeflächen auch Wohnnutzungen, die Justizvollzugsanstalt Darmstadt, eine Bahntrasse, die Bundesautobahn A 5 sowie Waldflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans E 58 überlagert den seit dem 30.06.1982 rechtskräftigen Bebauungsplan E 18.1 „Marienburgstraße / Industriestraße Nord“. Der E 18.1 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Darüber hinaus sichert er die zum angrenzenden Wohngebiet hin vorgesehenen Schutzpflanzungen, die nördlich und östlich des Gewerbegebiets gelegenen Waldflächen sowie die Erschließung über die Marienburgstraße und die Industriestraße.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan E 58 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Campus für digitale Infrastruktur und AI nebst der zugehörigen technischen Nebenanlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie weiteren gewerblichen Nutzungen, Grünstrukturen und Erschließungsflächen herstellen. Der rechtskräftige Bebauungsplan E 18.1 lässt das geplante Vorhaben aufgrund der aktuellen Dichtewerte bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise nicht zu. Ebenso sind die Baufelder des E 18.1 nicht ausreichend dimensioniert, um das angestrebte Vorhaben zu verwirklichen. Darüber hinaus wird im südöstlichen Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans E 58 ein Grundstück mit in dessen Geltungsbereich aufgenommen, welches im bisherigen Bebauungsplan E 18.1 nicht vollständig erfasst wurde. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist die Aufstellung des Bebauungsplans E 58 erforderlich, damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert und das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann.

Der für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans E 58 geltende Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt (FNP) stellt den überwiegenden Teil des Gebiets als gewerbliche Baufläche, mit einer teilweisen Überlagerung von Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen dar. Im südlichen Bereich des Plangebiets sind im FNP Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie eine Trasse für eine Hauptgasleitung dargestellt. Der nördliche, bewaldete Teil des Plangebiets wird im FNP als Waldfläche dargestellt, die größtenteils im Landschaftsschutzgebiet der Zone II liegt. Im östlichen Bereich des Plangebiets stellt der FNP einen von der Bebauung freizuhaltenen Korridor für mögliche Varianten einer ICE-Trasse dar, die jedoch planerisch von der Deutschen Bahn aktuell nicht mehr weiterverfolgt wird.

In den an den Geltungsbereich des aufzustellenden E 58 angrenzenden Bereichen werden im FNP Sonderbauflächen für eine Haftanstalt sowie Wohnbauflächen dargestellt.

Ziel der angestrebten Planung ist es ebenfalls, die im südlichen Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans E 58 liegenden und im FNP als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellten Flächen im Bebauungsplan E 58 als Grünflächen festzusetzen. Dies gilt auch für die bewaldeten nördlichen Teile des Plangebiets.

Die mit dem aufzustellenden Bebauungsplan E 58 hiermit verfolgten Ziele entsprechen somit den Darstellungen des FNP, womit eine parallele Änderung des FNP nicht erforderlich wird.

Es ist beabsichtigt, das Rechenzentrum nach dem zum Zeitpunkt der Bauantragstellung aktuellen Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Dabei sollen die Belange eines ressourcenschonenden und energieeffizienten Betriebs angemessen berücksichtigt werden. Die im Betrieb eines Rechenzentrums entstehende Abwärme stellt eine wertvolle Ressource dar, welche einen wichtigen Beitrag zu einer sicheren, kostengünstigen und nachhaltigen Wärmeversorgung im Umfeld des Vorhabens leisten soll.

Der Vorhabenträger unterstützt das Ziel der Stadt, dieses Potenzial bestmöglich zu erschließen. Im Laufe des Planaufstellungsverfahrens müssen geeignete Wege für eine sinnvolle Nutzung der anfallenden Abwärme, wie etwa durch eine Einbindung in bestehende oder künftige Wärmenetze in Darmstadt - Eberstadt und Umgebung entwickelt werden. Das mit dem aufzustellenden Bebauungsplan E 58 geplante Rechenzentrum wird darüber hinaus im derzeit in Erarbeitung befindlichen städtebaulichen Ansiedlungskonzept für Rechenzentren berücksichtigt (siehe auch Antrag SV-2025/0022 vom 24.06.2025).

Zu 1.)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans E 58 wird das Planungsrecht geschaffen, um ein Vorhaben zur Bereitstellung digitaler Infrastruktur in Form eines Rechenzentrums sowie weiterer gewerblicher Nutzungen realisieren zu können.

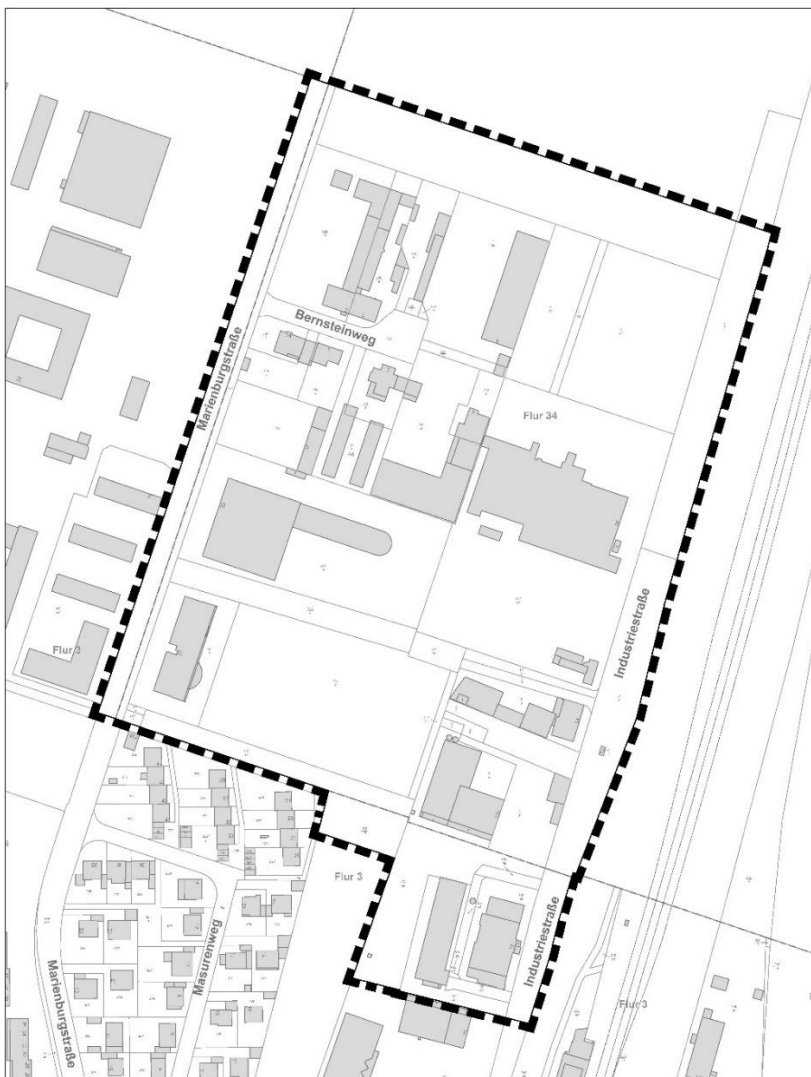


Abb. 1: Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans E 58 – Zwischen Marienburgstraße und Industriestraße – (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich (s. Abb.1) des aufzustellenden Bebauungsplans E 58 – Zwischen Marienburgstraße und Industriestraße – umfasst die Flurstücke Gemarkung Eberstadt Flur 3, Nr. 105/93, 105/132, 105/90, 105/95, 105/89, 105/99, 105/96, 105/127 teilweise, 105/25 teilweise, 240/7 teilweise, Flur 34, Nr. 5/2, 5/3, 3/5, 3/9, 6/7, 6/8, 131/6, 131/8, 131/10, 131/11, 131/13, 131/14, 122/1, 131/4, 131/7, 131/12, 131/9, 123, 124, 125/1, 125/5, 125/6, 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, 127/3, 128, 129/4, 129/6, 129/7, 130/2, 130/3, 1/30, 1/33, 1/34, 1/39 und 1/3 teilweise, 1/32 teilweise.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan E 58 – Zwischen Marienburgstraße und Industriestraße – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Zu 2:

Die Stadt hat einen städtebaulichen Vertrag „Grundzustimmung“ gem. § 11 BauGB aufgestellt (Anlage 1), der bisher einseitig von der Vorhabenträgerin unterzeichnet wurde. Dieser städtebauliche Vertrag wird zwischen Stadt und der Vorhabenträgerin zur Regelung der mit dem Vorhaben verbundenen Kosten und Maßnahmen, der Anforderungen an den Klimaschutz sowie der Klimaanpassung und der Zusammenarbeit mit den von der Vorhabenträgerin beauftragten Büros geschlossen. Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird die Stadt den Vertrag gegenzeichnen womit er Rechtswirksamkeit erlangt.

Dezernat VI

Paul Georg Wandrey
Stadtrat