

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister	
<b>Beschlussvorlage Nr. 303</b>	
Beratungsfolge	TOP
Planungs-, Umweltschutz-, Grünflächen- und Stadtentwicklungsausschuss	21.06.2010
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	22.06.2010
Hauptausschuss	06.07.2010
Stadtrat	13.07.2010
für <b>öffentliche</b> Sitzung	Datum: 10.06.2010 bearbeitet von: Wilfried Klein Planungsamt
<b>Betreff:</b> <b>Ansiedlung eines FOC auf dem Zechengelände in Lohberg</b> Antrag der SPD-Fraktion und der FDP-Fraktion vom 26.08.2009 sowie Antrag der Offensive D vom 27.08.2009	
Finanzielle Auswirkungen: nein Mittel stehen zur Verfügung:	
<u>Beschlussvorschlag</u>	

Der ALiWi, PUGStA, HA empfiehlt / Rat beschließt, dass mit der Stellungnahme der Fa. ecostra, Dr. Will, und dem Schreiben des Grundstückseigentümers RAG eine weitergehende planungsrechtliche Vorbereitung zur Ansiedlung eines FOC entbehrlich ist.

In Vertretung

Dr. Michael Heidinger

Haverkämper  
Erster Beigeordneter

## I. Sachliche Darstellung

Mit Schreiben vom 26. August 2009 haben die SPD und die FDP im Rat der Stadt Dinslaken den Antrag gestellt, erneut zu prüfen ob auf dem ehemaligen Zechengelände ein Factory Outlet Center (FOC) angesiedelt werden kann. Anlass war das Urteil des OVG Münster, das die im § 24a LEPrO vorgesehenen Beschränkungen, dass ein FOC mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen nur in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl größer 100.000 Einwohner zulässig ist, als zu starken Eingriff auf die gemeindliche Planungshoheit erkannt hat.

Die Verwaltung sollte: (Zitat)

- *„Unverzüglich mit den rechtlichen Vorarbeiten beginnen, um auf dem ehemaligen Zechengelände das für die Errichtung eines Outlet-Centers erforderliche Planungsrecht zu schaffen und*
- *Die Gespräche mit dem Grundstückseigentümer des Zechengeländes zu beginnen, und dem Investor vorzubereiten, damit der neu gewählte Bürgermeister der Stadt Dinslaken zeitnah die erforderlichen Verhandlungen führen kann.“*

Die Offensive D hat mit Schreiben vom 28. August 2009 einen Antrag gestellt, der ebenfalls die Ansiedlung eines FOC zum Ziel hatte.

In seiner Sitzung am 22.09.2009, Vorlage 1629, hat der Rat die Verwaltung beauftragt, eine erneute Prüfung durchzuführen.

Nach umfangreichen Gesprächen hat der Grundstückseigentümer, die RAG, mit Schreiben vom 10.06.2010 mitgeteilt, dass nach Absage der Investoren bzw. Betreiber von FOCs keinerlei Chance gesehen wird, eine solches Vorhaben am Standort Lohberg zu realisieren.

Auch die Versuche der Stadt, mit potentiellen Investoren Gespräche zu führen, kamen mangels Interesse nicht zustande.

Bevor erneut mit der planungsrechtlichen Prüfung begonnen wurde, bekam die Fa. ecostra, Dr. Will, den Auftrag zu prüfen, ob ein Investor für ein FOC gefunden werden kann, der bereit ist, die der Stadt entgehenden Fördermittel aufzubringen, für den Fall, dass die Stadt entgegen der regionalen Abstimmung und der regionalplanerischen Zustimmung ein FOC ansiedeln würde. Dieses Gutachten liegt seit dem 17. Mai 2010 vor.

Dr. Will kommt zu dem Schluss (Zitat):

- *„Es ist uns aus ganz Europa bislang noch kein Fall bekannt, bei dem ein FOC-Betreiber bzw. –Investor in absoluten wie in relativen Zahlen bereit gewesen wäre, bei einer Standortentwicklung auch nur annähernd einen Betrag in dieser Größenordnung auszugleichen. Wir gehen davon aus, dass eine solche Kostenposition in der genannten Höhe auch von keiner finanzierenden Bank wie auch von keinem privaten oder institutionellen Investor akzeptiert werden würde. Bei bisherigen Standortentwicklungen von FOC wurden für diverse Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Beiträge zum Stadtmarketing, Finanzierung eines Shuttle-Busses) nach unserer Kenntnis Beträge bis zu maximal etwa 2 Mio. € vereinbart.*
- *Sehr geehrter Herr Dr. Heidinger, aus unserer fachlichen Sicht ist es somit ausgeschlossen, dass sich ein FOC – Betreiber oder –Investor bereit findet, bei einer FOC - Ansiedlung in Dinslaken der Stadt Dinslaken dann nicht bewilligte Fördermittel von Seiten des Landes in einer Höhe von ca. 23,2 Mio. € auszugleichen. Diese Feststellung könnte genau so bereits bei einem Viertel der genannten Summe getroffen werden.*
- *Unabhängig davon wollen wir aber nicht verschweigen, dass u.E. ein FOC in Dinslaken vor dem Hintergrund der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des Einzelhandelserlass nur dann genehmigt und somit realisiert werden kann, wenn durch die zuständigen Behörden ggf. im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens die Stadt- und Raumverträglichkeit des Vorhabens festgestellt werden würde. Wäre dies der Fall, würde u. E. auch kein Verstoß gegen diese rechtlichen Rahmenbedingungen einer Ansiedlung vorliegen. Insofern haben wir gewisse Zweifel, ob die Drohung des Ministeriums für Bauen, im Falle der Realisierung eines FOC in Dinslaken die Städtebaufördermittel zu entziehen, einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde.“*

Nach unserer Wahrnehmung wird es auch keine Zustimmung seitens der zuständigen, von der Landesregierung weisungsabhängigen Bezirksregierung geben, die im erforderlichen Bauleitplanverfahren die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen sowie den Vorgaben des Einzelhandelserlasses zu überprüfen hat.

## **II. Finanzielle Auswirkungen**

Keine