

Chronologie des Sachstands über die „Anbauten an die Dreieichenhainer Stadtmauer“

Ergänzende Information zur Vorlage des Magistrats Drucksache XVIII/024 vom 24.08.2026 in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 15.09.2026

Arbeitsauftrag zur Erarbeitung einer Innenbereichssatzung für den Bereich Erbsengasse in Dreieichenhain gem. § 34 Abs. 4 BauGB und Grundsatzentscheidung zum Umgang mit den städtischen Flächen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Anmerkung: Das Dokument erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Die vorliegenden Unterlagen wurden zusammengefasst.

Ausgangslage:

Der südliche Siedlungsrand der Dreieichenhainer Altstadt kennzeichnet sich durch die noch heute erkennbare mittelalterliche Wehranlage, bestehend aus der Stadtmauer, Wällen, Gräben und Teichen¹. Südlich der Stadtmauer ist in diesem Bereich, dem ehemaligen Zwinger der bastionären Wehranlage, historisch eine Bebauung gewachsen, die unmittelbar an die Stadtmauer angrenzt. Diese Grundstücke sind ohne formale Genehmigung bebaut. Die Flächen befinden sich größtenteils im städtischen Besitz, ausgenommen eines Streifens südlich der Erbsengasse, welcher sich im Privatbesitz befindet. Teile der bebauten oder als Garten genutzten Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“ vom 13.03.2000 (siehe Anlagen zur Vorlage).

Historie:

Ein Schreiben des Denkmalpflegers der Provinz Starkenburg an das Großherzogliche Ministerium des Innern vom 05.05.1903 beschreibt die Feststellung von Durchbrüchen der Stadtmauer und Nutzung der Wallgräben als Wiesen und Gärten sowie für Stallbauten. Der Verkauf der städtischen Flächen an Private und die Erlaubnis zur Errichtung von Stallbauten erfolgten ohne Genehmigung der vorgesetzten Behörde². Ein Schreiben vom 23.05.1903 des Kreises an die Stadt Dreieichenhain legt dar, dass ein Verkauf der Flächen an Private, Durchbrüche der Stadtmauer und die Errichtung von Bauten nur nach Genehmigung durch den Kreis erfolgen darf³. Ein Schreiben vom 29.12.1908 stellt vermehrte Durchbrüche und Anbauten an die Stadtmauer fest, weitere Anbauten sind zu verhindern⁴.

In Fortführung der Absichten der ehemaligen Stadt Dreieichenhain hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich am 29./30.09.1981 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 3/81 für den Bereich „Altstadt-Dreieichenhain-Geißwiesen“ gefasst⁵. Im Bericht Nr. 7 zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung wurden im Mai 1982 die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans veröffentlicht. Demnach sollte „die von den Bewohnern in Anspruch genommene und abgegrenzte Wallzone [...] langfristig wieder der Öffentlichkeit und allen Bewohnern zugänglich gemacht werden. Das bedeutet auch, dass kein Baurecht für Gebäude und Schuppen unmittelbar außerhalb der Mauer erteilt wird.“ Des Weiteren war ein Amphibienteich im Grabenbereich vorgesehen und der Bereich sollte zukünftig unter Landschaftsschutz gestellt werden. Der übrige Teil der Wallanlage sollte als öffentliche Grünzone ausgewiesen werden. Die Nutzung mit Pferdeställen und

¹ Anlage 1: Stadtbefestigung von Dreieichenhain und Verlauf des Zwingers mit Kennzeichnung des betroffenen Bereichs (Quelle: Nahrgang, K. (1941): Die Stadtbefestigung von Dreieichenhain. In: Schmidt, G. (Hrsg.), Dreieichenhain. Beiträge zur Geschichte von Burg und Stadt Hayn in der Dreieich, 2., unveränderte Auflage (S. 53-72). Dreieich: Hayner Burg-Verlag.)

² Anlage 2: Schreiben vom 05.05.1903

³ Anlage 3: Schreiben vom 23.05.1903

⁴ Anlage 4: Schreiben vom 29.12.1908

⁵ Anlage 5: Aufstellungsbeschluss B-Plan 3/81

Wiesen sollte nur temporär erlaubt sein. Langfristig sollte auch dies eine Spiel- und Erholungszone für die Bewohner der Altstadt werden. Grundsätzlich sollte der Bebauungsplan jede Art von Bebauung im gesamten Außenbereich verbieten.⁶ Die Inhalte wurden mit den Bürgern öffentlich erörtert.

Während der Bearbeitung des Bebauungsplans hat ein Grundstückseigentümer entgegen den Zielen des Bebauungsplanentwurfes und ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung eine bauliche Anlage mit heizungs- und sanitärtechnischen Anlagen errichtet. Ein nachträglich eingeleitetes Baugenehmigungsverfahren wurde ablehnend beschieden und gleichzeitig die Beseitigung angeordnet. In einem 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. **Das Urteil des Verwaltungsgerichts Darmstadt vom 24.11.1982 hat außerdem festgestellt, dass die betreffenden Grundstücksflächen im Wallgrabengelände „nicht im Außen- sondern im Innenbereich“ der Stadtmauer liegen.** Das Gericht stellte fest, dass die Stadtmauer nicht die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bildet. Die rückwärtigen, etwa 25 Meter tiefen Grundstücksteile seien aufgrund ihrer Nutzung als Hausgärten und ihrer Zuordnung zu den Wohnhäusern an der Stadtmauer noch dem Innenbereich zuzurechnen. Das Gericht hat jedoch auch festgestellt, dass sowohl das Gebäude des Klägers als auch die Bebauung der Nachbargrundstücke sich nach § 34 BauGB nicht in das durch die alte Stadtmauer geprägte Ortsbild einfügen und daher unzulässig sind. Eine nachträgliche Baugenehmigung wurde daher zu Recht versagt. Die Beseitigungsverfügung wurde aus dem Grund des o.g. Gleichheitsgrundsatzes aufgehoben, weil nicht gegen alle Fälle gleichzeitig vorgegangen wurde.⁷

Die Bauaufsichtsbehörde hat mit Schreiben vom 7.2.1984 gegenüber allen Grundstückseigentümern die Illegalität ihrer baulichen Anlagen festgestellt und deren einstweilige Benutzung untersagt. Gegen die Anordnung der Beseitigung bzw. die Duldung der Vollstreckung der Bauaufsicht mit Schreiben vom 20.2.1984 haben die Betroffenen Widerspruch eingelegt. Aufgrund der Vorgehensweise der Bauaufsichtsbehörde hat die Stadtverordnetenversammlung am 23./24.10.1984 wie folgt einen Antrag der CDU-Fraktion beschlossen⁸:

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 erfolgsversprechend 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 soll insbesondere auch die Grenzziehung und die Gestaltung der Einfriedungen Gegenstand der Vertragsgestaltung sein.

⁶ Anlage 6: Bericht zur Stadtentwicklung B-Plan 3/81

⁷ Anlage 7: Urteil VG Darmstadt vom 24.11.1982

⁸ Anlage 8: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23./24.10.1984

Mit Beschluss des Magistrats vom 04.03.1985 wurde ein Ergänzungsblatt zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs 3/81 „Altstadt-Dreieichenhain-Geißwiesen“ erarbeitet⁹. Die baulichen Anlagen wurde im Einzelfall bewertet und grundstücksbezogene Verfahrensvorschläge bezüglich des Erhalts, Abbruch, Rückbau oder äußeren Gestaltung unterbreitet und die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien festgelegt. Gegen die Verfahrensvorschläge wurden in einer Erörterung am 19.03. 1986 von Vertretern des Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde Bedenken vorgebracht und ein Einvernehmen konnte nicht erzielt werden. Daraufhin wurde eine Stellungnahme des Hessischen Städte- und Gemeindebunds eingeholt, der sich für eine Weiterverfolgung des Bebauungsplanverfahrens aus Gründen der Rechtssicherheit aussprach und empfohlen hatte, den Bebauungsplan durch einen qualifizierten Landschaftsplan zu ergänzen. Diese Verfahrensweise wurde vom Regierungspräsidium bestätigt und der Magistrat beauftragte ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Landschaftsplans. Die umfangreichen Planungsarbeiten werden am 26.10.1987 dem Magistrat vorgestellt. Der Magistrat beschließt daraufhin, mit den betroffenen Eigentümern Gespräche zu führen. Ziel ist insbesondere, ungenehmigte Bauten möglichst zu beseitigen und die von den Eigentümern genutzten Grünflächen entsprechend zurückzunehmen. Am 15.02.1988 findet eine gemeinsame Erörterung mit Anwalt, Bauaufsicht, Rechtsamt und Planungsamt statt. Dabei wird festgestellt, dass die meisten Betroffenen nur eingeschränkt bereit sind, die Vorstellungen des Magistrats bzw. die Anforderungen der Denkmalpflege umzusetzen. Der Ausschuss behandelt die Widersprüche der Betroffenen. Den Widersprüchen wird nicht abgeholfen, jedoch wird den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt, gegenüber dem Kreis Offenbach den unabdingbaren Bestand ihrer baulichen Anlagen darzulegen. Da zunächst keine Rückmeldungen erfolgen, werden die Unterlagen mit Schreiben vom 28.12.1989 angemahnt. Auf Wunsch des Anwalts findet am 27.03.1990 nochmals eine erneute Begutachtung aller Grundstücke statt. Dabei wird festgestellt, dass die meisten Anbauten der Freizeitnutzung dienen und keinen notwendigen Zusammenhang mit den Wohngebäuden haben.

Der Denkmalbeirat beschäftigt sich mit der Angelegenheit. Der Denkmalbeirat fordert laut Protokollauszug vom 21.01.1991 die Darstellung einer Bebauungsmöglichkeit unter Beachtung der maximale Anbaulängen, Anbautiefen und Anbauhöhen pro Grundstück sowie Maßgaben zur Konstruktion und Gestaltung der Anbauten unter Berücksichtigung der historischen Altstadt und bittet um erneute Vorlage.

Zu dem Ergebnis äußert sich das Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 24.05.1991 kritisch. Eine generelle Regelung durch einen Bebauungsplan wird als problematisch angesehen. Stattdessen sollen Ausnahme- bzw. Einzelfallregelungen genutzt werden. Gleichzeitig wird betont, dass bei Gestaltung und Konstruktion der Anbauten denkmalpflegerische Anforderungen berücksichtigt werden müssen.

In einem Bericht des Magistrats, der in der ersten Magistratssitzung 1992 behandelt wurde, wird dargelegt, dass zwischen den Betroffenen und den am Verfahren beteiligten Behörden keine allgemein akzeptable Lösung herbeizuführen ist. Vom Vorrang, die öffentlichen Belange im Bebauungsplanverfahren durchzusetzen, wurde angesichts des dafür notwendigen intensiven Personaleinsatzes und Priorität anderer Bauleitplanverfahren abgesehen.¹⁰

Ein Aktenvermerk vom 25.06.1998 fasst zusammen, dass vergangene bauordnungsrechtliche Maßnahmen und juristische Auseinandersetzungen den bestehenden Zustand nicht ändern konnten. Als Hauptursache gilt, dass kein einheitliches und planmäßiges Vorgehen gegen alle rechtswidrigen Bauten an der Außenseite der Stadtmauer erfolgte. Als Lösungsmöglichkeiten werden die Aufstellung

⁹ Anlage 9: Ergänzungsblatt zur Begründung des B-Plan 3/81

¹⁰ Anlage 10: Bericht des Magistrats 1992

eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 (3) BauGB oder der Erlass einer Ortsrandsatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB genannt.¹¹

Am 13.03.2000 wurde die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ erlassen. Dieses stellt die südlich der Stadtmauer liegenden Flächen (ausgenommen des ehemaligen Zwingers) unter Landschaftsschutz, um strukturreiche Offenlandbereiche dauerhaft zu erhalten aufgrund ihrer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung, das Landschaftsbildes, den Ressourcenschutz und die artenreichen Lebensräume einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften.¹²

Wieder aufgegriffen wurde die Thematik der Bebauung entlang der Stadtmauer durch ein Rechtsgutachten, welches durch die in Dreieichenhain ansässige „Ludwig-Erk-Gesellschaft“ beauftragt und dem Kreis Offenbach vorgelegt wurde. Demnach stehen die baulichen Anlagen im Außenbereich, zum Teil auch im Landschaftsschutzgebiet, sind dort unzulässig und erfordern ein Handeln des Kreises auf Grundlage der einschlägigen bau- und naturschutzrechtlichen Vorschriften. Der Kreis sieht auf Grundlage des Umweltrechts die Klagebefugnis der Ludwig-Erk-Gesellschaft gegeben.

Mit dem Schreiben vom 01.08.2025 wurde der Magistrat aufgefordert, Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet, die im Widerspruch zu den Auflagen der Verordnung stehen, zu räumen.¹³

Es wurde vereinbart, dass eine Innenbereichssatzung / Klarstellungssatzung für den Bereich zwischen Landschaftsschutzgebiet und Stadtmauer (Wallgraben) erstellt wird, um für diesen Bereich und die dort ansässige Bebauung eine gesetzliche Grundlage zu schaffen.

Punkt I: Arbeitsauftrag zur Erarbeitung einer Innenbereichssatzung für den Bereich Erbsengasse in Dreieichenhain gem. § 34 Abs. 4 BauGB und Grundsatzentscheidung zum Umgang mit den städtischen Flächen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet

Über die Aufstellung einer entsprechenden Satzung soll mit dem vorliegenden Antrag entschieden werden, die Satzung selbst wird erst im nächsten Schritt vorgelegt.

Punkt II: Arbeitsauftrag zur Erarbeitung einer Innenbereichssatzung für den Bereich Erbsengasse in Dreieichenhain gem. § 34 Abs. 4 BauGB und Grundsatzentscheidung zum Umgang mit den städtischen Flächen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet

2023 hat es ein Gespräch von Herrn Burlon und der Verwaltung mit den Betroffenen gegeben, die von einem Anwalt einer namhaften Frankfurter Anwaltskanzlei vertreten wurden, der jedoch nicht an dem Gespräch teilnahm, sondern im Nachgang zu einem Gespräch bei Herrn Burlon kam. Damals wurden bereits alle Standpunkte ausgetauscht und von Herrn Burlon als einzig mögliche Option der Stadt eine Innenbereichssatzung ins Spiel gebracht. Über diesen „Kompromiss“, die Grundstücksstreifen im Bereich des ehem. Zwingers mit einer Satzung zum Innenbereich zu erklären, damit die Bauaufsicht eine rechtliche Grundlage hat, Gebäude in diesem Bereich zu genehmigen wurde sich ausgetauscht und die Option wurde von den Anwohnern wohlwollend zur Kenntnis genommen. Bis heute liegen weder von den Anwohnern selbst noch von einer Rechtsvertretung rechtlich relevante neue Erkenntnisse vor. Der aktuelle Gremienlauf dient dazu, eine verbindliche Position der Stadt auf Basis der Erörterungen von 2023 festzulegen, so dass nicht erkennbar war, welche neuen Erkenntnisse ein weiteres Gespräch mit den Anwohnern zum jetzigen Zeitpunkt hätte bringen können.

In der Begründung der Vorlage werden die drei Möglichkeiten aufgeführt, die wir als Stadt haben, mit dem städtischen Grundstück umzugehen, wenn es nach den Vorgaben der UNB geräumt ist. Außerdem

¹¹ Anlage 11: Aktenvermerk vom 25.06.1998

¹² Anlage 12: Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13.03.2000

¹³ Anlage 13: Schreiben der UNB vom 01.08.2025

wird in der Begründung geschrieben, dass es die Möglichkeit gibt die Grundstücke zu verpachten oder zu verkaufen. Aber die Begründung wird nicht beschlossen.

Im Beschlusstext schlägt die Verwaltung vor, die Grundstücke an die derzeitigen Nutzer zu verpachten. Die Punkte 1+2 im Beschlusstext können nicht separat abgestimmt werden, weil in allen drei möglichen Varianten aus der Begründung die Verpflichtung besteht, die von der UNB festgestellten illegalen Bauten räumen zu lassen und die Grundstücke gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung herzustellen.

Sollte die Mehrheit der Stadtverordnetenversammlung ein anderes Vorgehen zu Beschlusspunkt 2 wünschen, wäre dieser abzulehnen (= Grundstücke bleiben ohne Verpachtung im kommunalen Eigentum und sind gemäß den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu pflegen) oder durch eine andere in der Begründung genannte Alternative per Änderungsantrag zu ersetzen.