

Quartiere sollen neuen Status erhalten

Bald einem Beherbergungsbetrieb gleichgestellt? Bundestag entscheidet heute, wie Ferienwohnungen künftig eingestuft werden

Von Kai Koppe

CUXHAVEN. Der in einigen Stadtteilen schwelende Konflikt zwischen Dauer- und Ferienwohnnutzung ist damit noch lange nicht aus der Welt; juristisch betrachtet sorgt eine Baurechtsänderung allerdings für deutlich klarere Verhältnisse: Der Deutsche Bundestag soll am heutigen Donnerstag die künftige Baunutzungsverordnung verabschieden. Seit circa zwei Jahren haben Ratspolitik und Verwaltung auf eine solche Novelle gewartet.

Nicht nur in Cuxhaven, auch in anderen Tourismus-Kommunen wurde die künftige Baunutzungsverordnung (BauNVO) schon vorab als „wegweisend“ eingestuft. In erster Linie liegt das an einem im Entwurfstext vorgesehenen Absatz, in dem das Thema Ferienwohnungen beim Namen genannt wird – wenn man so will, ein absolutes Novum.

„Dadurch wird Rechtssicherheit geschaffen“, bestätigte der Cuxhavener Bundestagsabgeordnete Enak Ferlemann am Mittwoch in einem Telefonat mit unserer Zeitung: Zweifel, wie die Vermietung von Urlaubsdomizilen unter bauleitplanerischen Aspekten einzuordnen sind, wird es in Zukunft nicht mehr geben. „Ferienwohnungen“, so kündigte der CDU-Politiker an, „sollen als Form des kleinen Beherbergungsgewerbes betrachtet werden“. Damit wären sie (anders als in Vorjahren) in Wohngebieten zulässig – grundsätzlich jedenfalls.

In Cuxhaven ein Thema

Bislang bildete diese Legitimitätsfrage den Knackpunkt der Ferienwohnungsdebatte, selbst die Gerichte konnten sich nicht auf eine einheitliche Antwort einigen. Die



„alte“ Baunutzungsverordnung vor Augen tendierte die Rechtsprechung gleichwohl zu der Auffassung, dass Ferienvermietung in als solche geschützten Wohnvierteln tabu sei und (wie der wissenschaftliche Dienst des Bundestages noch vor Jahresfrist anmerkte) eigentlich nur in „Sondergebieten, die der Erholung dienen“ infrage käme. In Badeorten an der deutschen Ostseeküste waren aus diesem Grund serienweise Quartiere geschlossen worden.

So weit wollte man die Situation in Cuxhaven nie eskalieren lassen; um eine verträgliche Ko-Existenz von Dauer- und Ferienwohnen bemüht sich die örtliche Bauverwaltung seit Anfang 2014. Sinnbild dafür ist der erst vor zwei

Wochen im Stadtrat beschlossene Bebauungsplan „Westlich Steinmarrer Trift“. Mit der BauNVO-Novelle (ihr muss übrigens auch noch der Bundesrat zustimmen) im Rücken könne die Stadtverwaltung nach diesem Prinzip fortfahren, betonte Ferlemann. Konkret bedeutet das: In Bereichen, in denen so etwas wie eine historisch gewachsene touristische Nutzung existiert (und mit dem Umfeld harmoniert), kann erwo-gen werden Nebeneinander von Dauer- und Freizeitwohnen zu er-lauben.

Dass so ein Prozess allorts reflektiert abläuft, hatten die kommunalen Spitzenverbände Mitte Februar in Zweifel gezogen: Städte-, Landkreistag und der Deut-

sche Städte- und Gemeindebund äußerten in einer gemeinsamen Stellungnahme die Befürchtung „dass die Neuregelung dazu führt, dass unerwünschte Ferienwoh-nungsnutzung nun auch insbe-sondere in einigen ... (Kern)-Gebieten allgemein zulässig“ sei.

„Stadt kann weiter steuern“

Der Vorstellung, dass Kommunen dank der neuen Baunutzungsverordnung ihre Regulierungsmög-lichkeiten aus der Hand geben müssen, ja, dass einem flächendeckenden Neubau von Ferienwohnanlagen nun Tür und Tor ge-öffnet seien, trat der Bundespoliti-ker entgegen. „Die behält sehr wohl ihre Handlungsmöglich-keiten und kann nach wie vor steu-

ernnd eingreifen“, betonte Ferle-mann. In der Praxis bedürfe sie auch einer solchen Handhabe – um dem in touristisch interessan-ten Wohnlagen bestehenden „Umnutzungsdruck“ etwas entge-genzusetzen.

„Das kann man nur auf dem Satzungsweg machen“, bestätigte der Abgeordnete und bejahte im Grundsatz die Frage, ob es vor dem Hintergrund einer veränderten Gesetzeslage notwendig bleibe, jeden vom Konfliktthema Dauer-/Ferienwohnen betroffe-nen Bebauungsplan einzeln anzu-fassen. Auch bei neu gewonnener Rechtssicherheit würde der Ar-beitsaufwand im Cuxhavener Rat-haus nicht wesentlich kleiner, so Ferlemanns Fazit.

Eine zuverlässige Antwort auf die Frage, wo Ferienwohnungen überall zulässig sind, möchte der Bundestag über eine Änderung der Baunutzungsverordnung geben. In Cuxhaven, aber auch in anderen Tourismus-Kommunen wird dieser Schritt seit langem erwartet.

Foto: Jens Büttner/dpa