

## Blick auf Betonburg

### Vom OB genehmigter Bau sorgt für Verärgerung

Es ist eines von den Fleckchen in Neumarkt, das jeder gerne hätte: **In bevorzugter Lage, umgeben von Bäumen, in einem ruhigen Stadtteil, am Ende einer kleinen Sackgasse. Idyllisch. Doch die Idylle trägt. Denn auf dem Grundstück ist ein vom OB persönlich genehmigtes Haus gebaut worden, gegen das die Nachbarn nun Sturm laufen – weil es allem widerspricht, was hier einst erlaubt war. Und weil sie aus ihren Fenstern seither auf meterhohe Betonwände blicken. Auch der Stadtrat ist inzwischen eingeschaltet.**

NEUMARKT — Als sich die beiden nun direkt betroffenen Ehepaare vor über zehn Jahren dort ansiedelten, war ihnen schon klar, dass das Eckgrundstück, das zwischen ihren Anwesen liegt, eines Tages bebaut werden wird. Und sie wussten, dass das nicht einfach wird – denn auf dem Eckgrundstück zwischen den beiden Häusern ist eine Geländekante von gut fünf Metern Höhe. Heißt: Ihre Häuser stehen auf dem Niveau der Schopperstraße, das Haus dazwischen aber auf dem Niveau der Wolfsteinstraße. Auf knapp vier Meter fällt das Gelände um fünf Höhenmeter ab.

Kein Problem, dachten sich die beiden Ehepaare seinerzeit, denn für das idyllische Eck gab es zwar keinen Bebauungsplan, aber ein Bebauungskonzept. Das sah vor, dass nur Häuser mit Erdgeschoss plus Dach gebaut werden dürfen, der Kniestock mit einer Höhe von knapp 60 Zentimeter. Damit war oben ein Haus möglich, aber eben mit einer recht flachen Architektur.

#### Flachdach erlaubt?

Gekommen ist es anders. **Das Eckgrundstück hat ein Neumarkter gekauft,** die Pläne eine Nürnberger Architektin entworfen. Die sehen ein Haus mit Erdgeschoss, erstem Stock und Flachdach vor. Ein Flachdach war für das gesamte Konzeptgebiet – es umfasst elf Grundstücke – aber nicht erlaubt, sagen die Betroffenen. Es gibt auch keines, sieht man sich die anderen Häuser an.

Um den Höhenunterschied von knapp fünf Metern zu überbrücken, ließ der Bauherr das Gelände nach unten mit zwei Stützmauern versehen. Direkt hinter den Maschendrahtzaun **an der Grenze** ließ er eine Gartenmauer aus Sichtbeton mit gut über einem Meter Höhe stellen, „gegen die haben wir ja nichts“, sagen die Nachbarn. Keinen Schritt weiter ins Grundstück hinein **steht die nächste** Sichtbetonmauer, die ist schon mannshoch, und **noch einen Schritt weiter** folgt die dritte Mauer, mit der eine Höhe von 4,30 Metern erreicht wird. Heißt für die beiden Nachbar-Parteien: Der Blick aus dem Wohnzimmer geht nun auf eine gestaffelte, am Ende 4,30 Meter hohe Betonwand. Bei einem Nachbarn gar über 25 Meter Länge. Diese beiden Mauern sollen nun wieder weg.

Klar, räumen die beiden Paare ein, hätten sie seinerzeit den Bauantrag unterzeichnet. Aber nur, weil sie nicht wussten, was sie heute nach Akteneinsicht im Rathaus wissen. Denn der Plan, den ihnen der Bauherr auf den Wohnzimmertisch legte, **war wenige Tage vorher vom Bauamt abgelehnt worden.** Bauherr und Architektin hatten eine lange Änderungsliste mit auf den Heimweg bekommen, erzählt eine der Nachbarinnen. Das ging über die Größe des Hauses bis hin zu jenen, nun beanstandeten Stützmauern. „Die braucht es nicht, hat es im Bauamt geheißt, das ließe sich auch anders regeln.“ Doch davon war bei jenem Gespräch keine Rede. Und, sagt einer der Nachbarn und legt den Plan auf den Tisch: „Sehen Sie, wie hoch das werden soll und dass Stützmauern in der massiven Höhe vorkommen?“ Eigentlich nicht, denn der Seitenaufriß, den der Plan da zeigt, wölbt sich nur sanft nach oben. Die Höhenmeter und Höhenangaben stimmen, aber die Realität hat mit der Skizze wenig zu tun.

#### Unterschriften verweigert

Was die Anwohner, die auch zahlreiche Stimmen in der Nachbarschaft gesammelt haben, besonders auf die Palme treibt: Sowohl Bauamt als auch Rechtsamt haben die Unterschrift für den Bauplan verweigert, „weil er sich nicht in die Umgebung einpasst“. **Der OB habe aber trotzdem unterschrieben und genehmigt. Das räumt OB Thumann auch offen ein;** weil, sagt er, „die vier Nachbarn ja ihre Unterschrift gegeben haben“. Und, sagt er: Man wolle doch nun, nachdem Stadtbaumeister Rudolf Müller-Tribensee in Pension sei, großzügiger mit den Bauanträgen der Bürger umgehen, nicht mehr so streng regulieren, sondern mehr möglich machen. Und wenn die Ämter in der Verwaltung verschiedener Meinung seien, müsse er

halt nun mal ein Urteil fällen — wobei in diesem Fall die Ämter **nicht** verschiedener Meinung gewesen sein sollen, sondern **einer: Geht nicht**. Auch das haben die Nachbarn durch Akteneinsicht in Erfahrung gebracht, sagen sie.

Ein letzter Gütetermin beim OB blieb ohne Ergebnis. Zu dem waren neben Thumann und dem neuen Stadtbaumeister Matthias Seemann die Nachbarn und die Architektin des Bauherrn gekommen. Seemann empfahl, die Stützwände aus Beton herauszunehmen und das Gelände doch abzuböschern, um den Nachbarn eine angenehmere Optik zu ermöglichen.

„Da gibt's nicht mehr viel zu sprechen“, sagt der Bauherr. Die Nachbarn hätten vor über einem Jahr unterschrieben, die Abstandsflächen seien eingehalten, er habe bauen dürfen: „Wo ist denn das Problem?“ Die Nachbarn könnten tun, was sie wollen, alles sei rechtens. Was ihn ärgert: „Da gehen die rum, hetzen gegen mich und sammeln Unterschriften.“ Er habe das Haus doch nicht gebaut, um sich zu ärgern; und was aktuell Betonwände seien, das solle doch ein grüner Berg werden. „Das ist doch noch Baustelle, das wird alles begrünt“, sagt auch seine Architektin.

### **Abstandsflächen überschritten**

Doch das beruhigt die Nachbarn nicht, die befürchten, bis an ihr Lebensende auf die vier Meter hohe Betonwand schauen zu müssen und ständig dem Blick des Nachbarn von oben ungeschützt ausgesetzt zu sein. Sie haben sich kundig gemacht, mit verblüffendem Ergebnis. Die Stützmauern mit ihrer Gesamthöhe von 4,30 Metern, die sie errechnet haben, überschreiten die **Abstandsflächen** zu ihren Grundstücken, die eingehalten werden müssen. Außer, die Nachbarn lassen sie nach – was in diesem Fall aber nicht geschehen ist. Unterschrieben hätten sie nur den Bauantrag. Und auch das Haus selbst, mit Erdgeschoss und erstem Stock, müsste in seiner gesamten Höhe auf das Niveau der Schopperstraße umgelegt werden. Dann würde es die Abstandsflächen ebenfalls überschreiten. „Da hat die Architektin drei Meter Höhenunterschied einfach unterschlagen“, sagen sie. Wobei ihnen auch klar ist: Am Haus selbst wird sich nichts mehr ändern.

„Die wollen dort doch noch länger zusammen wohnen, dann sollen sie sich einfach zusammensetzen und das aushandeln“, hat OB Thumann vorgeschlagen. Die Stadt sei außen vor. Er habe bei Vorlage der Unterschriften der Nachbarn genehmigt, der Rest gehe die Kommune nichts mehr an. Das ist wohl anders: Für den Schutz der Abstandsflächen ist die Kommune zuständig, sagen die Experten. Und beim Bauamt liegt inzwischen der Antrag der beiden Nachbars-Familien, die Abstandsflächen auf ihre Korrektheit hin zu überprüfen. Auch haben sie sich an die anderen Fraktionen im Stadtrat gewandt.

### **Wie war der Name?**

Das Zusammensetzen mit dem neuen Nachbarn ist zudem nicht so einfach. Ein Angebot der beiden Ehepaare dazu hat er ausgeschlagen, ein Telefongespräch verlief negativ. Er werde nichts ändern, ließ der Bauherr wissen. Dass der Betroffene ein enger Freund des OB ist und hier einer seinem Spezl geholfen habe, wie gemunkelt wird, davon will Thumann auf Nachfrage nichts wissen. Er tut sich sogar schwer, sich des Namens des Bauherrn zu erinnern.

Interessiert verfolgen derweil Neumarkter Architekten das Geschehen. Der Rohbau hat zu einem regelrechten Baustellen-Tourismus geführt. In der Schopperstraße halten Autos, Radler durchkurven die Sackgasse. Wenn alles so bleibe, wie es derzeit ist, sagt ein Architekt, dann habe die Kommune einen Präzedenzfall geschaffen, auf den man sich künftig bei Neubauvorhaben berufen könne. Ausnahmen habe es zwar bisher schon gegeben, sie wird es dann aber nicht mehr brauchen. Weil gebaut werden darf, was gefällt. Der OB verweist in diesem Zusammenhang spontan auf ein Neubaugebiet in Berggau. Da ist erlaubt, was gefällt. Aber ob das tatsächlich gefällt, ist eine andere Frage. *wof*



Die Stützmauern aus Beton sind der Stein des Anstoßes. Die Nachbarn wollen sie nicht vor ihrem Küchenfenster haben. Aber bislang sind sämtliche Gespräche mit dem Bauherrn und Oberbürgermeister Thomas Thumann im Sand verlaufen.  
Fotos: Fellner

Powered by TECNAVIA

Copyright (c)2013 Verlag Nuernberger Presse, Ausgabe 25.05.2013