

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

Alexander Biber  
Bürgermeister der Stadt Troisdorf  
Kölner Str. 176  
53840 Troisdorf

Fax +0492241900-800

29.01.2024

**Bebauung Kreuzung Raiffeisenstr.40 /Oberstraße mit einem 11-Familienhaus**  
hier: Antrag auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde  
Meine Schreiben vom 11.12.2023 und 16.01.2023 und ihr Schreiben vom 19.01.2024  
Az. 63-SH 00091/20

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Alexander Biber,

in Ihrem Antwortschreiben verteidigen Sie die erteilte Baugenehmigung für das 11-Familienhaus in der Raiffeisenstr. 40. Doch **alle** von mir befragten Nachbarn sehen in diesem „Neubau“ einen „hässlichen und überproportional“ großen **Fremdkörper**, der sich nicht in die örtliche Bebauung einfügt und zu einer Verschlechterung der Wohnsituation führen wird. Über Geschmack lässt sich bekanntlich streiten. Schauen Sie sich doch einfach einmal die Baustelle vor Ort an und machen Sie sich als **verantwortlicher** Bürgermeister von Troisdorf selbst ein Bild.

**Nachfolgend möchte ich inhaltlich auf Ihr Schreiben eingehen:**

1. Gebietserhaltungsanspruch/ Gebietsverträglichkeit

Sie argumentieren, dass sich der 3-geschossige Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügt. Hierzu verweisen Sie als Referenz auf die Bebauung in der Gertrud-Bäumer Strasse. Sie ignorieren aber vollkommen, dass sich die Gertrud-Bäumer-Strasse in einem „**eigenen**“ Baugebiet (ehemals Krausacker) befindet, was vom Baustil und historisch gesehen einen ganz anderen Charakter aufweist. Wenn Sie vor Ort sind, werden Sie dies sehr leicht erkennen können. Die beiden Gebiete sind optisch durch die Bahnlinie und einen Sichtschutz („Baumreihe“) getrennt und haben nichts miteinander gemein. **Ihre Argumentation ist daher fehlerhaft**. Die mir zur Verfügung gestellte Schemaansicht gibt die Verschiedenheit der Baugebiete nicht wieder.

2. „Angrenzer“

Wie Sie richtigerweise darstellen, bin ich kein direkter Nachbar! Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass mein Grundstück durch die **ortsunübliche** 3-geschossige

Bebauung beschattet wird. Sie behaupten, dass keine Beeinträchtigung meines Gebäudes zu erwarten ist. **Das ist objektiv falsch** und ich würde mich freuen, wenn ich Ihnen das dann auch vor Ort belegen darf.

Hinweisen möchte ich an dieser Stelle darauf, dass zu den objektiv-öffentlichen Nachbarrechten u.a. das Belichtungs- und Besonnungsrecht und das Recht auf **Wahrung des Ortsbildes** gehört. Hier hätte ich mir gewünscht, dass eine etwas weitergehende Beteiligung der auch mittelbar betroffenen Nachbarn erfolgt wäre. Dieser Baukörper („Bauklotz“) ist mutmaßlich für „alle“ Müllekovener und Bergheimer ein „Dorn im Auge“.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Ich gehe natürlich davon aus, dass die im Baurecht geforderten Abstandsflächen eingehalten werden. Was mir nicht einleuchtet ist, warum nicht die Regelungen der **benachbarten** Bebauungspläne (B119, M63) – **soweit möglich** – zugrunde gelegt wurden. Wie bereits erläutert, verschandelt eine 3-geschossige Bebauung das Ortsbild an dieser Stelle. Wichtige Kriterien sind aber sicherlich auch hier die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl. Das Grundstück ist „komplett“ **verdichtet**. Ob überhaupt eine „Grünfläche“ vorgesehen ist, kann ich noch nicht erkennen. Die Stadt Troisdorf achtet bei anderen Genehmigungsverfahren doch immer darauf, dass nicht das „ganze“ Grundstück versiegelt wird. Bei diesem Bauprojekt wurde auf einen „angemessenen“ Anteil an Grünfläche – soweit ich das erkennen kann – verzichtet. **Gibt es hierfür nachvollziehbare Gründe?**

### 4. Interessenabwägung

Natürlich soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Es spricht doch auch gar nichts gegen die „**ortsübliche**“ 2-geschossige Wohnbebauung. Aber das Gebäude, was zurzeit dort gebaut wird, verstößt gegen Baurecht und verschandelt das Ortsbild.

## Einige meiner Fragen wurden in Ihrem Schreiben nicht beantwortet:

### 1. Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung

#### Fakt 1:

In der Kurve Raiffeisenstraße / Oberstrasse ist es in der Vergangenheit schon häufig zu massiven Unfällen gekommen ist.

Ich gehe davon aus, dass sich die Gefahrenlage in der Kurve massiv erhöhen wird.

- a) Durch das Gebäude selbst ist die Oberstr. aus Richtung Raiffeisenstraße sehr schlecht einsehbar.
- b) Besucher des Hauses, Lieferdienste, Paketdienste, Post usw. werden sicherlich nicht die Tiefgarage nutzen, sondern Ihre Fahrzeuge in der näheren Umgebung abstellen. Hierdurch wird die Gefahrenlage im Bereich der Kurve massiv erhöht.
- c) Belästigungen der unmittelbaren Nachbarschaft durch zugestellte Einfahrten sind zu befürchten

#### Fakt 2:

In den Morgenstunden bildet sich sehr oft ein langer Rückstau (ca. 1km), der von der L269 bis in die Raiffeisenstraße und Eschmarer Strasse hineinreicht.

- a) Durch die Zunahme von parkenden Fahrzeugen werden weitere Hemmnisse

geschaffen, die den schon jetzt sehr langen Rückstau weiter vergrößern wird. Dies hat dann sicherlich auch negativen Einfluss auf den Berufsverkehr und den öffentlichen Nahverkehr (Buslinie)

b) Die Lärmbelästigung/ Umweltbelastung der Bewohner in der gesamten Oberstrasse wird sich erhöhen (Stichwort: Anfahrende und abbremsende Autofahrer).

**Bitte geben Sie mir Bescheid, was Sie veranlassen werden, damit es nicht zur dargestellten Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung kommt.**

2. Dienstaufsichtsbeschwerde

**Bitte geben Sie mir Bescheid, wie mit meiner Beschwerde umgegangen wird.**

### Fazit:

1. Die erteilte Baugenehmigung ist objektiv fehlerhaft. Das im ehemaligen Baugebiet „Krausacker“ (Gertrud-Bäumer-Strasse) liegende 3-geschossige Gebäude kann nicht als Referenz für die Zulässigkeit einer 3-geschossigen Bebauung in der Raiffeisenstraße herangezogen werden.

2. Der Baukörper selbst passt von der Größe und dem Volumen nicht ins Ortsbild und der umliegenden Gebäude und hätte so nicht genehmigt werden dürfen.

### Weiteres Verfahren:

Sehr geehrter Herr Alexander Biber,

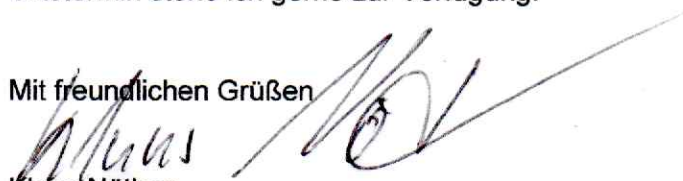
dass meine Fragen nicht zufriedenstellend beantwortet wurden, habe ich hoffentlich nachvollziehbar deutlich gemacht. Ich würde mich freuen, wenn Sie die offen gebliebenen Punkte noch einmal aufgreifen und meine Fragen beantworten.

1. Ich werde die Kommunalaufsicht (Rhein-Sieg-Kreis) bitten, die Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns zu überprüfen.
2. Die örtliche Politik werde ich über das laufende Verfahren weiter informieren
3. Die lokalen Medien werde ich bitten, über diesen „**unschönen Fremdkörper**“ zu berichten.

Ich habe die Hoffnung, dass auch in Zukunft die **Prägung des Ortsbildes** von Bergheim und Müllekoven erhalten bleibt.

Bitte unterstützen Sie mein Anliegen. Überzeugen Sie sich vor Ort! Für einen gemeinsamen Ortstermin stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Klaus Nöthen