NRW.ProjektArbeit
Entwickeln. Steuern. Chancen schaffen.

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

NRW.ProjektArbeit GmbH
Munscheidstr. 14
45886 Gelsenkirchen

30. Oktober 2012

Inhalt

1. Vorbemerkung 3
2. Zum Auftrag - Ausgangssituation 4
3. Natur und landschaftsrechtliche Situation 6
3.1 Artenschutzrechtliche Situation 6
3.2 Artenschutzrechtliches Gutachten, September 2010 7
(Büro für Faunistik, Köln) 7
4. Kriterien für die Entwicklung 8
Ökologie, Ökonomie, Kultur, Arbeit und Inklusion 8
5. Blauer See und Märchen als Marke 11
6. Bausteine des Betriebskonzeptes 11
7. Umsetzung und Finanzierung 19
8. Entwicklung einer Betreiberstruktur 24
9. Empfehlungen 24

1. Vorbemerkung

Tourismusportal „neanderland“

Der Blaue See als Naherholungsgebiet ist ein touristischer Standortfaktor für die Stadt und die Region. Auch wenn einer Weiterentwicklung enge Grenzen durch die Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes gesetzt sind, hat der Blaue See ausreichendes Potenzial, um zu einem Tourismusportal für das „neanderland“ mit einem attraktiven gastronomischen Angebot, verschiedenen Beherbergungsformen, einem historischen, geologischen Naturpfad und weiteren kulturellen Angeboten entwickelt zu werden. Eine Weiterentwicklung macht den Standort zu einem Aushängeschild für die Stadt und für die gesamte Region. Insbesondere die Leitthemen Ökologie, Ökonomie, Kultur, Arbeit und Inklusion übernehmen Vorbildfunktionen für die Entwicklung touristischer Destinationen im Kreis Mettmann.

Tourismus als Wirtschaftsfaktor

Darüber hinaus wird der Tourismus in Nordrhein-Westfalen immer mehr zu einem Wirtschaftsfaktor. Die Bezirksregierung Düsseldorf (Wirtschaft / Tourismus vom 25.02.2011) formuliert es wie folgt: „Im Jahr 2010 besuchten fast 18,6 Millionen Gäste die nordrhein-westfälischen Beherbergungsbetriebe; sie brachten es zusammen auf 42,1 Millionen Übernachtungen. Besonders in den städtisch geprägten Reisegebieten „Köln und Region“, „Düsseldorf und Kreis Mettmann“ sowie im „Ruhrgebiet“ waren überdurchschnittliche Zuwachsraten gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.“[1] Diesen Trend sollte die Stadt Ratingen, die in der Mitte der beschriebenen Region liegt, nutzen.

Aber das ehemals beliebte Naherholungsziel Blauer See verliert immer mehr an Attraktivität und die Stadt verpasst bei einem weiteren Verfall des Standortes den Anschluss an die Entwicklungs- und Wirtschaftspotenziale des Tourismus im „neanderland“ und in NRW.

[1] http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de/wirtschaft/tourismus/TT-NRW-Tourismus_Fortsetzung.html

2. Zum Auftrag – Ausgangssituation

Die Stadt Ratingen hat auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 22.12.2011 die NRW.ProjektArbeit beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung des Freizeitraums „Blauer See“ unter Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes zu erstellen. Aufgabe ist es, die Rahmenbedingungen zu klären, die eine tragfähige Lösung für die Weiterentwicklung des Blauen Sees unter den formulierten Prämissen ermöglicht.

Der Blaue See ist ein 1932 stillgelegter, mit Grundwasser gefüllter Steinbruch, der als Naturdenkmal ausgewiesen und der Bevölkerung zugänglich gemacht worden ist. Seit Generationen ist er ein Ausflugsziel für regionale aber auch überregionale Besucher. Die Angebote wie der Märchenzoo, die Naturbühne, der Kletterpark, die gewerblichen Spiel- und Sportmöglichkeiten, die Gastronomie und der Bootssteg sind „in die Jahre“ gekommen und machen einen maroden Eindruck. In der jetzigen Erscheinung entspricht der Blaue See nicht mehr den Anforderungen an ein Naherholungsgebiet.

Ausflugsziel seit Generationen

Ziel ist die Entwicklung des Blauen Sees zu einem attraktiven, naturnahen Freizeit- und Erholungsraum, bei dem die Themen Ökologie, Ökonomie, Kultur, Arbeit und Inklusion eine zentrale Rolle spielen. Gleichzeitig ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung die entscheidende Hürde für eine konkrete Projektentwicklung. Die aktuelle Regionalplanung lässt zurzeit keine Spielräume für eine Weiterentwicklung des Geländes zu. Ein Zielabweichungsverfahren nach § 16 Landesplanungsgesetz NRW (LplG) ermöglicht weitergehende Planungen, die den Standort touristisch und wirtschaftlich entwickeln und sichern könnten und ist die entscheidende Voraussetzung für die konkrete Weiterentwicklung. Gleichzeitig sind die vorgegebenen Restriktionen durch den Natur- und Artenschutz zu berücksichtigen, die aber einer Weiterentwicklung innerhalb dieser Grenzen auch nicht entgegen stehen.

begrenzte Planungsoptionen

Das Gelände (27 ha), am nördlichen Siedlungsrand von Ratingen gelegen, bietet auf Grund seiner einmaligen Topographie, der erdgeschichtlichen Bedeutung und seiner direkten Anbindung an die Naturwaldzelle Hinkesforst, an das Angertal und an weitere Naturschutzgebiete rund um Ratingen, ideale Voraussetzungen, um zu einem naturnahen Tourismus- und Freizeitangebot entwickelt zu werden. Dabei sind sowohl Tagestouristen als auch Kurzurlauber attraktive Zielgruppen. Einer

„großen Lösung“, wie die Investition in einen Freizeitpark oder eine Wellness-Oase stehen die engen Planungsspielräume für Ausbau und Neubauten entgegen. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob so ein Angebot Perspektiven hätte, denn die Marktführer wie der Movie Park in Bottrop und das Phantasialand in Brühl sind nur zwischen 40 km und 80 km von Ratingen entfernt.

Soziales Unternehmertum

Auf Grund dieser schwierigen Ausgangssituation müssen Lösungen entwickelt werden, die den wirtschaftlichen Betrieb eines Freizeit- und Erholungsangebotes sicherstellen und den Themen Ökologie, Ökonomie, Kultur, Arbeit und Inklusion gerecht werden. Bei diesen Voraussetzungen bietet sich die Entwicklung einer Unternehmensform an, die soziales und ökologisches Denken mit wirtschaftlichem Handeln verknüpft. Dieser Unternehmensansatz bietet eine Chance, einen Wirtschaftskreislauf in Gang zu setzen, bei dem Dienstleistungen und Produkte entwickelt werden, die unter marktwirtschaftlichen Bedingungen – Angebot und Nachfrage – gehandelt werden. Dieser Ansatz ist Ausgangspunkt eines neuen Verständnisses von Unternehmen und macht deutlich, dass diese vermeintlich gegenseitigen Interessen sich nicht ausschließen, sondern zu einem anderen Verständnis von Unternehmertum führen, dessen Ziel nicht nur die Gewinnmaximierung ist, sondern auch der soziale Mehrwert als eine andere Form des „Gewinns“ verstanden wird. Die NRW.ProjektArbeit entwickelt seit vielen Jahren Unternehmen, in denen Zielgruppen des Arbeitsmarktes, Jugendliche, junge Erwachsene, Frauen, Menschen mit Handicaps und Langzeitarbeitslose unter realistischen Arbeitsbedingungen erfolgreich beschäftigt werden.

3. Natur- und landschaftsrechtliche Situation

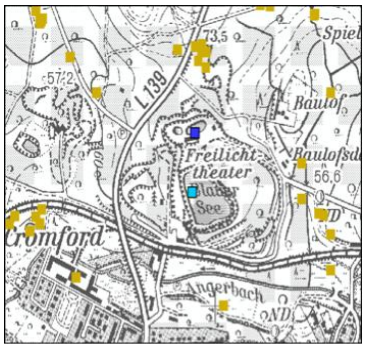
- Blauer See einschl. Felskanten am nördlichen Ufer ist **Naturdenkmal**
- Gewässer gemäß Roter Liste der gefährdeten Biotoptypen **„stark gefährdet“**
- gesamtes Areal ist Bestandteil eines **Landschaftsschutzgebietes**
- unmittelbar östlich **angrenzendes Naturschutzgebiet**
- LP-Festsetzung **„Beibehaltung des Laubholzbestandes“**
- **Wasserschutzgebietszone III A**, direkte Verbindung mit Trinkwasserbrunnen

Untere Landschaftsbehörde Kreis Mettmann

3.1 Artenschutzrechtliche Situation

Auszug aus dem Fundortkataster Kreis Mettmann

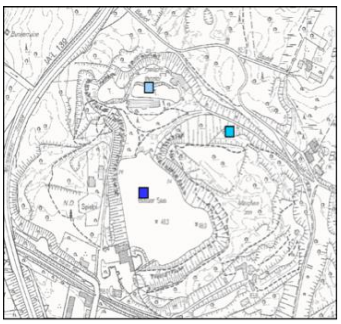
- Süßwasserqualle (weltweit verbreitet)
- Wasserfledermaus (RL = gefährdet, planungsrelevant)



Untere Landschaftsbehörde Kreis Mettmann

Auszug aus dem Fundortkataster des LANUV

- Kammolch (Jahr 2000) (RL=gefährdet)
- Großer Abendsegler (Jahr 2000) (RL=gefährdete wandernde Art)
- Steinkauz (Jahr 2009) (RL = gefährdet, von Naturschutzmaßnahmen abhängig, NRW trägt besondere Verantwortung) Das Vorkommen des Steinkauzes im Waldgebiet ist sehr unwahrscheinlich, da die Art Waldflächen in der Regel meidet; vermutliche Vorkommen an nordwestlich gelegener Hofstelle.



LANUV, Fundortkataster Stand Juni 2012

Alle drei Arten sind planungsrelevant.

3.2 Artenschutzrechtliches Gutachten, September 2010 (Büro für Faunistik, Köln)

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter **Vogel- und Säugetierarten**

- Mittelspecht (Brut, Einzelrevier)
- Waldkauz (Brut, Einzelrevier)
- Eisvogel (Nahrungsgast)
- Grünspecht (Nahrungsgast)
- Kormoran (unregelmäßiger großer Nahrungsgast)
- Mäusebussard (verm. Brut in Umgebung)
- Schleiereule(Gewölbefunde an Bühne)
- Zwergfledermaus (regelmäßig jagend)
- Breitflügelfledermaus (vereinzelt)
- Graues / Braunes Langohr (vereinzelt)
- Große / Kleine Bartfledermaus (vereinzelt)
- Abendsegler (vereinzelt)
- Wasserfledermaus (vereinzelt)
- Sperber (Einzelnachweis über Waldgebiet)

Sonstige nachgewiesene **Amphibien- und Reptilienarten**

- Erdkröte (Reproduktion im Blauen See und in den Gewässern an der Bühne, ungefährdet)
- Grasfrosch (Reproduktion in dem Gewässer der Bühne, ungefährdet)
- Teichfrosch (Einzelnachweise, mögliche Reproduktion im Gewässer der Bühne, ungefährdet)
- Fadenmolch (wahrscheinlich Reproduktion im Blauen See und im Gewässer der Bühne, ungefährdet)
- Teichmolch (wahrscheinlich Reproduktion im Blauen See und im Gewässer der Bühne, ungefährdet)
- Feuersalamander (Landhabitate im östlichen Waldgebiet, ungefährdet)
- Ringelnatter (reproduzierende Population, Nutzung der Uferbereiche der Gewässer, vom Aussterben bedroht)

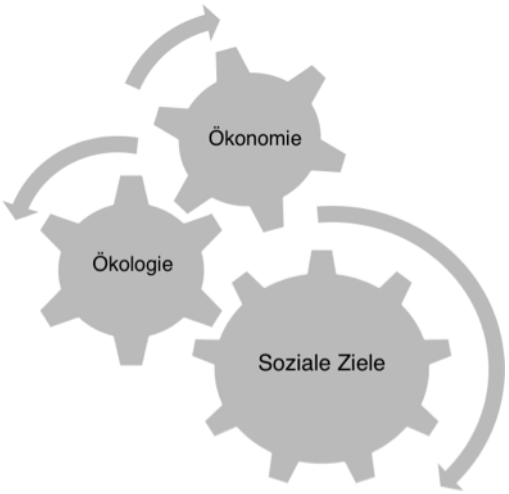
⇨ **Bei Anerkenntnis der bedeutenden landschafts- und artenschutzrechlichen Gegebenheiten ist eine adäquate Weiterentwicklung des Planungsraumes möglich. Hierbei sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (Eingriffsregelung etc.) vollumfänglich zu beachten.**

4. Kriterien für die Entwicklung

Ökologie, Ökonomie, Kultur, Arbeit und Inklusion

Das Gelände rund um den Blauen See bietet eine Reihe von Entwicklungspotenzialen, um zu einem Ort für Freizeit und Erholung entwickelt zu werden. Dabei ist zum einen die landschaftliche in Wertstellung, d.h. Rückbauten, Renaturierungsmaßnahmen und Ausbau der Wanderwege und zum anderen die Entwicklung eines touristischen Angebots in der Vernetzung mit dem „neanderland“ Tourismus zielführend.

Landschaftliche in Wertstellung



Die Konzeption und vorgeschlagene Entwicklung des Standortes folgt einem ganzheitlichen ökologischen und nachhaltigen Ansatz, der für alle Nutzungen und Abläufe gilt. Dazu gehören Themen wie Maßnahmen zur Wasser- und Energieverwendung (z.B. Wurzelklärwerk, Brauchwassernutzung, Sonnenenergie, Blockheizkraftwerk), Trennung des Mülls (z.B. Kompostierung), Verwendung von regionalen Produkten, ökologisches Reinigen und Waschen und eine Inneneinrichtung, die anerkannten Umweltkriterien entspricht. Dieser konsequente ökologische und nachhaltige Betrieb wird als Marketingfaktor genutzt und führt auch zu ökonomischen Effekten.

Die Entwicklung eines Unternehmens, das wirtschaftliche Ziele unter Berücksichtigung von sozialen und gesellschaftlichen Aufgabenstellungen erfüllt, erfordert eine Kombination von verschiedenen wirtschaftlichen Zweckbetrieben, die sich am Markt behaupten. Es sind die folgenden Betriebe wie Außen- und Innengastronomie mit einem Tagungsangebot, verschiedene Übernachtungsangebote wie ein „low-budget“ Hotel, ein Baumhaushotel, eine Zeltwiese, ein Bootsverleih sowie ein Imkereibetrieb und eine Midigolfanlage denkbar, um einen kostendeckenden Betrieb zu ermöglichen.

Ökologie und Ökonomie generieren soziale Ziele

Welche Betriebsteile zum Tragen kommen, hängt von den räumlichen Möglichkeiten ab, die erst in einer konkreten Planungsphase definiert werden.

Naturbühne und Märchen als Alleinstellungsmerkmal

Die Naturbühne Blauer See und das Thema Märchen sind bereits jetzt die Alleinstellungsmerkmale, durch die der Standort weit über die Grenzen von Ratingen bekannt ist. Auch wenn die Bühne und die technische Infrastruktur lange nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen und die Programme sich ausschließlich auf Familien bzw. Kinder beziehen, werden 45-50 Vorstellungen pro Jahr gut besucht. Deshalb ist es sinnvoll, das Angebot der Naturbühne weiter zu entwickeln und mit den kulturellen Angeboten und Themen in der Stadt zu vernetzen, (z.B. ergänzend als Bühne für die Ratinger Kleinkunstszene). Parallel dazu lassen sich Angebote rund um das Thema Märchen entwickeln, durch die Synergien mit dem Angebot der Naturbühne erzielt werden. Darüber hinaus können Ideen für einen Winterbetrieb (z.B. punktuelle Weihnachtsmärkte, mobile Eisflächen zum Schlittschuhlaufen) entwickelt werden, um eine bessere Auslastung der Bühne zu generieren.

Die Renaturierung und Neuinszenierung des Märchenzoogeländes würde ein weiteres Alleinstellungsmerkmal für den Standort generieren, da dieser Teil des Standortes zu den „Zeugen der Erdgeschichte“ gehört. Darüber hinaus ist es geowissenschaftlich als besonders schutzwürdig eingestuft und es bietet sich die Einrichtung eines geologischen Lehrpfades an[2].

Arbeit für Menschen aus den Zielgruppen

Das Thema Arbeit und Beschäftigung ist ein Querschnittsthema für den gesamten Standort, d.h. in den einzelnen Betrieben erhalten Jugendliche, „Streetkids“, Schulabbrecher und junge Erwachsene mit und ohne Benachteiligung eine Chance auf Ausbildung und Beschäftigung. Die Zweckbetriebe bieten Beschäftigungsmöglichkeiten mit

[2] Zeugen der Erdgeschichte, Untere Bodenschutzbehörde Kreis Mettmann, 2006

unterschiedlichen Anforderungsprofilen an. Die Bandbreite reicht von dem Erwerb der Ausbildungsreife bis hin zu einer Erstausbildung oder Modulausbildung im laufenden Betrieb. Mögliche Ausbildungsberufe sind Teilkoch und Teilköchin, Beikoch und Beiköchin, Koch und Köchin, Helfer bzw. Helferin im Gastgewerbe, Fachkraft im Gastgewerbe, Hotelfachmann bzw. Hotelfachfrau sowie Restaurantfachmann und Restaurantfachfrau. Ein zu entwickelndes Netzwerk von Unternehmen in Ratingen und Umgebung schafft Perspektiven durch ein Angebot von Ausbildungs- und Praktikumsplätzen.

Inklusion als Standortfaktor

Ein weiteres Querschnittsthema ist die Inklusion, als Schlüsselbegriff einer humanen Gesellschaft, die Verschiedenheit anerkennt und die einem gesamtgesellschaftlichen werteorientierten Grundkonsens folgt. Inklusion wird über die gesamte Planung und Nutzung des Standortes mitgedacht und umgesetzt. Dazu gehören die Barrierefreiheit über den gesamten Standort im Innen- und Außenbereich und die Beschäftigung von Menschen mit Einschränkungen. Die Barrierefreiheit ist nicht nur für die Zielgruppe der Menschen mit Handicaps notwendig, sondern auch für eine alternde Gesellschaft, deren Mobilität eingeschränkter sein wird.

Zuwachsraten im Tourismus

Die Entwicklung des Freizeit- und Erholungsraums Blauer See – mit den Standortfaktoren Ökologie, Ökonomie, Kultur, Arbeit und Inklusion ist für Ratingen und die Region, d.h. das Einzugsgebiet vom Bergischen Land bis hin zur Rheinschiene ein Wachstumspromotor, der nicht nur Arbeitsplätze schafft, sondern auch eine weitere attraktive Destination für das Tourismusland NRW darstellt, das sich für die Weiterentwicklung der touristischen Nachfrage positioniert. Mit 11,3% Zuwachsrate bei den Gästeankünften in Düsseldorf und im Kreis Mettmann im Jahr 2010 und bei einer Steigerung von 9,8% bei den Übernachtungen wird deutlich, dass der Tourismus ein Wirtschaftsfaktor ist, der immer mehr an Bedeutung gewinnt (Betriebe, Betten sowie Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr in NRW im Jahr 2010[3]).

[3] http://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2011/pdf/34_11tab.pdf

5. Blauer See und Märchen als Marke

Der Blaue See ist nicht nur ein Freizeitraum, sondern auch eine Marke, die ein Naherholungsgebiet beschreibt, das weit über Ratingen hinaus bekannt ist. Allerdings lebt die Marke nur noch von der Nostalgie bzw. von der Erinnerung, dass fast alle Schüler aus Ratingen und der Region einen Ausflug zur Naturbühne gemacht und irgendwann als Kind den Märchenzoo besucht haben.

Märchen - Thema für ein Marketingkonzept

Der Blaue See wird immer mit dem Märchenzoo assoziiert, deshalb ist es sinnvoll, das Thema Märchen als Marketingthema beizubehalten und weiterzuentwickeln. Der jetzige Märchenzoo entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und verursacht Fixkosten für den Unterhalt und die Instandsetzung, so dass ein Rückbau notwendig wird. Es ist zielführend punktuelle Angebote rund um das Märchen neu zu definieren. Die Bandbreite reicht von Märchenzelt, Märchenaufführungen in Kooperation mit der Naturbühne, Feste rund um das Märchen bis hin zu „Märchen-Klassenzimmern“ als virtuelles Klassenzimmer - als schulisches Angebot. Bundesweit gibt es bereits eine Reihe erfolgreicher Märchenangebote, die beispielhaft sind.

Darüber hinaus kann sich das Thema Märchen in dem gesamten Marketingkonzept für den Standort wieder finden und immer wieder in unterschiedlichen Facetten „vermarktet“ werden, z.B. als Namensgebung für die Gastronomie, die Übernachtungsmöglichkeiten etc.

6. Bausteine des Betriebskonzeptes

Das Betriebskonzept sieht die folgenden Bausteine, auf dem 27 ha großen Gelände vor, davon stehen geschätzte 2,5 ha für folgende mögliche, wirtschaftlichen Zweckbetriebe zur Verfügung:

- Außen- und Innengastronomie, Tagungsangebot,
- Beherbergungsangebote,
- Baumhaus-Hotel,
- Wohnmobil-Stellplatz auf dem angrenzenden Parkplatz,
- Zeltwiese und Grillstation,

- Geologischer Lehrpfad,
- Imkereibetrieb,
- Midigolfanlage,
- Spielplatz mit einem integrativen Konzept,
- Bootsverleih,
- Angebote rund um das Märchen,
- Naturbühne und kulturelle Angebote,
- Barrierefreier Rundwanderweg um den Blauen See,
- Land- und Naturmarken, die durch die Topographie des Geländes definiert werden.

Außen- und Innengastronomie / Tagungsangebot, das gastronomische Angebot wird unter ökologischen Kriterien konzipiert, d.h. saisonale und regionale Vielfalt sowie Produkte aus der Region. Hier bieten sich Kooperationen mit Erzeugern in der Region an. Seminar- und Gesellschaftsräume ergänzen das Angebot, die zum einen von den Unternehmen in Ratingen und zum anderen von den zahlreichen Vereinen und Verbänden genutzt werden können, bis hin zu Räumlichkeiten für kulturelle Angebote.

Genussland NRW
Regionale Küche

Beherbergungsangebote, die im low-budget Bereich Übernachtungen in einem gepflegten Ambiente ermöglichen. Beispielhaft für einen Nachfragemarkt ist das „Hotel am Markt“ zu nennen, das trotz schwieriger Randbedingungen in diesem Marktsegment Umsätze erzielt. Zumal nicht nur Touristen angesprochen werden, sondern auch die Geschäftsreisenden, die die Stadt besuchen und dies nicht nur zu Messezeiten. (Aktuell hat die Drupa 2012 gezeigt, dass die Unternehmen nicht mehr bereit sind, die exorbitanten Preise in Düsseldorf zu bezahlen, sondern sich in das Umland orientieren RP 09.05.2012).

Beherbergung im low-budget Bereich

Darüber hinaus ist ein Beherbergungsangebot ein attraktives Zusatzangebot für die Naturbühne, damit wird das Einzugsgebiet für die Besucher der Naturbühne größer. Es können touristische und kulturelle Angebote entwickelt werden.

Baumhaushotel, das das klassische Übernachtungsangebot, Zimmer mit Bett, Bad und WC, durch ein Baumhaus-Hotel mit 10-15 Baumhäusern ergänzt. Die Baumhäuser erfüllen manch einen Kindheitstraum, einen Rückzugsort im Baum, um die Natur zu erleben. Die Baumhäuser sind selbstragende Baukörper, die um die Bäume herum gebaut werden, wobei der Baum weder in seinem Wuchs noch in seiner Stabilität beeinträchtigt wird. Die Konstruktion der Baumhäuser wird an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und entspricht in allen Funktionen ökologischen und nachhaltigen Kriterien.

BaumRaum, Bremen

Baumhaushotel als Marketingbaustein

Das Baumhaus-Hotel ist ein weiteres Alleinstellungsmerkmal für den Standort und wird einen überregionalen Marketingeffekt erzielen, da es nur vereinzelte vergleichbare Angebote gibt. Die NRW.ProjektArbeit hat bereits mit einer anderen außergewöhnlichen Übernachtungsmöglichkeit, den „Parkhotels“ im Ebel-Park in Bottrop - Kanalbetonröhren zu Übernachtungsmöglichkeiten umgebaut - einen überregionalen Bekanntheitseffekt für diesen Standort erzielt. Im Eröffnungsjahr 2011 haben die regionalen und überregionalen Medien ausführlich darüber berichtet.

Wohnmobil-Stellplätze sind eine weitere Ergänzung zu den bereits beschriebenen Übernachtungsangeboten. Der Parkplatz, der sich direkt an dem Gelände Blauer See anschließt, bietet ausreichend Platz, um 10 Wohnmobil-Stellplätze einzurichten. Die Stellplätze sollten über einen Wasser-, Kanal- und Stromanschluss verfügen. Die Versorgung kann durch die Gastronomie sicher gestellt werden.

Wohnmobillisten als weitere Zielgruppe

Die Wohnmobilisten gehören zu einer stetig wachsenden Zielgruppe von Touristen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie nennt in seiner Studie „Der Campingmarkt in Deutschland 2009/2010 – Endbericht“[4] die Summe von 45,80 €, die der Touristikcamper pro Tag und Kopf an dem jeweiligen Standort ausgibt, dazu gehören Unterkunft 12,20 €, Verpflegung 13,60 €, Lebensmitteleinkäufe 6,50 €, sonstige Einkäufe 5,80 €, Freizeit/Unterhaltung 4,50 € und sonstige Dienstleistungen 3,20 €. Bei dieser Auflistung wird schnell deutlich, dass das gesamte Umfeld von der Einrichtung eines Wohnmobil-Stellplatzes partizipiert.

Zeltwiese und Grillplätze sind Angebote, die Zielgruppen wie Familien und Jugendliche ansprechen. Insbesondere Grillplätze erfreuen sich größter Beliebtheit, da viele Bürger und Bürgerinnen oft keine Möglichkeit haben, in ihrem privaten Umfeld zu grillen, so dass dies ein attraktives Angebot ist, das stetig nachgefragt wird.

geowissenschaftlich, historisch bedeutsames Areal

Geologischer Lehrpfad: das Gelände des Märchenzoos gehört zu den geowissenschaftlich-historischen Objekten - „die Kohlekalk-Aufschlüsse am „Blauen See“ sind für die deutsche und internationale Karbon-Stratigraphie von einem hochrangigen, und unersetzbaren Wert, daher geowissenschaftlich sowie landeskundlich (Verkarstungen, eiszeitlich Überformungen) besonders schutzwürdig“[5]. Der Kalkstein ist im Unterkarbon („Kohlenkalk“, Unterstufe Visé) vor ca. 340 Millionen Jahren als Kalkschlammablagerung in einem tropischen Flachmeer mit günstigen Lebensbedingungen für Korallen und Brachiopoden entstanden. Die ursprünglich auf dem Meeresboden waagerecht abgelagerten Kalkschlammschichten wurden unter dem hohen Druck der überlagernden Schichten verfestigt und in der varistischen Gebirgsfaltung vor ca. 300 Millionen Jahren steil gestellt. Der Kohlenkalk im Bereich des „Blauen Sees“ ist ca. 250 m mächtig. Er besteht aus dickbankigen, teilweise dolomitisierten Kalken mit zahl-

[4] http://www.deutschertourismusverband.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDFs/Campingmarkt_in_Deutschland.pdf
[5] Zeugen der Erdgeschichte, 2006 Untere Bodenschutzbehörde / Kreis Mettmann

reichen Versteinerungen (Brachiopoden, Muscheln, Korallen) [6] Diese geologische Formation bietet nicht nur ausreichende Inhalte für einen Lehrpfad, sondern auch einen interessanten Link zu den touristischen Themen im „„neanderland"", von der Erdgeschichte zur Menschheitsgeschichte. Diese inhaltliche Vernetzung ermöglicht Synergien für die gesamte Tourismusentwicklung im Kreis.

Imkereibetrieb, als ein wirtschaftlicher Zweckbetrieb, der Einnahmen durch den Verkauf von Honig und seinen Folgeprodukten, wie Kerzen, Gelee Royal, Met etc. erzielt. Die NRW.ProjektArbeit entwickelt zurzeit ein NRW-weites Netzwerk von Imkereibetrieben, so dass der Blaue See ein weiterer Standort in dem Netzwerk sein könnte. Die Imkerei hat in Deutschland eine lang zurückreichende Tradition. Aktuell bewirtschaften rund 94.000 Imker etwa 750.000 Völker und produzieren dabei 20.000-25.000 t Honig pro Jahr (vgl. Ausarbeitungen des deutschen Imkerbundes). Mit dieser Produktionsmenge wird der Bedarf in Deutschland zu rund 20% gedeckt. Dies verdeutlicht, dass hinsichtlich vorhandener Nachfragepotenziale (Gesamtumsatz in Deutschland p.a. 110.000 t) erhebliche Perspektiven vorhanden sind, zumal der „Echte deutsche Honig" durch seine Qualität bevorzugt nachgefragt wird und Importe eher als „Ausweichnachfrage" zu betrachten sind. Der elementare Nutzen der Bienen gelangt immer mehr in das öffentliche Bewusstsein, da die Gefährdung dieser Art erhebliche Konsequenzen für unsere Nahrungswirtschaft und unser gesamtes Ökosystem hat.

wirtschaftlicher und ökologischer Mehrwert

Midigolf, durch die technische Entwicklung von professionellem Kunstrasen für Golfgreens und dem steigenden Interesse am Golfsport ist eine neue Variante des Golfspiels entwickelt worden, als eine abgeleitete Variante des Golfs für „zwischendurch" auf einer hochwertigen Trainingsanlage. Die Anlage ist vergleichbar mit einer Minigolfanlage mit dem Unterschied, dass die einzelnen Parcours wesentlich größer sind, so dass Abschläge bis zu 5 m möglich sind.

Golf für Profis und Amateure

[6] http://www.kreis-mettmann.de/media/custom/2023_497_1.PDF?1336382405

Ein offizieller Midigolfplatz hat ein „course rating“ mit Handicap-Anpassung.

Bootsverleih, der einen Klassiker in dem traditionellen Angebot an dem Blauen See darstellt und in jedem Fall erhalten werden sollte. Für die Besucher ist es ein ergänzendes Angebot, um auf dem See die Landschaft mit den schroffen Uferwänden zu betrachten, die aus der Perspektive des Sees gut zur Geltung kommen. Darüber hinaus ist eine „Bootstour“ eine Möglichkeit, um ein wenig Ruhe und Entspannung zu finden.

Tradition
Bootsverleih

Spielplatz mit einem integrativen Konzept, dies beinhaltet eine Planung, die es Kindern mit und ohne Behinderung ermöglicht, spielerische Material- und Bewegungserfahrungen zu machen, als Grundlage für den Erwerb komplexer Handlungsmuster in allen psychischen und physischen Lebensbereichen. Es werden Angebote für Menschen mit Bewegungsstörungen und Einschränkungen des Seh- und Hörvermögens gemacht, die neue Wahrnehmungserlebnisse ermöglichen und neue Handlungsaktivitäten, Selbstwahrnehmung, Raumerfahrung und Orientierung schulen. Diese Spielplatzkonzeption ist ein weiteres Alleinstellungsmerkmal für den Standort, da es in der näheren Umgebung keine vergleichbaren Angebote gibt.

beispielhafte
Inklusion im Outdoor

Angebote rund um das Märchen, auf Grund der Historie des Standortes sollte das Thema Märchen zeitgemäß aufbereitet werden. Die Bandbreite reicht von Märchenzelt, Märchenaufführungen in Kooperation mit der Naturbühne, Feste rund um das Märchen bis hin zu pädagogischen Angeboten für die Schulen, wie Märchen-Klassenzimmer. Bundesweit gibt es eine Reihe von erfolgreichen Märchenangeboten, von denen der Standort Blauer See partizipieren könnte.

märchenhafte
Angebote

Naturbühne und kulturelle Angebote: Die Nutzung der Bühne erfordert zum einen Investitionen in die Bühnentechnik, die Infrastruktur und zum anderen sind die Bedingungen der Versammlungsstättenverordnung sowie anderer rechtlicher Vorgaben zu prüfen.

Kultur als weiterer Standortfaktor

Die Entwicklung der Bühne sollte in Kooperation mit dem jetzigen Betreiber abgestimmt werden, der bei entsprechender Planungssicherheit auch Investitionen vornehmen wird. Darüber hinaus sollten sowohl für die Naturbühne als auch für die Räumlichkeiten in der Gastronomie Netzwerke mit anderen Kunst- und Kulturangeboten in Ratingen entwickelt werden, um eine möglichst hohe Auslastung sicher zu stellen.

Barrierefreier Rundwanderweg um den Blauen See macht die Nutzung für die Zielgruppen, die sonst nur eingeschränkte Zugänge zu Naturräumen haben, möglich. Darüber hinaus sind die Entwicklung eines „Natur-Sinnespfad“ und/oder eines Barfußpfades eine weitere Ergänzung. Dieses Angebot ermöglicht es den Besuchern, die Natur mit allen Sinnen zu erleben. Ein Angebot, das sowohl Kinder, Jugendliche und Jogger anspricht, die den Barfußpfad aus gesundheitlichen Gründen nutzen.

Landmarken, die durch die Topographie des Geländes definiert werden, Entwicklung von „Natur- und Landmarken“, die den Anforderungen des Naturschutzes entsprechen, aber gleichzeitig auch Räume für Entspannung bieten.

Auf der Grundlage der aktuellen Flächenermittlung, die vom Auftraggeber erhoben wurde, liegen die folgenden Zahlen vor, die einen auskömmlichen Planungsspielraum für die geplanten Zweckbetriebe bieten.

Gastronomie und Peripherie	0,9 ha
Märchenzoo	0,9 ha
Spielplatz und sonstige Angebote	0,7 ha
Naturbühne	1,0 ha
Fläche Parkplatz	25 ha

(wovon Flächen für die Wohnmobilstellplätze angedacht sind)

7. Umsetzung und Finanzierung

Die Entwicklung des Freizeit- und Erholungsraums Blauer See – mit den Standortfaktoren Ökologie, Ökonomie, Kultur, Arbeit und Inklusion bietet eine Reihe von Identifikationsmöglichkeiten für potenzielle Förderer und Unterstützer. Die Investitionskosten müssen in einer Kombination von öffentlichen und privaten Finanzierungsmitteln akquiriert werden. In diesem Zusammenhang müssen unterschiedliche Förderzugänge wie z.B. ESF-Mittel geprüft werden; dabei würde die Entscheidung einen Integrationsbetrieb zu entwickeln, Akquisition von Mitteln des Landschaftsverbandes ermöglichen. Es besteht die Möglichkeit, Drittmittel von Unternehmen einzuwerben, da das Nutzungskonzept des Standorts eine Reihe von gesellschaftlichen Themen bedient, die für ein nachhaltiges Denken und Handeln zielführend sind. Darüber hinaus werden arbeitsmarktpolitische Effekte durch Ausbildung und Beschäftigung erzielt, die einen entsprechenden sozialen Mehrwert generieren.

Die Investitionen, auf der Grundlage von vergleichbaren Projekten geschätzt, nicht verifiziert, teilen sich in zwei Kategorien, die rentierlichen und unrentierlichen Betriebsteile:

Rentierliche Betriebsteile	**Investitionen (netto)**
Außen- und Innengastronomie	900.000 €
Inkl. Seminarräume für Unternehmen	
Beherbergung 80 Betten	1.800.000 €
5 Baumhäuser	250.000 €
10 Wohnmobil-Stellplätze	90.000 €
Generationen-Spielplatz/	140.000 €
Midigolf-Anlage	
Imkereibetrieb (400 Bienenvölker)	280.000 €
	3.460.000 €

Unrentierliche Betriebsteile	**Investitionen (netto)**
Ausbau der Wanderwege unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit	
für Menschen mit Handicaps, Geologischer Lehrpfad, Grünes Klassenzimmer,	
Bildungsangebote für Schulen, Bootssteg sowie	
Entwicklung von Land- und Naturmarken	900.000 €
Spielplatz mit einem integrativen Konzept	80.000 €
	980.000 €
Planungskosten 15%	666.000 €
Gesamt Investition	**5.106.000 €**

Es liegen zurzeit keine belastbaren Planungsgrundlagen vor. Deshalb kann eine Einschätzung für die Investitionen und der Wirtschaftlichkeit nur auf der Grundlage von Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten vorgenommen werden. Bezüglich der Wirtschaftlichkeit ist ein Minimumumsatz pro Monat von 40.000 € in der Gastronomie realistisch (wieder mit Bezug auf vergleichbare Projekte). Bei der Beherbergung ist eine Auslastung von 38% zu veranschlagen, dies entspricht der Statistik „Beherbergung im Reiseverkehr NRW 2009 und 2010 (Betriebe mit mindestens neun Betten)“[7] für die Stadt Ratingen, im Vergleich dazu liegt die Auslastung im Kreis Mettmann bei 34%.

positive Einschätzung der Wirtschaftlichkeit

Die Naturbühne ist in der Kalkulation nicht berücksichtigt, da nach dem jetzigen Stand davon ausgegangen wird, dass der Betreiber bei entsprechender Planungssicherheit und Aufwertung der Infrastruktur selbst Investitionen vornehmen wird.

⇨ Der jetzige Zustand des Blauen Sees lässt nur zwei Szenarien zu, entweder wird der Standort komplett überplant und saniert oder der Standort wird dem sukzessiven Verfall preisgegeben, der einen erheblichen Wirtschafts- und Imageverlust für die Stadt und den Kreis nach sich zieht.

Die entscheidende Voraussetzung für das weitere Vorgehen ist die Schaffung von belastbaren Planungsgrundlagen und Planungssicherheit, sowohl für die öffentliche Hand / Förderzugänge als auch für mögliche private Investoren / Finanzierung.

⇨ Unter Würdigung der natur- und artenschutzrechlichen Belange wird deutlich, dass eine behutsame und differenzierte Entwicklung des Areals zu einer zukunftsfähigen und weiterhin regional bedeutsamen touristischen Destination möglich ist.

[7] http://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2011/pdf/34_11.pdf

Dies bedeutet im Einzelnen:

- Fixierung von baulichen Einrichtungen auf heute bereits genutzten Flächen
- Renaturierung resp. Umstrukturierung relevanter Bereiche (Märchenzoo, Kletterwald…)
- Schutz und Ausgleichsmaßnahmen gem. BNatschG, LG NW

Projektplanung als Phasenmodell

Ein Gespräch mit der Bezirksregierung Düsseldorf hat deutlich gemacht, dass die Regionalplanungsbehörde einer Weiterentwicklung des „Freizeitraums Blauer See“ grundsätzlich zustimmt, die zum einen den Natur- und Artenschutz berücksichtigt und zum anderen nur die aktuell versiegelten Flächen überplant. Für eine derartige Planung könnte ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet werden, an dessen Ende eine Entscheidung des Regionalrates darüber, ob im vorliegenden Einzelfall ausnahmsweise von den Zielen des Regionalplans abgewichen werden kann, stünde.

Planungssicherheit als Voraussetzung für die Projektentwicklung

Dabei ist die Schaffung von Planungsgrundlagen und -sicherheit Grundvoraussetzung, um die Weiterentwicklung des Standortes sicher zu stellen.

Für die Weiterentwicklung wurden zwei Szenarien skizziert:

1. Die Stadt Ratingen definiert die aktuell versiegelten Flächen auf der Basis der vorliegenden Plandaten und leitet eine Flächennutzungsplanänderung ein. Ziel der Darstellungen wären Sondergebietsflächen mit einer konkreten Zweckbestimmung. Dies ist die Grundlage für ein Zielabweichungsverfahren. Es wird damit Planungsrecht geschaffen, das ggf. nicht mit der gewollten Nutzung übereinstimmt.
2. Es wird eine Vorentwurfsplanung beauftragt, die belastbare Planungsdaten erarbeitet, die die Grundlagen für einen Bebauungsplan liefern. Ein Bebauungsplan ist wiederum die Basis für die Akquisitionen von Förder- und Finanzierungsmitteln. Die Regionalplanungsbehörde hat ihre Bereitschaft, die Planung kontinuierlich mit abzustimmen, signalisiert. Gleichzeitig

Grundsätzliche Zustimmung die Bezirksregierung

muss die Planung mit dem Kreis Mettmann und den tangierten Behörden abgestimmt werden. In einem Gespräch mit dem Kreis Mettmann muss dies noch geklärt werden. Die Vorentwurfsplanung ist dann die Basis für eine Flächennutzungsplanänderung, welche Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens sein könnte.

Zustimmung unter bestimmten Voraussetzungen

⇨ Die Regionalplanungsbehörde räumt einem Zielabweichungsverfahren umso größere Erfolgsaussichten ein, je detaillierter die zugrunde liegende Planung beschrieben werden kann.

Ein Zielabweichungsverfahren gem. §16 Landesplanungsgesetz NRW (LplG) beinhaltet die folgenden, zurzeit absehbaren Arbeitsschritte:

In Anerkenntnis des landschaftlichen Potenzials und der naturschutzfachlichen Belange, sind ein Neuaufbau zeitgemäßer touristischer Infrastrukturen sowie ein Rückbau nicht mehr haltbarer Einrichtungen notwendig. Die Neuausrichtung des “Blauen Sees“ erfordert eine qualitätsvolle Planung, um sich einerseits wirtschaftlich in der Tourismuslandschaft behaupten zu können, zum anderen rechtsichere Bewertungsmaßstäbe für das vorgesehene Zielabweichungsverfahren zu begründen.

0. **Vorarbeit**

   - Fixierung der Zielsetzung
   - Zusammenstellung erforderlicher Unterlagen
   - Initiierung der Vermessung
   - Zeitplanung

1. **Entwurfliche Konzeption von Gastronomie und Hotel**
   - Raumprogramm, Innen- und Aussengastronomie, Hotel, Tagungs- und Veranstaltungsräume
   - Skizzenhafte Gebäudekubatur in Lage, Ansicht und Schnitten

- Überschlägige Massen- und Kostenermittlung
- Erschließung
- Abstimmung mit dem Auftraggeber

2. Entwurfliche Konzeption der Geländeplanung

- Entwicklung eines Ausstattungsprogramms nutzerorientierter Angebotsstrukturen
- Entwurfliche Gesamtkonzeption des Geländes
- Beispielhafte Ausstattungsdetails
- Überschlägige Kosten- und Massenermittlung
- Abstimmung mit dem Auftraggeber

3. Projektentwicklung

- Begleitung der planungsrechtlichen Projektentwicklung
- Erstellung eines Investitions- und Betreibermodells
- Erstellung des Buisness- case
- Recherche von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- Abstimmung mit dem Auftraggeber, politischen Gremien und Genehmigungsbehörden

4. Regionalplanerische Beurteilung (Bezirksregierung Düsseldorf)

- Verhältnis zu landesplanerischen Zielen, geltende regionalplanerische Ziele
- Möglichkeiten der Abweichung

Die vorgesehenen Arbeitsschritte sollen vorbehaltlich politischer und behördlicher Abstimmungen in einem Zeitraum von ca. 3 Monaten abgeschlossen werden.

8. Entwicklung einer Betreiberstruktur

Die Entwicklung einer tragfähigen Betreiberstruktur wird von der Entscheidung abhängig sein, mit welchen Nutzungen das Gelände entwickelt wird. Gespräche mit der Spee´schen Zentralverwaltung haben deutlich gemacht, dass sie als Eigentümerin jedes Konzept, das fiskalisch vertretbar ist, mittragen wird. Die Zentralverwaltung würde eine zielführende Überplanung des Geländes begrüßen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen und steht als Partnerin für die Weiterentwicklung des Geländes zur Verfügung. In diesem Kontext muss u.a. geklärt werden, wie und in welcher Form sich die Eigentümerin in die Betreiberstruktur integrieren wird und wie ein finanzielles Engagement aussehen könnte.

Spee´sche Zentralverwaltung ist an der Entwicklung des Standortes wohlwollend interessiert

Die NRW.ProjektArbeit hat in der Vergangenheit im Kontext der Entwicklung und Umsetzung von Unternehmen, die gleichwertig soziale und wirtschaftliche Ziele erfüllen, unterschiedliche rechtliche Unternehmensstrukturen entwickelt, die sowohl juristisch als auch fiskalisch belastbar sind. Die Bandbreite reicht hier über Gründungen von Bürgerstiftungen, gemeinnützigen Vereinen, GmbHs, gGmbHs bis hin zur Entwicklung von Public Private Partnership (PPP) bzw. Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP) Modellen. Es wurde bereits erste Sondierungsgespräche mit der regionalen Wirtschaft geführt, die auf positive Resonanz trafen und für den Standort, als Naherholungsdestination einen eigenwirtschaftlichen Betrieb als realistisch betrachten.

9. Empfehlungen

- Die Entwicklung des Geländes auf den bereits versiegelten Flächen unter Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes bietet Nutzungsmöglichkeiten, die einen kostendeckenden Wirtschaftsbetrieb ermöglichen.
- Ein gastronomisches Angebot, das der Nachfrage nach regionalen Produkten und Gerichten zu realistischen Preisen gerecht wird.
- Aufbau eines dem Standort angemessenen Übernachtungs- und Tagungsangebotes.
- Das Thema Märchen ist ein Alleinstellungsmerkmal für den Standort, der aber in einer zeitgemäßen Form mit einem attraktiven Unterhaltungswert in Kooperation mit der Naturbühne und weiteren Eventangeboten umgesetzt wird.

- Rückbau resp. Umstrukturierung des Märchenzoos, da ein wirtschaftlicher Betrieb nicht zu erzielen ist.
- Revitalisierung des Bootsstegs.
- Kooperationen mit den jetzigen Betreibern soweit dies gewünscht und möglich ist.
- Die Entwicklung eines geologischen Lehrpfades im Bereich des jetzigen Märchenzoos, da es sich hier um ein geowissenschaftliches-historisches Objekt handelt.
- Optimierung des Angebotes der Naturbühne in Kooperation mit anderen kulturellen und pädagogischen Angeboten in der Stadt.
- Vernetzung mit den touristischen Angeboten im Rahmen der Entwicklung des „neanderland“ Tourismus.

Ina Bisani
NRW.ProjektArbeit GmbH