

## „Deckel“ definiert für Plangebiet

„Döser Nordfeld“: Mehrheit im Verwaltungsausschuss will die Zahl der Ferienwohnungen auf maximal 65 Prozent begrenzen

Von Kai Koppe

**DÖSE.** Anwohner-Ängste, dass die Zahl der Feriendomizile im Quartier überhandnehmen könnte, waren schon vor einem Jahr von den Sozialdemokraten aufgegriffen worden. Mit ihren politischen Kooperationspartnern spricht sich die SPD nun dafür aus, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Döser Nordfeld“ einen Mindestanteil von Dauerwohnungen festzulegen. Faktisch handelt es sich dabei um eine Quotierung – ein Begriff, den die Stadtverwaltung allerdings meidet.

Baudezernent Martin Adamski sprach unserer Zeitung gegenüber lediglich von der Möglichkeit, verschiedene Teilbereiche einzurichten: Ein Abschnitt des Bebauungsplanes könnte als Sondergebiet (das Ferienwohnnutzung gestattet) ausgewiesen werden. Ein weiterer, „kleinerer Bauteppich“ ließe sich als allgemeines Wohngebiet definieren. Dass Dauer- und Ferienwohnraum – formal gesehen – in jeweils von einander getrennten, „geschlossenen“ Bereichen ausgewiesen wird, soll mit Rücksicht auf eine Verwaltungsgerichtsentscheidung aus dem Jahr 2008 unvermeidlich sein.

### SPD spricht von Quote

Die SPD weist ihrerseits auf die Notwendigkeit einer „blockweisen“ Anordnung von Dauer- und Ferienwohnen hin, scheut sich aber nicht, das Kind beim Namen zu nennen: „Vorberatend“, so der SPD-Ratsfraktionschef Gunnar Wegener, habe der Verwaltungsausschuss am Donnerstag vergangener Woche eine „Quotierung“ beschlossen. Nach seinen Angaben soll für den Geltungsbereich des B-Plans ein Dauerwohnanteil von 35 Prozent festgelegt. Ferienwohnen würde auf einen Wert von 65 Prozent begrenzt werden.

„Damit kommen wir den Interessen der Döser Bürgerinnen und Bürger deutlich entgegen“,



Als Wohnanlage mit 48 Einheiten wird das sich auf drei Baukörper verteilende Neubauprojekt „Noordsee Gaarden“ beschrieben. Es soll auf diesem Grundstück in der Straße Hinter der Kirche (Döse) realisiert werden. Anwohner befürchten, dass es in erster Linie um Ferienwohnungsbau geht. Foto: Koppe

betonte Wegener. Der Preis dieses Kompromisses besteht darin, dass der Bebauungsplan, über den in der Ratssitzung am morgigen Donnerstag abgestimmt werden soll, noch einmal ausgelegt werden muss.

Kritik an dieser Vorgehensweise kommt aus den Reihen der Ratsfraktion „Die Cuxhavener“: Fraktionsvorsitzender Rüdiger Kurmann erklärte vorab, dass es ihm gar nicht darauf ankomme, ob in der Straße Hinter der Kirche nun neue Ferienwohnungen entstünden oder nicht. Es könne jedoch nicht sein, dass ein Investor ein Grundstück erwerbe, einen Bauantrag stelle und die Politik dann innerhalb der Bearbeitungszeit die Bebauungsrichtlinien ändere. Geplant worden sei das Pro-

jekt „Noordsee Gaarden“, das den Bau von 48 Wohnungen vorsieht, schließlich auf der Grundlage des bisherigen B-Plans in seiner aus dem Jahr 2014 stammenden 9. Änderung. Ferienwohnungen waren in der damaligen Fassung dem in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Beherbergungsgewerbe gleichgestellt worden – eine Form der Gleichmacherei, die nicht der geltenden Rechtsauffassung aus jüngeren Jahren entsprach.

### „Die Cuxhavener“ warnen

Dass bei dem derzeitigen Versuch, diesen Zustand zu heilen, neuerlich Restriktionen zum Nachteil eines Bauherrn eingebracht werden, hält Kurmann für fragwürdig. „Wir mischen uns nur

ein, weil wir glauben, dass die Stadt einen Fehler begeht“, sagte der Vorsitzende, dessen Fraktion fordert, Einsicht in die Bauakten nehmen zu können. Warum das Genehmigungsverfahren so lange

dauere, hoffen „Die Cuxhavener“ so in Erfahrung zu bringen. Die SPD glaubt die Antwort zu kennen – und spricht von Mängeln, mit denen der bisherige Bauantrag behaftet gewesen sei.

## Rechtliche Entwicklung

- Im beplanten Bereich kam eine **Koexistenz von Ferien- und von Dauerwohnnutzung** bis dato nur in Sondergebieten infrage. Als ein solches soll das B-Plan-Gebiet „Döser Nordfeld“ ausgewiesen werden.
- Fälschlicherweise wurden Ferienwohnungen einst mit in Wohngebieten begrenzt zulässigen **Betrieben des Beherbergungsgewerbes** (Hotels, Pensionen) gleichgesetzt. Mehrere Gerichte intervenierten. Folge war,

dass es in Wohngebieten bislang keinen rechtlichen Spielraum für Ferienwohnungsvermittlung gab.

- Eine Novelle der Baunutzungsverordnung (2017) klassifiziert Ferienwohnungen neu und schlägt sie „nicht störenden Gewerbebetrieben“ bzw. den kleinen Beherbergungsbetrieben zu. Als solche könnten sie **im Einzelfall** auch in Wohngebieten genehmigt werden. Ob dies tatsächlich eine Liberalisierung bedeutet, ist strittig.