

Wohngebiete sollen nicht kippen

Entwurf des Beherbergungskonzepts wird weiter diskutiert / In welchen Fällen die Stadt tätig werden muss

VON MAREN REESE-WINNE

Cuxhaven. Wohin geht Cuxhaven? Nachdem seit Jahr und Tag Ferien- und Zweitwohnungsanlagen aus dem Boden schießen, werden die Stimmen immer eindringlicher, die sich fragen, wie zwischen all dem noch die Einheimischen - und die, die es in naher Zukunft werden wollen - wohnen können.

Regeln schaffen soll das aktuell diskutierte Beherbergungskonzept. Dieses aber im Gegenzug als Schwächung für die Tourismusbranche darzustellen, hält der SPD-Fraktionsvorsitzende im Rat, Gunnar Wegener, für Angstmacherei. Wer behauptete, dass die Ferienvermietung im großen Stil gefährdet sei, habe das Konzept (veröffentlicht im Ratsinformationssystem der Stadt) nicht gelesen, sagte er bei einer Informationsveranstaltung auf Einladung der Stadt-SPD in der Bürgerhalle des Rathauses.

Die Stadt wachse, so Wegener - im Tourismus, aber auch in Handwerk, Gewerbe und Industrie. Für Arbeitskräfte und andere Neubürger brauche es Wohnraum, ebenso für die, die prekären Wohnverhältnissen entkommen wollten. Auf der anderen Seite stehe die Tourismusbranche mit ihren berechtigten Interessen: „In diesem Nutzungskonflikt brauchen wir klare Regeln.“

Orientierung für Planung und Investitionssicherheit

„Es geht um Argumentationshilfen für die künftige Bauleitplanung, Planungs- und Investitionssicherheit“, so Stadtbaurat Andreas Eickmann. „Wir wollen Wertschöpfung ermöglichen, aber unfairen Wettbewerb verhindern.“ Das Konzept sei grund-



An der Grenze zwischen Döse und Duhnen soll eine weitere Anlage entstehen, der Investor sucht außerdem weitere Grundstücke und Abbruchhäuser. Fotos: Reese-Winne

sätzlich in die Zukunft gerichtet; in der Vergangenheit abgeschlossene Sachverhalte blieben davon völlig unberührt. Einmal erteilte Baugenehmigungen (immer auf das Grundstück und nicht auf Personen bezogen) blieben gültig; ein Bestandsrecht gelte für Standorte, an denen das Ferienwohnen grundsätzlich genehmigt oder einmal genehmigt gewesen sei.

Die klare Definierung von Bereichen solle die Durchmischung in den Wohngebieten erhalten. Wenn die Lage kippe, drohten verwaiste Straßenzüge in Herbst und Winter, der Verlust von Hausgemeinschaften

und Auswirkungen auf das gesellschaftliche Leben wie austerbende Vereine und Institutionen. Ratsherr Michael Stobbe erinnerte an die Zustände in den Wohnblöcken an der Kurparkallee vor einigen Jahren: „Die Leute im Gelbsand haben gelitten. Da ging in manchem Eingang für vier, fünf Monate kein Rollladen mehr hoch.“ Zustände, die Einwohner des Quartiers bestätigten: „Teilweise fand zweimal in der Woche ein Gästewechsel statt. Es war laut und gesichtslos. Gut, dass man dem einen Riegel vorgeschoben hat. Seither ist es wieder schön hier.“

Konflikt zwischen B-Plan und Bestandschutz

Dass, wie manche befürchten, die Ferienvermietung in halb Duhnen „abgeschnitten“ werden soll, bestritt Gunnar Wegener. Dennoch sei es eben geltendes Recht, dass einige intensiv durch Ferienvermietung geprägte Straßen laut Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen seien, erklärte Andreas Eickmann. In Döse gebe es in mancher Straße wohl keine einzige genehmigte Ferienwohnung, ergänzte Gunnar Wegener: „Dort ist einfach durch Handeln ein ganzes Quartier gekippt.“ Dennoch bestünden diese Ferienwohnungen fort: „Wir wollen die Nutzungskonflikte nicht so lösen, dass wir heute die Ferienvermietung verbieten.“

Wenn das doch passiert, hat die Stadt in der Regel einen kon-



Anlage zum Ferienwohnen: Namen stehen hier nicht auf den Klingelschildern und Briefkästen.

kreten Anlass zur Prüfung: Wie ungerecht sich das anfühlt, wurde aus den Äußerungen einer Familie bei der Veranstaltung deutlich, die ihre drei Ferienwohnungen in einem Mehrfamilienhaus in Döse (nach eigenen Angaben nach 40 Jahren) aufgeben musste, während rundherum fleißig weitervermietet werde.

Stadt hat Zustände so hingenommen

Der Stadt bleibe bei angemeldeten Ansprüchen anderer nichts anderes übrig, als die rechtliche Grundlage zu überprüfen, erklärte der Stadtbaurat. Wenn sowohl Genehmigung als auch Genehmigungsfähigkeit fehlten, sei die Ferienvermietung zu untersagen. Die Wohnungen sollen inzwischen dauervermietet sein;

übrig geblieben ist hingegen der Groll der Eigentümer.

„Machen Sie sich beim Kauf kundig, was Sie kaufen, schauen Sie in die Bauakte“, appellierte Andreas Eickmann. Wohnungsbesitzer und Vermieter fragten konkret nach Wegen, das Dilemma „verträglich“ zu lösen, etwa durch Anpassung von Bebauungsplänen oder „Quotenlösungen“. Zum einen aus Gründen der Gleichheitsbehandlung: „Der eine hat ein Verfahren, der andere keins.“ Zum anderen, weil auch Verwaltung und Rat in der Pflicht seien: „De facto haben Sie die Gebiete so entwickelt.“ Hierüber in der Diskussion zu bleiben und Belange abzuwägen, sei genau das, was gerade passiere und notwendig sei, so Oberbürgermeister Uwe Santjer.



Der Gelbsand in Döse unweit vom Döser Strand und dem Kurpark war einer der Straßenzüge, die durch Ferienvermietung in den Mehrfamilienhäusern zum Leidwesen der langjährigen Bewohner zu kippen drohten. Heute ist die Situation im Griff.