

>> EXPOSÉ

RAHMENBEDINGUNGEN ZUR ANGEBOTSERSTELLUNG

INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN NEUBAUGEBIET „DIE VIER MORGEN“ ERZHAUSEN

AKTUALISIERT, STAND: 17.07.2025



>> IMPRESSUM	3
Auslober	3
Grundstücksverkäufer	3
Verfahrensbetreuung	3
>> TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN	4
Die Gemeinde Erzhausen	4
Umfeld Planungsgebiet	6
Planungsgebiete	7
Baufelder	8
Städtebauliches Konzept	10
Planungsrecht	12
Maß der baulichen Nutzung	13
>> TEIL B ZIELE UND AUFGABENSTELLUNG	14
Allgemeine Planungsziele	14
Bindende Vorgaben	14
Nutzungen	15
Energiekonzept	15

AUSLOBER

GRUNDSTÜCKSVKÄUFER

VERFAHRENSBETREUUNG



Gemeinde Erzhausen
Rodenseestraße 3
64390 Erzhausen

vertreten durch:
Bürgermeisterin Claudia Lange

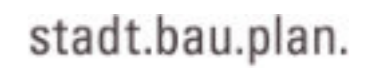


HLG Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche
Bodenordnung

Nordendstraße 44
64546 Mörfelden-Walldorf

vertreten durch:
Andreas Gerhard

Tel.: 06105 - 4099-422
Fax: 06105 - 4099-430
E-Mail:
andreas.gerhard@hlg.org
www.hlg.org



Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt

vertreten durch:
Eva Baumgarten-Weng
Jan Nicolin

Telefon: 06151 - 99 57 0
Fax: 06151 - 99 57 30
E-Mail:
wbw4M@stadtbauplan.de

Bearbeitung:
Alexandra Vey-Lanzrath

Stand: 17.07.2025

DIE GEMEINDE ERZHAUSEN



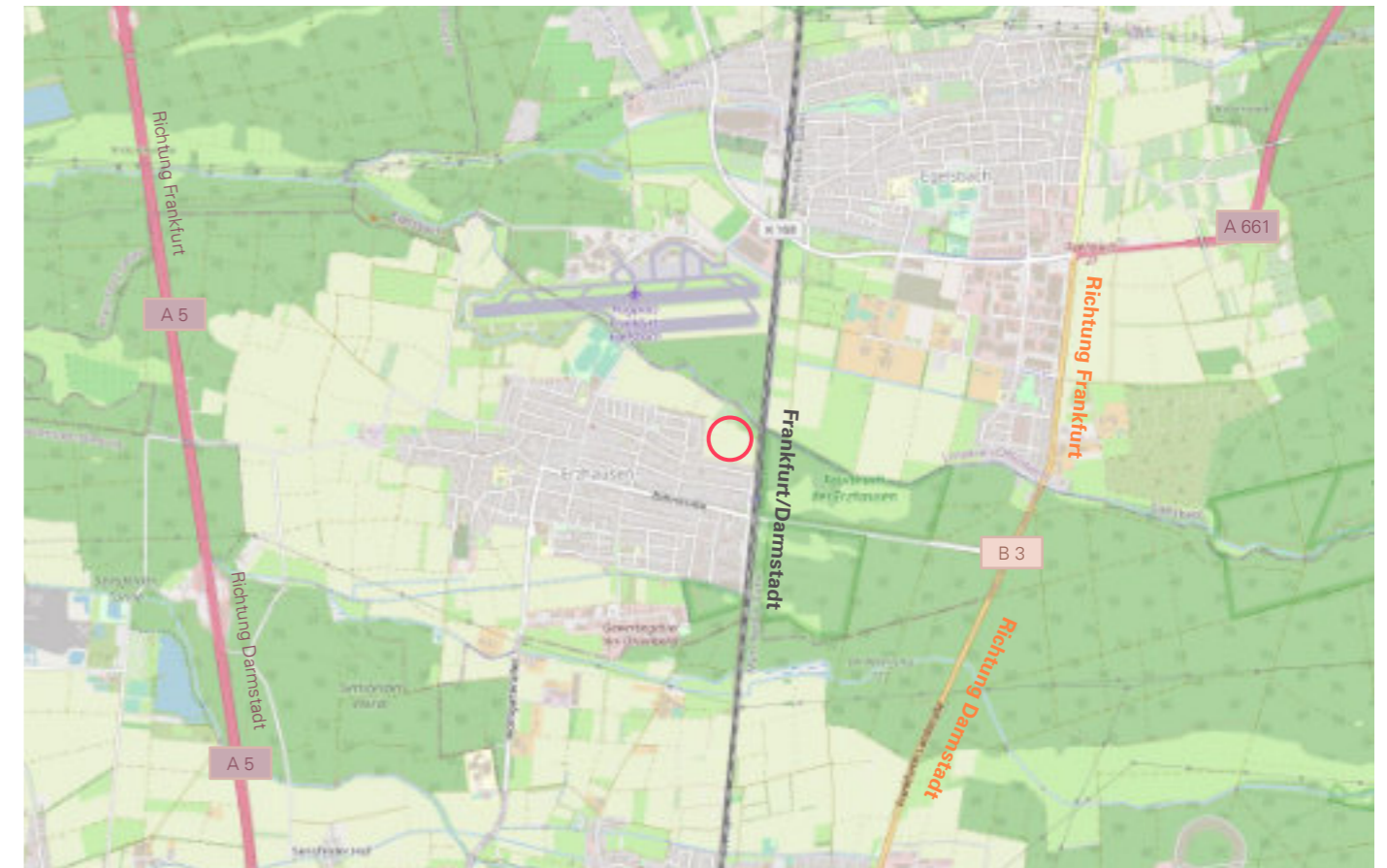
Quelle: regionalverband.de

Erzhausen ist eine dörfliche Gemeinde im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg mit rund 8.000 Einwohnern. Seit 2011 erfährt die Gemeinde einen kontinuierlich leichten Bevölkerungsanstieg um insgesamt 1,1 % (Hessisches Statistisches Landesamt 2021). Es wird eine Fortsetzung der positiven Bevölkerungsentwicklung in den kommenden 15 Jahren prognostiziert (auf 8.700 Einwohner 2035).

Durch die unmittelbare Nähe der Städte Frankfurt am Main und Darmstadt sowie des Frankfurter Flughafens ist die Gemeinde verkehrlich und funktionsräumlich gut eingebunden und stellt ein attraktives Wohnumfeld dar.

Die Gemeinde Erzhausen ist Mitglied im Großen Frankfurter Bogen des Landes Hessen.

DIE GEMEINDE ERZHAUSEN



Quelle: openstreetmap.org/ eigene Darstellung

Plangebiet

In einer Entfernung von jeweils 15 Fahrminuten befinden sich in nördlicher und südlicher Richtung Auffahrten der A5. Über die A661 bzw. B3 bestehen zudem direkte Verbindungen nach Frankfurt (ca. 30 Minuten zur Innenstadt) und Darmstadt (ca. 25 Minuten zur Innenstadt).

Die S-Bahnlinie 6 sorgt in einer halbstündigen Taktung für eine SPNV-Anbindung Erzhausens. Die Hauptbahnhöfe Darmstadts und Frankfurts sind dadurch in 9

bzw. 30 Fahrminuten erreichbar. Die S-Bahnhaltestelle „Erzhausen“ ist mit einer Park+Ride- sowie einer Bike+Ride-Anlage mit 170 Fahrrad-Stellplätzen ausgestattet. An der angebundenen Bushaltestelle verkehrt zudem die Buslinie WE1 stündlich nach Weiterstadt bzw. zur TU Darmstadt (Campus Lichtwiese).

Erzhausen ist geprägt von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern. Im Süden der Gemeinde befindet sich ein kleines

Gewerbegebiet. Im Westen werden große Flächen landwirtschaftlich genutzt, an die sich Waldgebiete anschließen, die von der Trasse der Bundesautobahn 5 durchzogen sind. Östlich der Bahntrasse, die durch Erzhausen verläuft, befindet sich mit dem Faulbruch ein weiteres Waldgebiet.

UMFELD PLANUNGSGBIET



Luftbild Erzhausen (Quelle: google earth, eigene Darstellung)

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Erzhausen. Die Fläche wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden wird das Plangebiet durch einen Landwirtschaftsweg begrenzt, an den sich eine Obstbaumwiese, eine Kleingartenanlage sowie weitere Ackerflächen anschließen. Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern.

Im Osten verläuft unmittelbar angrenzend die Bahntrasse Frankfurt-Darmstadt.

Das Zentrum des Plangebiets liegt ca. 500 m von der S-Bahn-Station entfernt. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf ist der Nahkauf in der Bahnstraße. Dieser befindet sich mit ca. 850 m Entfernung zum Baugebiet „Die vier Morgen“ noch im fußläufig gut zu erreichenden Umfeld. Weitere Super-

märkte (Rewe) und Discounter (netto und Aldi) befinden sich im Süden der Gemeinde Erzhausen in einer Entfernung von ca. 1,8 km.

Die Lessingschule (Grundschule der Gemeinde Erzhausen) befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung westlich des Plangebietes. Die Gesamtschule (Hessenwaldschule) befindet sich südlich der Ortschaft - ca. 2,7 km vom Plangebiet entfernt.

PLANUNGSGBIET



Luftbild Erzhausen (Quelle: google maps 05/2026, eigene Darstellung)

Drei Baufelder am nördlichen und östlichen Rand der bereits erschlossenen Fläche haben zusammen eine Gesamtfläche von ca. 9.600 m², die zwei weiteren Baufelder in zentraler Lage haben zusammen ca. 5.400 m².

- Geltungsbereich B-Plan „Vier Morgen“, Stand Endfassung 2019
- Verfahrensgrundstücke

BAUFELDER



BAUFELDER

Der Ausschreibungsgegenstand umfasst fünf Baufelder, die im Bebauungsplan mit der Kennziffer 1, 2 und 3 (siehe Anlage B-Plan) aufgeführt sind.

Die drei Baufelder mit der Kennziffer 1 und 2 sowie das südwestliche Baufeld mit der Kennziffer 3 haben zusammen eine Grundstücksgröße von ca. 9.600 m².

Die Größe des nordwestlichen Baufelds mit der Kennziffer 2 beträgt ca. 2.700 m², des nordöstlichen Baufelds mit der Kennziffer 1 beträgt ca. 2.200 m² und des südlichen Baufelds mit der Kennziffer 1 und 3 ca. 4.700 m².

Die beiden zentralen Baufelder mit der Kennziffer 3, die an den Quartierspark angrenzen, haben zusammen eine Grundstücksgröße von ca. 5.400 m².

Davon entfallen auf das westliche Baufeld ca. 3.600 m² und auf das östliche Baufeld ca. 1.800 m².

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Städtebauliches Konzept, Planungsgruppe Darmstadt (Quelle: Begründung mit Umweltbericht zum B-Plan „Die vier Morgen“, S. 32)

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Durch das geplante Wohngebiet kann die Wohnbauentwicklung im Nord-Osten der Gemeinde Erzhausen abschließend ergänzt und der Ortsrand abgerundet werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station Erzhausen bietet sich hier bezahlbarer Geschosswohnungsbau besonders an. Unter Berücksichtigung der dörflichen und stark durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägten Siedlungsstruktur der Gemeinde Erzhausen sind neben Geschosswohnungsbau auch kleinere Familienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept wird stark durch die mittig liegende Grünanlage geprägt, um die sich die verschiedenen geplanten Wohntypologien orientieren. Die im Osten als Verlängerung der Ostendstraße beginnende Haupterschließungsstraße knickt mittig des Plangebietes rechtwinklig nach Westen ab, um dann ebenfalls ringförmig um die „grünen Mitte“ zu führen. Von der Haupterschließungsstraße gehen mittig des Gebietes kleine Stichwege ab, um kleinere, der Kommunikation dienende Nachbarschaften von Doppel- und Reihenhäusern zu erschließen. Von der Grünanlage sowie der Haupterschließungsstraße führen Wegeverbindungen durch das Gebiet nach außen.

Aufgrund der höheren Lärmbelastungen durch die im Osten befindlichen Bahntrasse wird das Plangebiet in seiner Bauweise grob in zwei Bereiche aufgeteilt.

Im Osten ist zwei- bis drei-geschossiger Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise vorgesehen, um die im Westen liegenden Wohnbauflächen weitestgehend vor Lärm zu schützen. Der westliche Bereich wird durch zweigeschossige Familienhäuser geprägt. Bei den Familienhäusern gibt es ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern.

Im Plangebiet ist auch eine neue Kindertagesstätte vorgesehen. Diese wird neben dem Bedarf an Kinderbetreuung des neuen Wohngebietes auch den weiteren Bedarf der Gesamtgemeinde abdecken. Aufgrund des damit verbundenen Hol- und Bringverkehrs ist der Standort der Kindertagesstätte im östlichen Bereich unmittelbar angrenzend zur Parkanlage vorgesehen. Durch die geplante Wendeanlage vor der Kindertagesstätte wird der durch die Kindertagesstätte entstehende Verkehr nicht zu weit in das Wohngebiet geführt.

Zur Schaffung eines lebendigen und attraktiven Wohngebietes sind entlang der Ostendstraße und in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus zentrale Funktionen wie Nahversorgung, Büronutzungen, Dienstleistungen oder Cafés, aber auch Sonderformen des Wohnens, wie gemeinschaftliches Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen realisierbar.

Aufgrund des hohen Bedarfs an geförderten Wohnungen sollen mindestens 52 geförderte Wohnungen hergestellt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von ca. 310 neuen Wohneinheiten vor. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohner würden ca. 710 Einwohner innerhalb des neuen Wohngebietes wohnen können.

PLANUNGSRECHT

Bauordnungsrecht






Es gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan „Die vier Morgen“, der am 16.09.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde (vgl. Anlage 4).

Hinweis:

Gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof ein Normenkontrollantrag eingereicht. Weitere Informationen sind bei der Gemeinde Erzhausen einzusehen.



Ausschnitt Bebauungsplan „Die vier Morgen“, Gemeinde Erzhausen

-  Verfahrensgrundstücke
-  Flächen zum Anpflanzen einer Heckenpflanzung (s. Textliche Festsetzungen)
-  Anpflanzen von Bäumen (s. 22.15 Textl. Festsetzungen)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und der Nutzung
-  Flächen für Tiefgaragen

Nutzungstabelle								
Baufeldkennzahl	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Bauweise	Vollgeschosse	Dachform	Höhen	
							AWHmax	GHmax
1	WA1	0,40	1,20	a	III	FD	9,50	13,00
2	WA1	0,40	1,20	a	II - III	FD	9,50	13,00
3	WA1	0,40	0,80	E	I	FD	6,50	10,00
4	WA2	0,40	0,80	E	II	FD	6,50	10,00
5	WA2	0,40	0,80	ED	II	FD	6,50	10,00
6	WA2	0,40	0,80	D	II	FD	6,50	10,00
7	WA2	0,40	0,80	H	II	FD	6,50	10,00
8	Gemeinbedarfsfläche "Kita"	-	-	o	II	FD/SD/PD max 20°	6,50	10,00

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Maß der baulichen Nutzung äußere Baufelder:

Die äußeren Baufelder beinhalten im Osten eine lärmabschirmende Bebauung von zwingend vorgeschriebenen drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss (Baufeldkennziffer 1). Die notwendige geschlossene Bauweise soll die weiter westlich liegenden Wohnbauflächen vor der Lärmbeeinträchtigung der Bahntrasse schützen.

Das unmittelbar an die Lärmschutzbebauung im Südwesten angrenzende Baufeld (Baufeldkennziffer 3) beschränkt eine Bebauung auf Einzelhäuser (Solitäre), die zwingend zweigeschossig sein müssen (ggf. mit Staffelgeschoss).

Die nördliche Bebauung im Baufeld mit der Kennziffer 2 sieht eine zwei- bis dreigeschossige geschlossene Bauweise plus Staffelgeschoss vor, um Lärmeinwirkungen von dem nahe gelegenen Flugplatz Egelsbach zu reduzieren.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4; die festgesetzte Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

Bei maximaler Ausnutzung der Vorgaben im Bebauungsplan können in den drei äußeren Baufeldern ca. **13.700 m² BGF** realisiert werden.

Maß der baulichen Nutzung Innere Baufelder:

Die inneren Baufelder beinhaltet den Geschosswohnungsbau in Einzelbauweise (Solitäre) mit einer zwingend vorgeschriebenen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen und ggf. einem Staffelgeschoss.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4; die festgesetzte Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

Bei maximaler Ausnutzung der Vorgaben im Bebauungsplan lassen sich hier ca. **5.900 m² BGF** realisieren.

Außenwand- und Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 6,50 m, bei drei zulässigen Vollgeschossen 9,50 m.

Für die maximale Gebäudehöhe sind bei zwei zulässigen Vollgeschossen 10,0 m zulässig, bei drei zulässigen Vollgeschossen werden 13,0 m festgesetzt.

ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Planungsaufgabe

Eine besondere Rolle bei der Gestaltung des Gebietes „Die vier Morgen“ fällt den Investoren für die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus zu. Durch die Umsetzung der besten Nutzungskonzepte soll ein belebter und zukunftsgerichteter Quartierscharakter im Wohngebiet „Die vier Morgen“ erzeugt werden. Dies beinhaltet neben ökologischen und wohntypologischen Anforderungen auch Grundrisstypologien für Gewerbeflächen, die auf zukünftige Rahmenbedingungen flexibel reagieren können.

Aufgabe im Verfahren ist die Erarbeitung eines städtebaulich, funktional, wirtschaftlich und architektonisch überzeugenden Konzeptes für die Neubebauung der zur Verfügung stehenden Baufelder. Insgesamt sollen ca. **200 Wohneinheiten** entstehen. Die Strukturen des städtebaulichen Konzeptes sollen dabei in ihren Grundzügen nicht in Frage gestellt werden (siehe S. 10 f.).

Ziel der Gemeinde Erzhausen ist die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwache Personen. Es soll ein attraktives Wohngebiet entstehen mit einem breiten Angebot unterschiedlicher Wohnformen.

Die Gemeinde **wünscht sich**, dass im Rahmen des Geschosswohnungsbaus auch eine gemeinschaftliche, generationsübergreifende Wohn- und Lebensform entwickelt wird, bei der Selbstbestimmung und Gemeinschaft im Vordergrund stehen.

Ziel ist ein soziales, gleichberechtigtes Miteinander der Bewohner mit gegenseitiger Nachbarschaftshilfe und Übernahme von Gemeinschaftsaufgaben.

Zielgruppe sind gleichermaßen Einzelpersonen, Lebensgemeinschaften sowie Familien, die die Zielsetzungen von gemeinschaftlichem Wohnen unterstützen und sich dementsprechend einbringen.

Kindertagesstätte

Im Zentrum des Quartiers entsteht eine Kindertagesstätte. Beim Konzept für das westlich angrenzende Grundstück ist eine geeignete städtebauliche Lösung in direkter Nachbarschaft zur Kindertagesstätte zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Freianlagen.

PKW und Fahrrad-Stellplätze

Es ist die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Erzhausen zu berücksichtigen (vgl. Anlage).

BINDENDE VORGABEN

Kaufpreis

Der Mindestkaufpreis beträgt 650 €/m²

Mietpreise

Die Obergrenze für Netto-Kaltmieten beträgt 14,00 €/m².

NUTZUNGEN

Nutzungen

Es ist ein hoher Anteil an Mietwohnungen gewünscht, aber auch Eigentumswohnungen sind möglich; Ziel ist eine hohe Anzahl an bezahlbaren Wohnungen, konzeptabhängig können anteilig hochwertigere und somit teurere Wohnungen angeboten werden. Darüber hinaus sollen mindestens 52 Sozialwohnungen entstehen. Wünschenswert ist zudem ein Angebot für gemeinschaftliches Wohnen.

Gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. Kiosk, medizinische Angebote (Arztpraxen, Physiotherapie), Café, Co-Working, Bäcker, Zeitungsladen etc., sind konzeptabhängig und grundsätzlich möglich.

Das Vermarktungskonzept der Investoren soll Angaben über die geplanten Mietpreise der unterschiedlichen Wohnungstypen und Gewerbeflächen enthalten. Eine schlüssige Herleitung für die gewerblichen Nutzungen ist darzulegen.

– Eine Verortung der Gewerbeflächen wird von der Gemeinde vorzugsweise im Südosten des Quartiers gewünscht, möglichst nicht in den zentralen Baufeldern. Der Umfang der Gewerbeflächen sollte zwischen 1.000 m² und 2.000 m² BGF liegen.

– Es sind mind. 52 Wohneinheiten für geförderten, sozialen Wohnraum im Sinne des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes herzustellen. Der dabei zu berücksichtigende Verteilungsschlüssel der Wohnungsgrößen ist der Begründung des B-Plans auf den Seiten 65 und 66 zu entnehmen.

– Es soll ein hoher Anteil der BGF an bezahlbarem Wohnraum mit einem breiten Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen zur Verfügung gestellt werden. Die Netto-Kaltmiete sollte zwischen 8,50 € und 10,50 € je m² liegen.

– Für das Gemeinschaftliche Wohnen ist ein Umfang von 10 - 20 Wohneinheiten mit Gemeinschaftsräumen vorstellbar; als Mietwohnungen und vorzugsweise auf den zentralen, nordwestlichen Baufeldern.

Die Umsetzung eines derartigen Wohnprojektes ist allerdings keine verpflichtende Vorgabe.

ENERGIEKONZEPT

Energiekonzept

Das Neubaugebiet „Die vier Morgen“ soll im Plus-Energie-Standard umgesetzt werden. Die Wahl der Energieversorgung soll den Bauherren und Eigentümern der Grundstücke in diesem Neubaugebiet im Rahmen der im Energiekonzept der Firma „energielenker projects GmbH“ aufgeführten Varianten, soweit sie zum Erreichen des Plus-Energie-Standards geeignet sind, freigestellt werden (vgl. Anlage). Darüber hinaus kann der Bauherr vom Energiekonzept abweichen, wenn ein Nachweis über den Plus-Energie-Standard des Gebäudes erreicht wird.

Für die Gebäude, in denen die sozialgebundenen Wohneinheiten realisiert werden sollen, ist eine Abweichung möglich, sofern hier unter Einhaltung eines Plus-Energie-Standards keine wirtschaftlich tragfähige Lösung gefunden werden kann und in der Gesamtbilanz aller verfahrensgegenständlichen Baufelder insgesamt der Plus-Energie-Standard dennoch erreicht wird. Dies wäre vom Investor in geeigneter Weise nachzuweisen.

stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40-42, 64283 Darmstadt
Telefon 06151 9957-0, info@stadtbauplan.de
www.stadtbauplan.de