

Drucksache Nr.:

An die

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Antrag der SPD-Fraktion betr. Anbauten an die Dreieichenhainer Stadtmauer  
(Drucksache Nr. X/362-2)

Bezug: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung  
vom 23. Oktober 1990

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der o.g. Sitzung folgenden Beschluss gefasst:

"Der Magistrat wird beauftragt, einen Sachstandsbericht über den bisherigen Verlauf der  
"Anbauten an die Dreieichenhainer Stadtmauer" zu geben. Hierzu sollte eine  
chronologische Schilderung des Ablaufs von Beginn an erfolgen.

Weiterhin sollten von Seiten der Verwaltung Vorschläge für eine Neuordnung des  
betreffenden Gebiets gemacht werden."

**Der nachfolgende Bericht wurde wegen der besseren Lesbarkeit und der vorgesehenen  
Internetnutzung (Dateigröße!) transkribiert, neu formatiert, formal leicht korrigiert  
und in eine PDF-Datei umgewandelt.**

**Wilhelm Ott, im Februar 2019**

## Der Magistrat gibt hierzu folgenden **B e r i c h t**

### **1. Chronologie:**

In Fortführung der Absicht der ehemaligen Stadt Dreieichenhain die vom Planungsbüro Prof. Romero/Willins erarbeiteten Planungsgrundlagen und -konzepte in einem Bebauungsplan umzusetzen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich am 29.09.1981 (Drucksache Nr. VIII/60) beschlossen, für die Ordnung der Bebauung ein Bebauungsplanverfahren durchzusetzen und hierbei den Außenbereich mit einzubeziehen.

In Kenntnis der sich in Vorbereitung befindlichen bauleitplanerischen Entwurfsbearbeitung hat die Stadtverordnetenversammlung auf Initiative des Ortsbeirates Dreieichenhain am 08.04.1980 (Drucksache Nr. VTI/433) beschlossen, für den Bereich der Altstadt eine Gestaltungs- sowie eine Erhaltungssatzung zu erarbeiten.

Da beide Satzungsarten unterschiedlichen Ermächtigungsgrundlagen bezüglich des Aufstellungs- und Genehmigungsverfahrens unterliegen, hat der Magistrat in zwei Faltblättern seine Vorstellungen dargelegt.

So wurden im Mai 1982 im Bericht Nr. 7 zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a BBauG die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanverfahrens veröffentlicht.

Die Veröffentlichung der Gestaltungssatzung gem. § 118 HBO sowie der Erhaltungssatzung gem. der §§ 5 und 51 der HGO in Verbindung mit den §§ 16 und 39h BBauG erfolgte im Bericht Nr. 17 zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung im Oktober 1987.

Nachdem der im Bericht Nr. 7 zur Diskussion gestellte Bebauungsplan in Zeichnung und textlicher Erläuterung keinerlei Bebauung außerhalb der Stadtmauer zuließ und bei der öffentlichen Erörterung von den betroffenen Bürgern keine entsprechenden Forderungen erhoben wurden, bestand kein Anlass, diese Problematik im Faltblatt Nr. 17 aufzugreifen.

Es konnte damals vielmehr davon ausgegangen werden, dass die Freihaltung des Bereichs außerhalb der Stadtmauer breite Akzeptanz findet und im allgemeinen Interesse lag.

Die Inhalte beider Faltblätter wurden mit den betroffenen Bürgern öffentlich erörtert.

Während der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes hat ein Grundstückseigentümer entgegen den Zielen des Bebauungsplanentwurfes und ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung auf der Parzelle Nr. 254/8 eine bauliche Anlage mit heizungs- und sanitärtechnischen Anlagen errichtet.

Nachdem diese illegale Baumaßnahme bekannt wurde hat die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Magistrat und der Denkmalfachbehörde ein nachträglich eingeleitetes Baugenehmigungsverfahren ablehnend beschieden und gleichzeitig die Beseitigung angeordnet. Gegen diesen Verwaltungsakt hat der Grundstückseigentümer ein Widerspruchsverfahren eingeleitet und nach dessen Scheitern ein Verwaltungsstreitverfahren unter Hinweis auf zahlreiche weitere bauliche Anlagen außerhalb der Stadtmauer angestrengt und insbesondere mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung begründet.

In Anbetracht des schwebenden Verfahrens und den daraus zu erwartenden bau- und planungsrechtlichen Auswirkungen auf den gesamten Außenbereich entlang der Stadtmauer konnte das Bauleitplanverfahren im Hinblick auf eine zu erwartende gerichtliche Grundsatzentscheidung nicht weitergeführt werden.

Im Verwaltungsstreitverfahren hat das Verwaltungsgericht Darmstadt in erster Instanz die Beseitigungsverfügung des Kreises Offenbach aufgehoben mit der Begründung, dass die Bauaufsichtsbehörde getreu dem Gleichheitsgrundsatz gegen alle "Störer" in einem zusammengehörenden Bereich vorzugehen habe und keine Einzelfallentscheidung treffen könne.

Diese Entscheidung hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof im Berufungsverfahren durch seinen Schriftsatz vom 23. Januar 1984 bestätigt.

Gleichzeitig wurde dem Kreis Offenbach aufgegeben, daraus ggfs. rechtliche Konsequenzen zu ziehen.

Als erste Maßnahme hat die Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 07. Februar 1984 gegenüber allen Grundstückseigentümern die Illegalität ihrer baulichen Anlagen festgestellt und deren einstweilige Benutzung untersagt. Gleichzeitig wurden sie aufgefordert, sich innerhalb von zwei Wochen zu äußern. Da kein Betroffener innerhalb dieser Frist einen Nachweis zur Rechtmäßigkeit seiner baulichen Anlagen führen konnte, hat die Bauaufsicht mit Schreiben vom 20. Februar 1984 deren Beseitigung bzw. die Duldung der Vollstreckung angeordnet.

Hiergegen haben die Betroffenen durch ihre Rechtsvertreter Widerspruch eingelegt.

In diesem Zusammenhang wurde bekannt, dass von den Pächtern der städtischen Grundstücke Nr. 254/10 und 252/1 auf diesen Parzellen ohne Genehmigung und ohne Kenntnis der Stadt, teilweise vor Jahrzehnten, ebenfalls bauliche Anlagen errichtet wurden.

Nachdem aus den vor 1977 abgeschlossenen Pachtverträgen weder verbindliche Absprachen bezüglich dem Umfang der Nutzungsart noch verbindliche Katasterunterlagen zur Feststellung eindeutiger Nutzungsgrenzen entnommen werden konnten, hat die Stadt Dreieich im Hinblick auf anstehende Verwaltungsstreitverfahren von Widersprüchen abgesehen.

Aufgrund der Vorgehensweise der Bauaufsichtsbehörde hat die Stadtverordnetenversammlung am 23./24. Oktober 1984 (Drucksache Nr. VIII/650-1) wie folgt beschlossen:

1. Der Magistrat wird beauftragt, zum Zustand und zur Gestaltung der Stadtmauer im Stadtteil Dreieichenhain im Bereich des Wallgrabens eine gutachterliche Stellungnahme des Landeskonservators einzuholen. Diese Stellungnahme soll vor dem Offenlegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zugeleitet werden, damit die Stadtverordnetenversammlung erkennen kann, welche Einflussnahme auf den Bebauungsplan einschließlich der Gestaltung der Stadtmauer möglich und erfolversprechend ist.
2. Für den Fall, dass die Besitzstände von in zurückliegender Zeit ungenehmigten Bauten an der Stadtmauer - gegebenenfalls durch gestalterische Auflagen - erhalten werden können, soll dies der Magistrat im Rahmen der durch das Kreisbauamt eingeleiteten bauordnungsrechtlichen Verfahren geltend machen.
3. Der Magistrat wird aufgefordert, mit den Anliegern über die von ihnen genutzten städtischen Grundstücke Pachtverträge abzuschließen; hierbei so insbesondere auch die Grenzziehung und die Gestaltung der Einfriedigungen Gegenstand der Vertragsgestaltung sein.

Mit Schreiben vom 12.12.1984 wurde das Landesamt für Denkmalpflege über den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung unterrichtet und um einen Ortstermin mit den übrigen betroffenen Behörden gebeten.

In seiner Stellungnahme vom 22.01.1985 teilt das Landesamt mit, dass der Verfügung des Verwaltungsgerichtes, die störenden Anbauten an der Stadtmauer zu entfernen, zugestimmt wird.

Darüber hinaus sieht die Denkmalfachbehörde keine Möglichkeit, durch gestalterische Auflagen die illegalen Anbauten zu dulden. Eine Bebauung widerspricht vielmehr dem Charakter der denkmalwerten Befestigungsanlage.

Ein für den 18. Januar 1985 vorgeschlagener Ortstermin wurde am 17.01.1985 telefonisch abgesagt.

Anlässlich einer Wahlveranstaltung am 22. Februar 1985 wurde der Leiter des Landesamtes für Denkmalpflege mit der Angelegenheit befasst.

Hierzu war aus Presseberichten zu entnehmen, dass aus seiner Sicht die Anbauten eher positiv zu bewerten seien und keine Abbruchmaßnahmen erzwungen werden sollten.

Diese Auffassung wurde bei einer behördeninternen Erörterung am 27.02.1985 vom zuständigen Konservator nicht bestätigt. Es wird vielmehr auf die Inhalte seines Schreibens vom 22.01.1985 verwiesen. Ein Schreiben des Magistrats vom 05. März 1985 an das Landesamt, in dem um Aufklärung der unterschiedlichen Aussagen gebeten wurde, blieb unbeantwortet.

Zur Erfüllung von Ziffer 3 des Stadtverordnetenbeschlusses vom 23./24. Oktober 1984 war es erforderlich, unter Mitwirkung des Katasteramtes, in der Örtlichkeit umfangreiche Vermessungsarbeiten durchzuführen und den tatsächlichen Bestand sämtlicher illegaler baulicher Anlagen zu kartieren und nachvollziehbare Katasterunterlagen zu dokumentieren. Diese Arbeiten wurden im August 1985 abgeschlossen.

Auf dieser Grundlage hat das Planungsamt gemäß Beschluss des Magistrats vom 04. März 1985 ein Ergänzungsblatt zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 3/83 "Altstadt Dreieichenhain/Geißwiesen" erarbeitet und jeden Einzelfall bewertet, sowie grundstücksbezogene Verfahrensvorschläge bezüglich dem Erhalt, Abbruch, Rückbau oder äußere Gestaltung unterbreitet und die überbaubare Grundstücksflächen durch Baulinien festgelegt.

Dieses Papier wurde am 09. Dezember 1985 im Magistrat erörtert und mit Schreiben vom 16. Dezember 1985 dem Landesamt für Denkmalpflege zur Stellungnahme zugeleitet.

Gegen die Verfahrensvorschläge wurden in einer Erörterung am 19. März 1986 von Vertretern des Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde Bedenken vorgebracht.

Es wurde vorgeschlagen im Bebauungsplan die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BBauG vorzusehen und Baugenehmigungen mit Auflagen zu verbinden bzw. durch textliche Festsetzungen zu gestalten.

Da über die denkbaren Verfahrensweisen kein Einvernehmen erzielt werden konnte, wurde vereinbart, die in Betracht kommenden Möglichkeiten mit dem Regierungspräsidium zu erörtern sowie vom Hess. Städte- und Gemeindebund eine Stellungnahme einzuholen.

In seiner Stellungnahme vom 25. April 1986 kommt der Hess. Städte- und Gemeindebund zum Ergebnis, dass entgegen den Vorschlägen der Denkmalschutzbehörden, das vom Magistrat angestrebte Bebauungsplanverfahren aus Gründen der Rechtssicherheit wiederverfolgt werden sollte. Darüber hinaus wurde dringend empfohlen, den Bebauungsplan durch einen qualifizierten Landschaftsplan zu ergänzen.

Anlässlich einer Erörterung am 26.05.1986 mit Vertretern des Regierungspräsidiums wurde diese Verfahrensweise bestätigt.

Um den Forderungen der bei Bebauungsplanverfahren zu beteiligenden Naturschutzverbände und Behörden gerecht zu werden, hat der Magistrat gemäß Beschluss vom 04. Juni 1986 ein Planungsbüro damit beauftragt, einen Landschaftsplan als fachlichen Beiplan zum Bebauungsplan Nr. 3/81 zu erarbeiten.

Diese umfangreichen Arbeiten wurden in der zweiten Hälfte des Jahres 1987 abgeschlossen und dem Magistrat am 26.10.1987 vorgestellt.

Hierzu hat der Magistrat beschlossen, dass Einzelgespräche mit den Eigentümern der an der Stadtmauer angrenzenden Grundstücke dahingehend geführt werden, die errichteten ungenehmigten Bauten möglichst zu beseitigen und die im Eigentum der Stadt stehenden, von den Angrenzern genutzten Grünflächen, entsprechend zurückzunehmen.

Am 24. November 1987 wurde der Rechtsvertreter der betroffenen Grundstückseigentümer von Vertretern des Rechtsamtes, dem Amt für Liegenschaften, Wirtschaft und Verkehr und dem Planungsamt über den bislang vollzogenen Vefahrensablauf sowie über den Beschluss des Magistrates unterrichtet,

Um mit seinen Mandanten eine Meinungsbildung herbeiführen zu können, hat er um Überlassung des vom Magistrat beschlossenen Planungskonzepts gebeten.

Die Unterlagen wurden mit Schreiben vom 26. November 1987 zugestellt und ein weiterer Erörterungstermin für den 15. Februar 1988 vereinbart.

Bei dem am 15. Februar 1988 zwischen dem Anwalt, der Bauaufsicht, dem Rechtsamt und dem Planungsamt geführten Gespräch wurde jeder Einzelfall erörtert und die Bereitschaft der Betroffenen erfragt, entsprechend dem Planungsvorschlag des Magistrats unverzichtbare bauliche Anlagen ersatzlos abzubauen.

**Im Ergebnis war festzuhalten, dass beim überwiegenden Teil der Betroffenen nur bedingt die Bereitschaft besteht, entsprechend den Vorstellungen des Magistrats zu verfahren bzw. den Forderungen der Denkmalpflege zu entsprechen.**

Nach Darlegung der Sach- und Rechtslage wurde den Widersprüchen nicht abgeholfen. Es wurde jedoch vereinbart, dass die Betroffenen gegenüber dem Kreis Offenbach ihren unabdingbaren Bedarf an bebauter Nutzfläche begründet darlegen und verzichtbare bauliche Anlagen deklarieren. Diese Unterlagen sollten dem Denkmalbeirat im Hinblick auf das weitere Bebauungsverfahren zugeleitet werden. Um dafür eine angemessene Frist einzuräumen wurde das Verfahren DIS zum 30.06.1990 ausgesetzt.

Nachdem bis Ende Dezember 1989 keine Rückäußerung zu verzeichnen war, wurden die Unterlagen mit Schreiben vom 28.12.1989 angemahnt.

Um in der Angelegenheit sachgerecht entscheiden zu können, wurde auf Wunsch des Anwaltes mit der der Bauaufsicht am 27.03.1990 eine erneute Begehung aller Grundstücke durchgeführt und die baulichen Anlagen sowie deren tatsächlichen Nutzung überprüft.

Dabei wurde bestätigt, dass es sich beim weit überwiegenden Teil der Anbauten um Anlagen handelt, die ausschließlich der Freizeitnutzung dienen und in keinem unabdingbaren Zusammenhang mit den Wohngebäuden innerhalb der Stadtmauer stehen.

Am 30. August 1990 hat sich der Denkmalbeirat mit der Angelegenheit befasst und kam laut Protokollauszug vom 21.01.1991 zu folgendem Ergebnis:

" Außerhalb der Stadtmauer Dreieichenhain entstand im Laufe der Zeit eine Bebauung, die im Zusammenhang mit der angrenzenden Altbebauung steht. Sie erfolgte teils auf eigenen, teils auf fremden Grundstücken. In einem Einzelfallverfahren der Bauaufsicht hat das Verwaltungsgericht eine Behandlung aller ungenehmigt durchgeführten Maßnahmen gefordert, die Stadt hat zur planungsrechtlichen Klärung der Angelegenheit die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Vertreter von Stadt und Kreis erläuterten vor Ort die Situation.

Nach Ortsbesichtigung und Diskussion vertagte der Denkmalbeirat die Angelegenheit und bittet Stadt und Kreis um Darstellung einer Bebauungsmöglichkeit unter Beachtung nachstehender Punkte:

Begrenzung der max. Anbaulänge (Trauflänge), Anbautiefe und Anbauhöhe pro Grundstückseinheit

Maßgaben zur Konstruktion und Gestaltung der Anbauten unter Berücksichtigung der historischen Altstadtbebauung (Außenwandgestaltung, Dachdeckungsart, Fenster, Türen).

Nach Erarbeitung dieses Konzeptes bittet der Denkmalbeirat um erneute Vorlage. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird gutgeheißen."

Zu diesem Ergebnis hat sich das Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 24.05.1991 wie folgt geäußert:

„In der o.g. Angelegenheit verweisen wir auf unsere diversen Stellungnahmen, die aktenkundig gemacht worden sind. Der Versuch der Stadt Dreieich, seinerzeit individuelle Lösungen für die einzelnen Baumaßnahmen innerhalb eines Bebauungsplanes zu schaffen, ist bedauerlicherweise nicht verwirklicht worden. Wir halten eine allgemeine Regelung, wie sie der Denkmalbeirat vorschlägt, für problematisch.

Unseres Erachtens sollten über Ausnahmeregelungen die Dinge im Einzelfall im Nachhinein genehmigt werden bzw. geduldet werden. Eine Begrenzung der maximalen Anbaulänge, Anbautiefe und Anbauhöhe pro Grundstückseinheit führt nur dazu, dass auch die Grundstücke, die bislang noch nichts an die Stadtmauer gebaut haben, dadurch das Baurecht erhalten. Auf die Gestaltung und Konstruktionen der vorhandenen Anbauten sollte zu gegebener Zeit nach Antragstellung entschieden werden. Hier besteht jederzeit die Möglichkeit mit Hilfe des Denkmalschutzgesetzes eine entsprechende Gestaltung zu erzielen."

## **2. Vorschlag für das weitere Vorgehen für eine Neuordnung des betreffenden Gebiets:**

Die Darlegungen in Ziffer 1 zum bisherigen Verlauf haben den Nachweis erbracht, dass zwischen den Betroffenen und den am Verfahren beteiligten Behörden keine allgemein akzeptable Lösung herbeizuführen ist.

Nach Einschätzung der städtischen Verwaltung verbleibt letztendlich nur noch die Möglichkeit in einem erkennbar langwierigen Bebauungsplanverfahren die öffentlichen Belange durchzusetzen.

Da dies jedoch einen intensiven Personaleinsatz erfordert und eine Reihe anderer Bauleitplanverfahren Priorität genießen, kann dieses Verfahren nicht mit Vorrang betrieben werden.

Abeln

Bürgermeister