

Dipl.-Kfm. Klaus Nöthen, Pützchensweg 18, 53844 Troisdorf

An die
Polizei NRW
Internetportal

10.04.2024

Strafanzeige gegen den Bürgermeister der Stadt Troisdorf
Wegen: Willkürliches und unrechtmäßiges Verwaltungshandeln/ Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung
Hier: Erteilung einer Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhauses in 53844 Troisdorf, Raiffeisenstr. 40, Gemarkung: Bergheim-Müllekothen, Flur 24, Flurstück 312

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit stelle ich Strafanzeige gegen den Bürgermeister der Stadt Troisdorf und beantrage, über den Ausgang des Verfahrens informiert zu werden. Bitte senden Sie mir nach Zugang eine Eingangsbestätigung zu und teilen mir das Aktenzeichen mit.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung:

- Telefon: 0228 2271 182

- E-Mail: klaus.noethen@gmx.net

Vorbemerkung

Im letzten Jahr wurde an der Raiffeisenstr. 40 in 53844 Troisdorf-Bergheim mit dem Bau eines 11 Familienhauses begonnen. Im November/ Dezember 2023 wurde dann auch optisch für die Anwohner und Nachbarn sichtbar, dass es sich um ein **3-geschossiges** Gebäude handelt, das deutlich größer als die sonstigen Gebäude des Baugebietes ist.

Für mich – und auch die von mir befragten Personen - ist es nicht nachvollziehbar, dass ein solches Gebäude genehmigungsfähig sein kann. Ich habe mich daraufhin mit der Stadt Troisdorf in Verbindung gesetzt, um detaillierte Informationen zur Genehmigung zu erhalten. Die Informationspolitik der Stadt war sehr zögerlich und wenig bis gar nicht aussagekräftig. Viele Fragen blieben offen oder wurden nicht beantwortet werden.

Ich gehe davon aus, dass die Baugenehmigung in dieser Art und Weise nie hätte erteilt werden dürfen. Insbesondere sehe ich einen gravierenden Verstoß gegen § 134 § BauGB. Aufgrund der Offensichtlichkeit des Regelverstoßes gehe ich von **strafrechtlich relevanter Willkür** aus. Auch ist durch das Bauvorhaben selbst die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefährdet.

1. Verstoß gegen § 34 BauGB

Das oben genannte Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Inhaltlich lässt die Vorschrift viel Gestaltungsspielraum. Aber dieser Gestaltungsspielraum hat sicherlich auch Grenzen. Und diese Grenzen hat die Stadt Troisdorf **deutlich** überschritten.

In der Rechtsprechung und der Literatur haben sich einige Leitsätze entwickelt. Diese habe ich unter Punkt 2 dargestellt und den einzelnen Unterpunkten nachfolgend zugeordnet.

1.1 Umgebungsbebauung/ nähere Umgebung

Sachverhalt:

Die Stadt Troisdorf begründet die Zulässigkeit der 3-geschossigen Bebauung mit einem 3-geschossigen Baukörper in der Gertrud-Bäumer-Strasse und behauptet, dass dieser im Rahmen der Beurteilung zu berücksichtigen ist¹. Diese Behauptung ist objektiv falsch!

Begründung:

Das in Rede stehende Gebäude befindet sich in einem räumlich „kleinen Bereich“, für den kein Bebauungsplan besteht. Alle in diesem Bereich stehenden Gebäude sind **max. 2-geschossig** und lassen somit eine 3-geschossige Bebauung grundsätzlich **nicht** zu.

Der von der Stadt Troisdorf zitierte 3-geschossige Baukörper (Referenzgebäude) befindet sich in einem Baugebiet („ehemals Krausacker“), was nord-westlich gelegen ist und **nicht der „näheren Umgebung“** – wie vom Gesetz gefordert – hinzuzurechnen ist.

a) Bauhistorische Abgrenzung

Bauhistorisch wurde das Baugebiet „Krausacker“ **komplett** ab dem Jahr 2000 erschlossen und fertig gestellt. Vorher befand sich dort **ausschließlich** Ackerfläche. Das in Rede stehende Baugebiet hingegen verfügt über eine Jahrzehnte hin **gewachsene** Struktur, die architektonisch vergleichbare Merkmale aufweist.

Exkurs:

Wenn man der Argumentation der Stadt Troisdorf Folge leisten würde, dann hätte – seinerzeit - aufgrund der vermeintlich bestehenden Beziehung der beiden Baugebiete zueinander der „Krausacker“ doch sicherlich auch nur 2-geschossig bebaut werden dürfen. Eine solche gegenseitige Beziehung wurde aber offensichtlich – **und m.E. richtigerweise** - damals nicht gesehen!

b) Optische Abgrenzung

Die Stadt Troisdorf behauptet, dass sich der Neubau in die Umgebungsbebauung des „ehemaligen“ Krausackers einfügt und will dies mithilfe einer **Schemadarstellung** beweisen.

¹ Quelle: Schreiben der Stadt Troisdorf vom 19.01.2024 (Anlage 1)

Da der Krausacker optisch von dem in Rede stehenden Baugebiet getrennt ist, kann sich diese faktisch gar nicht einfügen! Die von der Stadt Troisdorf zur Verfügung gestellte Schemadarstellung ist irreführend und vermittelt einen falschen Eindruck von den tatsächlichen Gegebenheiten.

Um meine Aussage zu belegen, habe ich die Schemadarstellung² und zwei aktuelle Fotos³ aus vergleichbarer Perspektive beigefügt (siehe **Anlage 2** ⁴).

c) Verkehrstechnische Abgrenzung

Die in Rede stehenden Baugebiete sind für den Fahrzeugverkehr nur über „größere“ Umwege verbunden. Die Trennlinie bildet hier die „Jahrzehnte“ alte Bahnlinie und ein durchgehender Baumbestand dient hier als zusätzlicher Sichtschutz.

d) Fazit:

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Baugebiet „Krausacker“ sich nicht dafür eignet, eine 3-geschossige Bebauung zu begründen! Es gibt somit **keine Rechtsgrundlage** für eine 3-geschossige Bebauung.

Weshalb dem Bauherrn in diesem Fall das **Sonderrecht** eingeräumt wurde 3-geschossig zu bauen, ist für mich nicht nachvollziehbar.

Rechtliche Bewertung in Stichworten:

Verstoß gegen:

- Leitsatz 2a) mit dem Auge wahrnehmbar
- Leitsatz 2b) Bestehender Rahmen; gebotene Rücksicht
- Verstoß gegen § 134 BBauG/ Rechtsbeugung
- Willkür / Abweichung von der Norm/ Sonderrechte
- Gleichbehandlung

1.2 Verdichtung durch den Baukörper

Sachverhalt:

Die Stadt Troisdorf – wie auch viele andere Kommunen in NRW - achten bei den Baugenehmigungen bzw. bei der Bebauungsplanerstellung darauf, dass der Baukörper selbst noch in einem „vernünftigen“ Verhältnis zum Grundstück steht. Es soll sichergestellt werden, dass nicht alles verdichtet wird und noch genügend naturbelassene Fläche vorhanden bleibt, die ausreichend Raum für die Versickerung des Oberflächenwassers lässt und dem Natur- und Umweltschutzgedanken Rechnung trägt. Als „gängige“ Kennzahl wird bei der Stadt Troisdorf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in vergleichbaren Gebieten vorgegeben⁵, was bedeutet, dass max. **40 %** des Grundstückes überbaut werden darf. Wenn ich mir den jetzigen Baukörper incl. Tiefgarage ansehe, dann schätze ich, dass ca. **90 %** des gesamten Grundstückes bebaut ist.

Weshalb dem Bauherrn in diesem Fall diese **extremen Sonderrechte** eingeräumt wurden, ist für mich nicht nachvollziehbar. Eine so hohe Verdichtung ist weder politisch gewollt und verstößt gegen alle **ökologischen Ideale**, die die Stadt Troisdorf sonst zu vermitteln versucht.

Beweis:

- Inaugenscheinnahme des Rohbaus (hier: Grundfläche der Tiefgarage)
- Grundrisspläne

Rechtliche Bewertung in Stichworten:

Verstoß gegen:

² Schemadarstellung (**Anlage 2**)

³ Fotos (**Anlagen 3a und 3b**)

⁴ Foto Schemadarstellung (**Anlage 2**)

⁵ Quelle: vgl. *Bebauungspläne in Bergheim und Mülleken*

- Leitsatz 2c) „überbaute Grundstücksfläche“
- Willkür / Abweichung von der Norm/ Sonderrechte
- Gleichbehandlung

1.3 Umfang und Standort des Baukörpers

Sachverhalt:

Dass das 11-Familienhaus alleine schon aufgrund seiner Größe nicht ins Ortsbild passt und als **Fremdkörper** empfunden wird, ist offensichtlich und vor Ort leicht feststellbar.

Überraschend für mich ist, dass der Baukörper teilweise bis **40 cm** an die öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg) heranreicht. Üblicherweise wird – sofern kein Bestandsschutz besteht – ein weitaus größerer Abstand seitens der Stadt Troisdorf gefordert.

Weshalb dem Bauherrn in diesem Fall diese **extremen Sonderrechte** eingeräumt wurden, ist für mich nicht nachvollziehbar. Aufgrund des fehlenden Abstandes zu den öffentlichen Verkehrsflächen wirkt dieser Baukörper noch erdrückender, als er - aufgrund seines vorhandenen Volumens - eh schon ist.

Hinweisen möchte ich an dieser Stelle noch darauf, dass aufgrund der extremen Nähe des Baukörpers zu den öffentlichen Verkehrsflächen die Kreuzung sehr **unübersichtlich** ist. Ich sehe hier ein hohes Gefahrenpotenzial und eine **Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung**.

Beweis:

- Vor Ort erkennbar!
- Baupläne

Rechtliche Bewertung in Stichworten:

Verstoß gegen:

- Leitsatz 2c) „überbaute Grundstücksfläche“
- Willkür / Abweichung von der Norm/ Sonderrechte
- Gleichbehandlung
- Öffentliche Sicherheit und Ordnung

1.4 Parkplatzsituation/ Gefahrenstelle/öffentliche Sicherheit und Ordnung

Sachverhalt

Für das 11-Familienhaus sind insgesamt 11 Tiefgaragenparkplätze vorgesehen. Statistisch gesehen verfügt ein Haushalt aber über **mehr** als ein Kfz⁶. Hinzu kommen die Fahrzeuge von Besuchern, Handwerkern, Lieferanten, Paketdienstleistern usw.

Direkt vor dem 11-Familienhaus und auch in der näheren Umgebung sind **keine** Park- bzw. Stellplätze vorhanden. Es ist somit davon auszugehen, dass vermehrt Einfahrten der Anwohner zugestellt/ zugeparkt werden. Die Interessen der Nachbarn und Anwohner wurden nicht berücksichtigt. Konflikte zwischen „zugeparkten“ Anwohnern und Park-/Stellplatzsuchenden sind somit vorprogrammiert.

Bei fehlendem Park-/ Stellplätzen werden – nach meiner Erfahrung – die Bürgersteige in Beschlag genommen. Die Fußgänger (z.B. Eltern mit Kinderwagen, Behinderte mit Rollstuhl) werden dann gezwungen sein, den geschützten Bereich des Bürgersteigs zu verlassen und auf die – insbesondere im Berufsverkehr - sehr stark befahrene Oberstraße auszuweichen. Dies führt dann unweigerlich zu einer Gefährdung des Lebens und der Gesundheit der

⁶ Quelle: Internet

Verkehrsteilnehmer. Die Stadt Troisdorf erkennt nach eigenem Bekunden an dieser Stelle keine Gefahrenstelle. Ein aktuelles Foto mit einem konkreten Beispiel für eine potenzielle Gefährdung habe ich als **Anlage** beigefügt⁷.

Beweis:

- Vor Ort erkennbar!
- Erfahrungswerte und gesunder Menschenverstand
- Foto

Rechtliche Bewertung in Stichworten:

Verstoß gegen:

- Leitsatz 2d) „Würdigung nachbarlicher Interessen“
- Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung

1.5 Öffentliche Meinung

Sachverhalt:

Im Verlauf meiner Recherchen habe ich mit vielen Nachbarn und den Bewohnern von Mülleken und Bergheim sprechen können. Einhellige Meinung ist, dass dieses Mehrfamilienhaus nicht ins **Ortsbild** passt und als **Fremdkörper** das Ortsbild massiv beschädigt.

Beweis:

Die in Rede stehenden Gespräche erfolgten ungeplant im Laufe der letzten 6 Monate. Ich habe diese nicht protokolliert, kann aber auf Wunsch nachträglich z.B. eine Unterschriftensammlung erstellen. Da Meinungen grundsätzlich subjektiv sind und daher nur als Indiz zu werten sind, wäre ein gemeinsamer Ortstermin – für den ich **jederzeit** zur Verfügung stehe – sicherlich aussagekräftiger.

Rechtliche Bewertung in Stichworten:

- Indiz für rechtswidrige Baugenehmigung

2. Leitsätze aus Rechtsprechung und Literatur (Zitate)

- „Diese Betrachtung („nähere Umgebung“) muss in erster Linie an äußerlich erkennbare, also mit dem **Auge** wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung anknüpfen“⁸.
- „Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden **Rahmens** hält und die **geboten Rücksicht** auf die sonstige, vor allem aus die sein unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung nimmt“⁹.
- „Hält sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung (.....) des **Maßes der Nutzung** (Wohngebäude, das so hoch ist wie die umliegenden Gebäude), seiner Bauweise (.....) und der **überbauten Grundstücksfläche** (alle Häuser stehen vier Meter von der Straße entfernt, so auch das geplante Haus) im Rahmen, wird eine Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB unproblematisch gegeben sein“¹⁰.

⁷ Foto einer Gefahrenstelle (**Anlage 3**)

⁸ Quelle: Internet

⁹ Quelle: BVerwG, EuGH-Vorlage vom 03.12.2009, Az.: 4 C 5/09

¹⁰ Quelle: Internet

- d) „Das BVerwG hat im Merkmal des „Einfügens“, i.S.v. §34 I BauGB mithilfe der Auslegungsregel des **Rücksichtnahmegebotes** die drittschützende Wirkung dieser Vorschrift erkannt. Ein Bauvorhaben „fügt sich danach nur dann in die vorhandenen Umgebungsbebauung ein, wenn es die gebotene Rücksicht auf die bereits vorhandenen Nachbarbebauung nimmt¹¹. Das wird auch durch die Regelung über den Dispens von dem Erfordernis des „Einfügens“ in § 34 III a Nr. 3 BauGB deutlich, der von der **„Würdigung nachbarlicher Interessen“** spricht“¹².

3. Persönliche Anmerkung

Ich habe im Vorfeld versucht, die oben genannten Punkte direkt mit der Stadt Troisdorf zu klären. Ich habe begründet, dass mir als **unmittelbar Betroffenen** auch ein Informationsrecht gesetzlich zusteht. Auch habe ich angeboten, bei einem Ortstermin meine Bedenken mit den Entscheidungsträgern vor Ort zu diskutieren. Brauchbare Antworten seitens der Stadt habe ich nicht erhalten und ein gemeinsamer Ortstermin war nicht gewünscht.

Die **örtliche Politik** hat sich komplett herausgehalten, obwohl bei Gesprächen „unter vier Augen“ meine Darstellungen als nachvollziehbar angesehen wurden und auch die Problematik mit den Park- und Stellplätzen ähnlich eingeschätzt wurde.

Die **Dienstaufsicht** sieht keinen Handlungsbedarf. Inhaltlich wird nicht auf meine Feststellungen eingegangen mit dem Hinweis, dass ich hierauf keinen rechtlichen Anspruch habe.

Ich habe in meinen Schreiben immer sachlich meine Anliegen formuliert und nachprüfbar begründet (z.B. Fotos, Rechtsquellen usw.).

Ich glaube, dass ich in einem Rechtsstaat einen Anspruch darauf habe, dass meine Anliegen ernst genommen werden und dass ich ein Recht auf sachlich fundierte und nachprüfbare Antworten habe.

4. Fazit

Die Baugenehmigung wurde m.E. rechtswidrig erteilt. Ob Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, ist durch die Staatsanwaltschaft festzustellen.

Weshalb die Stadt Troisdorf bei der Baugenehmigung dem Bauherren so viele „Sonderrechte“ eingeräumt hat, wurde von der Stadt Troisdorf nicht beantwortet. Aus diesem Grunde liegt der Verdacht nahe, dass die Stadt Troisdorf willkürlich – und somit strafrechtlich relevant – gehandelt hat. Dies zu untersuchen ist dann auch sicherlich Aufgabe der Staatsanwaltschaft.

Anlagen

1. Anlage: Schreiben der Stadt Troisdorf vom 19.01.2024
2. Anlage: Schemadarstellung (Fehler: nicht Oberstr. sondern Eschmarer. Str.)
3. Anlage: a) Blickwinkel Eschmarer Str.
3. Anlage: b) Blickwinkel Raiffeisenstr.
4. Anlage: Foto einer Gefahrenstelle

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Nöthen

Quelle: Battis/Krautzberger/Löhr § 34 Rn.17

¹² Quelle: Internet