Kreis Mettmann
Der Landrat

☐ **Beschluss**

☐ **Wahl**

☒ **Kenntnisnahme**

Vorlagen Nr. 80/030/2013

öffentlich

Fachbereich: Amt für Wirtschaftsförderung und Planung Bearbeiter/in: Herr Georg Görtz	Datum: 12.08.2013 Az.: 80-3

Beratungsfolge	**Termine**	**Art der Entscheidung**
Ausschuss für Umweltschutz, Landschafts-pflege und Naherholung	09.09.2013	Kenntnisnahme

Sachstandsinformation zur Weiterentwicklung des Freizeit- und Naturraumes am Blauen See in Ratingen

Finanzielle Auswirkung	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkung	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Organisatorische Auswirkung	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beschlussvorschlag:

Die Machbarkeitsstudie „Weiterentwicklung des Freizeitraumes „Blauer See“ unter Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes“ sowie die geplante Beauftragung eines geeigneten Büros zur Erarbeitung einer Umsetzungsstudie durch die Stadt Ratingen in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann werden zur Kenntnis genommen.

Fachbereich: Amt für Wirtschaftsförderung und Planung Bearbeiter/in: Herr Georg Görtz	Datum: 12.08.2013 Az.: 80-3

Sachstandsinformation zur Weiterentwicklung des Freizeit- und Naturraumes am Blauen See in Ratingen

Anlass der Vorlage/Sachverhaltsdarstellung:

1. Ausgangssituation / Machbarkeitsstudie

Seit Jahren bemüht sich die Stadt Ratingen um eine Weiterentwicklung des Freizeitraumes Blauer See. Mit dem Ratsbeschluss vom *20.12.2012* ist an die NRW.ProjektArbeit GmbH eine Machbarkeitsstudie vergeben worden. In dieser Studie „Weiterentwicklung des Freizeitraumes „Blauer See“ unter Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes“ sollte u.a. ein Nutzungskonzept für den Bereich des Blauen Sees entwickelt sowie die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieses Nutzungskonzeptes geprüft werden.

Bausteine des Betriebskonzeptes sind:

- Außen- und Innengastronomie, Tagungsangebot,
- Beherbergungsangebote,
- Baumhaus-Hotel,
- Wohnmobil-Stellplatz auf dem angrenzenden Parkplatz,
- Zeltwiese und Grillstation,
- Geologischer Lehrpfad,
- Imkereibetrieb,
- Midigolfanlage,
- Bootsverleih,
- Spielplatz mit einem integrativen Konzept,
- Angebote rund um das Thema Märchen,
- Naturbühne und kulturelle Angebote,
- Barrierefreier Rundwanderweg um den Blauen See,
- Land- und Naturmarken, die durch die Topographie des Geländes definiert werden.

Nähere Details können der im Anhang beigefügten Machbarkeitsstudie entnommen werden.

2. Zielabweichungsverfahren

In diversen parallel zur Erstellung der Machbarkeitsstudie geführten Gesprächen mit Vertretern der Bezirksregierung in Düsseldorf und der Stadt Ratingen wurde deutlich, dass eine Weiterentwicklung und Aufwertung des Freizeit- und Naturraumes Blauer See nur über ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren gemäß § 16 Landesplanungsgesetz NRW führen kann. Zuständig hierfür ist die Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde. Der derzeitige Regionalplan (GEP 99) setzt für das Gebiet des Blauen Sees verschiedene Ziele der Raumordnung fest, die in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten sind. Diese Ziele sind:

- Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich,
- Waldbereich,
- Freiraumfunktionen (Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug, Bereich zum Schutz der Natur, Grundwasser- und Gewässerschutz).

Grundsätzlich kann aufgrund dieser Ziele kein Bauvorhaben, auch nicht auf den zur Zeit genutzten Flächen, genehmigt werden. Hiervon kann ggf. eine Ausnahme gemacht werden, wenn für eine konkrete städtische Planung ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren gemäß § 16 Landesplanungsgesetz NRW durchgeführt wird.

Bedingungen dabei sind:

- Es muss sich um einen Einzelfall handeln.
- Die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden.
- Die Abweichung muss unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein.

Wesentliche Bestandteile des Verfahrens sind eine Abfrage bei den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen und ein Entscheid des Regionalrates. Sicherlich wird mit einem erfolgreich durchgeführten Zielabweichungsverfahren ein wichtiger Schritt in Richtung Planungssicherheit geschaffen, der für mögliche Investoren interessant ist.

3. Materialien / Inhalte für das Zielabweichungsverfahren

Die Bezirksregierung ist bereit, den Weg des Zielabweichungsverfahrens mitzugehen, fordert jedoch eine Konkretisierung der Planung hinsichtlich des Umfangs und der Verortung baulicher Anlagen und Nutzungen unter folgenden Rahmenbedingungen:

- Inanspruchnahme nur bereits versiegelter bzw. genutzter Flächen,
- Beschreibung der geplanten Nutzungen und entsprechende Benennung der Zweckbestimmung,
- Abgrenzung der zukünftigen Flächennutzungsplandarstellungen,
- Darstellung der Erschließung.

In den Unterlagen für das Zielabweichungsverfahren muss deutlich werden, dass das künftige Nutzungskonzept realistisch umsetzbar ist. Der Freiraum-Standort sollte nicht stärker belastet werden, als es bei der bisherigen Nutzung der Fall ist. Die Unterlagen müssen aussagekräftig sein (inhaltliche Projektbegründung und Projektbeschreibung, Entwurf einer Planzeichnung, ggf. ein Lageplan oder ein FNP-Entwurf). Andernfalls ist für die Regionalplanungsbehörde und den Regionalrat die Vertretbarkeit der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht erkennbar.

4. Weiteres Vorgehen

Nicht nur die Stadt Ratingen, auch der Kreis Mettmann ist sehr an einer Weiterentwicklung des Blauen Sees interessiert. Das Freizeitareal hat das Potenzial, sich zu einem Tourismusportal für das „neanderland“ zu entwickeln. Neben der einzigartigen naturräumlichen Lage können ein neues gastronomisches Angebot, verschiedene Beherbergungsformen, ein geologischer Naturpfad und weitere kulturelle Angebote zu entwickelnde Anziehungspunkte sein. Daher wird sich der Kreis bekanntlich mit 40.000 € an dem nächsten Planungsschritt beteiligen.

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 im Rahmen der Etatverabschiedung beschlossen, 20.000 € für die nächsten Planungen in den Haushalt 2013 einzustellen.

In den vergangenen Wochen wurde in verschiedenen Abstimmungsgesprächen zwischen den Verwaltungen des Kreises Mettmann und der Stadt Ratingen das weitere Vorgehen erörtert. Ergebnisse dieser Gespräche sind

- Die vorliegende **Machbarkeitsstudie** ist eine Ideensammlung und liefert vertieft zu prüfende Anstöße für die Weiterentwicklung des Blauen Sees.

- Hinsichtlich der Ideen ist schon unter Praktikabilitätsgesichtspunkten und Kosten-Nutzen-Aspekten eine **Auswahl** zu treffen.

- Eine **Konkretisierung** der in die engere Wahl genommenen Projektbausteine ist in jedem Fall notwendig, da die Kernfrage, was wäre unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen rentabel betreibbar, bislang nicht beantwortet wird bzw. werden konnte.

- Die Ersteller der Machbarkeitsstudie vertreten die Meinung, dass eine Innen- und Außengastronomie mit Beherbergung auf dem Areal nur bei gleichzeitigem Erhalt von **Fördermitteln** wirtschaftlich darstellbar sei. Ein rein privatwirtschaftliches Engagement sei nach ihren Berechnungen nicht erfolgreich zu realisieren. Aus diesem Grund werden für den Blauen See Betriebsführungen empfohlen, die zu einem bestimmten, förderungswürdigen Prozentsatz Beschäftigte mit Behinderungen integrieren.

- Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen in der Machbarkeitsstudie sind allerdings nicht so fundiert, dass auf dieser Basis entsprechende Grundentscheidungen getroffen werden könnten, zumal öffentliche Förderungen in der Regel nach Zeit und Höhe begrenzt erfolgen und zahlreichen Bindungen und Bedingungen unterliegen. Letztere können sich im konkreten Fall für die eigentlichen Projektziele auch als kontraproduktiv erweisen. Die Frage einer für den Naturraum angemessenen und gleichzeitig wirtschaftlich betreibbaren Gastronomie/Hotellerie bedarf einer vertieften Prüfung. Ungeachtet dessen, wird das Thema Inklusion bei der Entwicklung des Freizeitareals am Blauen See berücksichtigt werden.

Umsetzungsstudie

Die Verwaltungen von Stadt und Kreis sind sich einig, dass vertiefender externer Rat benötigt wird, um die planerischen Entscheidungen für ein Zielabweichungsverfahren treffen zu können. Mit der Prüfung und der Erarbeitung von tragfähigen Lösungsvorschlägen soll ein geeignetes Büro (touristischer Projektentwickler) beauftragt werden, der in der Lage ist, insb. folgende Aspekte einzuschätzen

- Lässt die Marktlage in Ratingen die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Ideen (Gastronomie, Beherbergung) zu? Welches Konzept wäre wirtschaftlich tragfähig? Dabei sind die Randbedingungen und Restriktionen, wie z.B. die Nähe zur Wohnbebauung, der Grundwasserschutz oder der Artenschutz zu berücksichtigen.

- Ein Schwerpunkt der weiteren Entwicklung am Blauen See soll der Erhalt und die Aufwertung der Naturbühne sein, deren Einzugsbereich über die Region hinaus geht. Deshalb sind u.a. Fragen bezüglich Erschließung, sanitärer Anlagen, Kanalisation, Sozialräumen, elektrischer Installationen etc. zu klären. Hier sind kostengünstige und innovative Lösungen zu erarbeiten.

- Die Kosten der einzelnen Maßnahmen (wie bspw. Hochbau, Entwässerung, Naturbühne, Stellplätze, geologischer Pfad, Erschließung, Abbruch der jetzigen Gebäude) sind überschlägig zu ermitteln. Hier soll den Kosten auch der Nutzen gegenüber gestellt und die Wirtschaftlichkeit einzelner Module unabhängig von Fördermitteln dargestellt

werden. Es geht um eine Differenzierung zwischen Vorhaben, die für einen Investor per se interessant / rentabel sind und solchen, die nur dann möglich sind, wenn sie von der Stadt Ratingen (teil-)finanziert werden (z.B. öffentliche Investition in die baulich-technische Ausstattung der Naturbühne / Bühnenbetrieb und Kulissen in privater Hand).

- Konkretisierung der Bereiche, die renaturiert werden sollen.

- Darstellung der Projektbausteine und Maßnahmen in Größe, Kubatur und Lage im Raum.

Diese Aspekte sollen u.a. Inhalt einer zu vergebenden **Umsetzungsstudie Blauer See** werden. Die Stadtverwaltung Ratingen bereitet derzeit in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Mettmann hierfür das Vergabeverfahren vor. Es sollen mehrere geeignete Büros mit einschlägiger Umsetzungserfahrung im Bereich touristischer Projektentwicklung angefragt und im Rahmen einer freihändigen Vergabe das bestqualifizierte Büro ausgewählt werden.

Nach Vorlage und Auswertung der Umsetzungsstudie kann dann auf einer fundierten Grundlage eine Entscheidung zum konkreten Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens für den Blauen See herbeigeführt werden. Die politischen Gremien werden entsprechend beteiligt.

Anlage:

Machbarkeitsstudie „Weiterentwicklung des Freizeitraumes „Blauer See“ unter Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes“