**DER LANDRAT**

Kreis Recklinghausen

| **Vorlage Nr.:** 2026/120 |
|---|

| **Berichtsvorlage** | **öffentlich** |
|---|---|

| Beratungsfolge | Erstellt durch | Sitzung am |
|---|---|---|
| Ausschuss für Landwirtschaft, Bauen und Mobilität | Herr Tranel | 11.11.2026 |
| Ausschuss für Klima, Nachhaltigkeit und Umwelt | Herr Tranel | 13.11.2026 |

**Ehemaliges WASAG-Gelände - Sachstandsbericht**

**<u>Darstellung des Sachverhaltes</u>:**

Das ehemalige WASAG-Gelände ist kein gewöhnliches Gewerbegebiet. Auf rund 210 bis 220 Hektar verbinden sich Industriegeschichte, wertvolle Naturräume und die Chance, einen klimaneutralen Energie- und Umweltcampus zu entwickeln. Mit Erwerb der Grundstücke der ehemaligen Sprengstofffabrik WASAG (Vorlage 2016/075) wurde die Verwaltung beauftragt, den Kreistag regelmäßig über den Fortgang der Entwicklung zu unterrichten, die dem Ziel folgt, aus einem belasteten Altstandort einen Zukunftsstandort für grüne Technologien, Forschung und nachhaltiges Wirtschaften zu machen.

Die Entwicklung der Fläche gliedert sich in eine Vielzahl von Teilprojekten mit unterschiedlichen Abhängigkeiten zueinander.

**Teilprojekt 01 Thematische Projektausrichtung / Programmentwicklung**
Das Projekt WASAG umfasst mehrere konkrete Schritte:

1. **Altlastensanierung organisieren:** Der Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) begleitet die Sanierungsuntersuchungen, die Sanierungsplanung und die Maßnahmen am Boden und Grundwasser. Die Zusammenarbeit ist vertraglich geregelt.
2. **Trinkwasserschutz sicherstellen:** Das nahegelegene Wasserwerk Haltern hat besondere Bedeutung für die Region. Deshalb müssen die Grundwasserbelastungen kontrolliert, der Schadstoffaustrag begrenzt und die Sanierung fachlich eng begleitet werden.
3. **Planungsrecht schaffen:** Damit wird die planerische Grundlage für die vorgesehenen Nutzungen geschaffen. Aktuell laufen die Erschließungs- und die Bauleitplanung für erste Geländeabschnitte.
4. **Öffentliche und private Investitionen zusammenbringen:** Die Entwicklung erfordert öffentliche Mittel für Sanierung, Infrastruktur und den Erhalt

| Klimpel | Schad | Tranel |
|---|---|---|
| Landrat | Kreisdirektor | Fachdezernatsleitung |

historischer Gebäude. Gleichzeitig braucht es Partner, die konkrete Nutzungen, technologische Kompetenz und Investitionsbereitschaft mitbringen.

5. **Interessenten frühzeitig einbinden:** Interessierte Unternehmen nicht erst ansprechen, wenn sämtliche Entwicklungsarbeiten abgeschlossen sind. Wer eine passende Nutzungsidee hat, soll frühzeitig mit uns ins Gespräch kommen. Wir können den jeweiligen Flächenbedarf prüfen, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erläutern und die relevanten Ansprechpartner aus Verwaltung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung zusammenbringen.

Wir schaffen Schritt für Schritt die Voraussetzungen dafür, dass aus dem Flächenpotenzial konkrete Investitionsprojekte werden.

Die Fläche bietet:

- **25 Hektar gewerbliches Entwicklungspotenzial:** Im östlichen Bereich ist eine Freifläche für neue gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Auch ein klimaneutraler Kreisbaubetriebshof ist dort geplant und wird 2027 in Bau gehen.

- **rund 35 Hektar für den Umweltcampus:** Hier sehen wir Perspektiven für Forschung, Entwicklung, Bildung und Start-ups, insbesondere in der Umweltforschung sowie in Themen der erneuerbaren Energie
- **ein integriertes Energiekonzept:** Solar- und Windenergie sowie perspektivisch die Erzeugung und Speicherung von grünem Wasserstoff sollen die Grundlage für eine klimaneutrale Energieversorgung schaffen.

Daraus ergeben sich konkrete Ansatzpunkte für Unternehmen aus den Bereichen Umwelt- und Sanierungstechnik, Wasserstoff, erneuerbare Energien, Energie- und Speichertechnik sowie anwendungsorientierte Forschung. Denkbar sind außerdem technologieorientierte Gründungen und Unternehmen, die neue Verfahren im realen Betrieb erproben möchten.

Für interessierte Unternehmen gilt: Die Gespräche über Nutzungsideen und Flächenbedarfe können bereits jetzt beginnen. Eine konkrete Grundstücksverfügbarkeit oder ein verbindlicher Baubeginn lässt sich daraus aber noch nicht ableiten. Dafür müssen die jeweiligen Sanierungs-, Erschließungs- und Planungsbedingungen erfüllt sein.

Die Programmentwicklung zielte zunächst darauf ab, potenzielle Nutzer und ihre Anforderungen zu ermitteln und Impulse für die nächsten Schritte zu liefern. Der Bebauungsplan sowie die Verkehrs- und Erschließungsplanung sollten möglichst an den so qualifizierten Ansprüchen möglicher Zielgruppen ausgerichtet werden.

In einer Projektkonferenz wurde mit rund 30 Vertretern von lokalen, regionalen und überregionalen Unternehmen, Bildungseinrichtungen und Institutionen in Workshops eine mögliche nutzungsbezogene Strukturierung des Geländes diskutiert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Standort nicht nach Nutzungsarten strukturiert werden sollte, sondern lediglich einen Rahmen für alle Unternehmen bietet, die sich die Stärken und Qualitäten dieser Fläche zunutze machen wollen.

**Teilprojekt 02 Verwahrbetrieb**
Die Unterhaltung des Werksgeländes erfolgt seit dem Eigentumsübergang fortlaufend.

Wichtigste Arbeiten sind die fortlaufende Erhaltung der Elektro- und Wasser- bzw. Abwasserinfrastruktureinrichtungen sowie notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen. Sonderaufgaben bestehen aktuell in der Weiterentwicklung des Sicherheits- und Überwachungskonzeptes sowie in Vorbereitungsmaßnahmen für die IGA 2027 (vgl Teilprojekt 11).

Mit den Arbeiten ist die Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover beauftragt

**Teilprojekt 03 Altlastensanierung**
Der AAV – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung NRW zur Altlastensanierung unterstützt Kommunen bei der Untersuchung und Sanierung von Altlasten und stellt hierfür Fördermittel zur Verfügung.

Der Vertrag mit dem AAV umfasst

- die Durchführung einer Sanierungsuntersuchung,
- die Erstellung einer Sanierungsplanung,
- die Erarbeitung eines Rückbaukonzeptes sowie
- die Fortführung der bereits laufenden Maßnahmen zur Grundwassersicherung.

In den vergangenen Jahren wurden durch die beauftragten Gutachterbüros umfangreiche Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers sowohl auf dem Werksgelände als auch im Bereich der Grundwasserfahne durchgeführt.

Ziel der Sanierungsuntersuchung ist es, die vorhandenen Schadstoffbelastungen zu bewerten, den daraus resultierenden Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr zu ermitteln und mögliche Sanierungswege hinsichtlich ihrer technischen Umsetzbarkeit und ihrer Verhältnismäßigkeit zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wird anschließend die konkrete Sanierungsplanung erstellt.

Das Gutachten zur Sanierungsuntersuchung für das Werksgelände befindet sich derzeit in der abschließenden Abstimmung und wird in der Ausschusssitzung vorgestellt.

Nach dem derzeitigen Stand empfehlen die Gutachter im Wesentlichen folgendes Vorgehen:

1. Auf eine großflächige Bodensanierung soll verzichtet werden. Aufgrund der großräumigen und sehr unterschiedlichen Schadstoffverteilung wäre eine vollständige Bodensanierung technisch kaum umsetzbar und wirtschaftlich nicht verhältnismäßig.
2. Oberflächennahe Bodenbelastungen sollen durch geeignete Sicherungsmaßnahmen, beispielsweise durch Abdeckungen, gesichert werden. Dadurch wird ein direkter Kontakt von Menschen mit belasteten Böden dauerhaft verhindert.
3. Bei zukünftigen Baumaßnahmen anfallende belastete Bodenmaterialien sollen möglichst auf dem Gelände in einem technisch gesicherten Landschaftsbauwerk eingebaut werden. Dadurch können Transport- und Entsorgungskosten reduziert und gleichzeitig die Anforderungen an den Umweltschutz eingehalten werden.
4. Der Schwerpunkt der Sanierung soll auf der Reinigung des Grundwassers liegen. Bevorzugte Sanierungsvariante ist demnach eine umfassende Grundwassersanierung mit 2 Grundwasserreinigungsanlagen. Das geförderte Grundwasser soll in beiden Anlagen über jeweils eine Aktivkohleanlage abgereinigt und ortsnah wieder versickert werden. Neben den Aktivkohleeinheiten werden jeweils weitere Anlageteile zur Enteisenung und der Abtrennung von Schwebstoffen erforderlich werden. Die genaue Anlagenkonzeption wird im Rahmen des Sanierungsplans erarbeitet. Die Investitionskosten liegen bei ca. 3,0 Mio. Euro.

Das Grundwasser der Hauptanlage an der Werksgrenze soll nach aktuellen Planungen zur Energiegewinnung genutzt werden, so dass zwischen der Reinigungsanlage und dem Versickerungsbecken eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe integriert wird.

Nach Abschluss der Sanierungsuntersuchung wird auf dieser Grundlage bis zum Ende des 1. Quartals 2027 die Sanierungsplanung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Planung sowie die Untersuchung der außerhalb des Werksgeländes liegenden Grundwasserverunreinigungen werden dem Ausschuss zu einem späteren Zeitpunkt vorgestellt.

Die Finanzierung der bisher beauftragten Untersuchungen erfolgt weiterhin auf Grundlage des Vertrages mit dem AAV. Das ursprüngliche Projektvolumen von 5,2 Mio. Euro wurde aufgrund des erweiterten Untersuchungsumfangs inzwischen auf 7,6 Mio. Euro erhöht. In diesem Betrag sind die Kosten für die Erarbeitung des

Sanierungsplans enthalten. Die Kosten werden weiterhin zu 80 Prozent vom AAV und zu 20 Prozent vom Kreis Recklinghausen getragen.

Die Betriebskosten der o.g. Grundwassersanierung mit ca. 650T€/Jahr sind den sog. Ewigkeitskosten dieser Fläche zuzurechnen.

**Teilprojekt 04 Denkmalschutz**
Die Entwicklung des Geländes kann nur unter Einbeziehung des Denkmalschutzes erfolgen. Daher müssen ca. 30 Gebäude erhalten bleiben, die teilweise auch einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Dem gegenüber stehen 16 Gebäude deren sehr schlechter baulicher Zustand sowie umfangreiche Wallanlagen, die Erschließung und neue Nutzung erheblich einschränken würden. Die historischen Produktionsabläufe und die Produktionslogik des Standortes sollen soweit möglich bewahrt und auch zukünftig sichtbar und erlebbar gemacht werden. Gleichzeitig muss der Standort aber auch als Wirtschaftsstandort entwicklungsfähig bleiben. Die Baufelder müssen nutzbar und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren und Nutzer erkennbar sein.

Für den Kreis besteht damit ein Zielkonflikt zwischen seiner Rolle als Denkmalbehörde einerseits sowie als Grundstückseigentümer und Projektträger andererseits. Die berechtigten Belange des Denkmalschutzes und die notwendige städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung sollten miteinander vereinbart werden können. Derzeit erfolgt auf Grundlage eines Gutachtens des LWL das denkmalrechtliche Verfahren zur Eintragung der Gebäude in die Denkmalliste. In diesem Verfahren wird der Kreis Recklinghausen begründen, warum er von den 46 Gebäuden nur 30 erhalten kann und abschließend als untere Denkmalbehörde hierüber bis Jahresende entscheiden. Diese Entscheidung schafft die notwendige Klarheit für die weitere Verkehrs- und Erschließungsplanung sowie die Entwicklung der Baufelder. Eine gemeinsame und tragfähige Lösung für das WASAG Gelände mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe als Denkmalfachamt sowie dem zuständigen Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW wäre erforderlich.

**Teilprojekt 05 Sanierung Pforte**
Der Baubeginn ist am 11.05.2026 erfolgt. Die Abbruch-, Rohbau- und Rohinstallationsgewerke sind weitestgehend abgeschlossen. Aktuell finden Arbeiten zur Fassadensanierung, Erneuerung der Dacheindeckung, Innendämmung und -verputzung sowie Restaurierung historischer Fenster, Türen, Metallgeländer etc. statt. Die denkmalpflegerische Abstimmung der Maßnahmen erfolgt fortlaufend. Im Erdgeschoss ist ein barrierefrei zugänglicher Besucher- und Ausstellungsbereich geplant. Im Obergeschoss entstehen Büroräume und das Untergeschoss wird voraussichtlich als Archiv zur Standort- und Lokalgeschichte genutzt werden.

Nach derzeitigem Stand ist die Fertigstellung rechtzeitig vor Beginn der IGA 2027 im März/April 2027 vorgesehen. Die Sanierung der Pforte beläuft sich auf ca. 2 Mio. Euro. Fördermittel konnten leider nur in einem sehr geringen Umfang erzielt werden,

insbesondere, weil die Kreise als in NRW als Umlageverband in der Denkmalförderung NRW nicht mehr antragsberechtigt sind.

**Teilprojekt 06 Bauleitplanverfahren**
Das Oberverwaltungsgericht NRW hat Klagen gegen den Regionalplan Ruhr am 12. Juni 2026 stattgegeben. Da die Entscheidung bisher nicht rechtskräftig ist, gilt der Regionalplan zunächst fort. Sollte das Urteil Bestand haben, gäbe es zunächst keine raumordnerische Grundlage für die Entwicklung des Standorts zu einem Energie- und Umweltcampus.

Am 28.09.2026 hat der Kreistag das Wirtschaftsflächenkonzept für den Kreis Recklinghausen 2026 beschlossen (Vorlage 2026/106), das auf einer – größtenteils nicht industriell vorgenutzten und entsprechend bisher nicht überplanten – Teilfläche des ehemaligen WASAG-Geländes eine gewerbliche Entwicklung im Sinne eines regionalen Kooperationsstandortes vorsieht. Auf dieser Grundlage ist der Standort inzwischen in die weiteren Abstimmungen mit dem RVR eingebracht worden.

Für die Fortführung des Bauleitplanverfahres der Stadt Haltern müssen jetzt die denkmalrechtlichen Anforderungen zu einzelnen Gebäuden geklärt werden (vgl. Teilprojekt 04), um dann in Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro (Fa. Hahm) im 2. Quartal 2027 ein Planwerk zu erstellen, dass im Sinne der Projektkonferenz aus Teilprojekt 01 die Flächen ausweist, die einen Rahmen für potentielle Unternehmen bieten, um sich auf WASAG zu entwickeln. Mit diesem Planwerk erfolgt anschließend im Idealfall vor der Sommerpause 2027 durch die Stadt Haltern eine erneute Offenlage. Ein Satzungsbeschluss Ende 2027 ist möglich und wird angestrebt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird weiterhin im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB bearbeitet.

**Teilprojekt 07 Verkehrs- und Erschließungsplanung**
Das beauftragte Planungsbüro (Fa. Ingplan, Coesfeld) wird bis Ende Februar 2027 in einer ersten Bearbeitungsstufe ein grobes Erschließungskonzept erarbeiten, welches neben den Kosten der Erschließung auch alle relevanten Aspekte der verkehrlichen und technischen Infrastruktur integriert und darauf aufbauend verschiedene Planungsvarianten darlegt sowie unter technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Kriterien bewertet. Zu den Inhalten gehören insbesondere:

- Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung,
- Trassenfindung bzw. Alternativenprüfung für die innere Erschließung,
- Entwicklung von (Regel-)Straßenquerschnitten sowie Lösungen für Sondersituationen wie Platzsituationen oder Bereiche mit erhaltenswertem Baumbestand,
- Ver- und Entsorgung,
- vorgezogene Ausführungsplanung für den Kreisbauhof,
- gebietsinterne Entwässerung (Versickerung) in Abhängigkeit von der Sanierungsplanung.

Auch bei der Verkehrs- und Erschließungsplanung ist des Teilprojekt 04 Denkmalschutz einflussgebend.

**Teilprojekt 08 Ökopool**
Das Entwicklungskonzept zur schrittweisen und langfristigen naturschutzfachlichen Aufwertung der Wald- und Offenlandbereiche insbesondere durch Maßnahmen zur Durchforstung und Anpflanzung heimischer Laubbaumarten wird fortlaufend umgesetzt.

Durch diese Maßnahmen der Durchforstung und Anpflanzung konnten bereits die ersten 43.000 Ökopunkte generiert werden und vermarktet werden, so dass bereits seitens des Kreises Recklinghausen bereits ein erster Vertrag über 125.000 Euro unterschrieben werden konnte. Diese Ökopunkte dienen somit dem notwendigen Ausgleich aus dem B-Plan-Verfahren Haltern Lavesum Schafstall.

**Teilprojekt 09 Energie**
Im Rahmen der weiteren Entwicklung des ehemaligen WASAG-Geländes verfolgt der Kreis Recklinghausen weiterhin das Ziel, ein klimafreundliches und $CO_2$-neutrales Quartier basierend auf dem Zusammenspiel verschiedener energetischer Potenziale (Windenergie, Photovoltaik, Geothermie, ggf. Wasserstoff) zu entwickeln.

Mit dem Beschluss 2026/070 hat der Kreistag die Verwaltung beauftragt, die rechtlichen, wirtschaftlichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die Gründung einer Energiegesellschaft zur Erzeugung, Nutzung und Vermarktung erneuerbarer Energien zu prüfen. Nach aktuellem Stand wird im 1. Quartal 2027 über die Ergebnisse berichtet.

Unabhängig dieser Überlegungen wird aktuell durch die Fraunhofer Einrichtung für Energieinfrastrukturen und Geothermie IEG ein „Energie- und Wirtschaftlichkeitskonzept zur thermischen Nutzung des geförderten und gereinigten Wassers am Betriebshof“ erstellt. Die Kosten belaufen sich auf 13.354,60 Euro.

Hintergrund ist, dass die Sanierungsanlagen für die Grundwassersanierung über einen langen Zeitraum betrieben werden müssen. Das zu fördernde Grundwasser hat ein ausreichendes energetisches Potential. Daher ist wäre eine verknüpfte Nutzung, Betrieb der Brunnen und Nutzbarmachung der Energie für z.B. den Kreisbauhof und das Gelände insgesamt eine interessante Option.

Mit den Ergebnissen wird der Kreis in die Lage versetzt, anhand der technischen Vorauslegung und einer Investitionskostenabschätzung, Partner für die Errichtung einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe auszuwählen und als weiteren komplementären Baustein der Energieversorgung des Kreisbauhofes zu errichten.

**Teilprojekt 10 Kreisbauhof**
Es wird auf die Vorlage für den Bau- und Finanzierungsbeschluss (2026/177) verwiesen.

**Teilprojekt 11 Internationale Gartenausstellung 2027 (IGA 2027)**
Am 04.09.2026 wurde dem Projekt durch die IGA 2027 Ruhrgebiet gGmbH der abschließende dritte Stern verliehen. Die Durchführung ist damit gesichert. Für den Ausstellungszeitraum bereitet der Kreisgartenbaulehrbetrieb eine Teilfläche (Innenhof des ehemaligen Verwaltungsgebäudes) durch gartenbauliche Maßnahmen auf.

Es ist vorgesehen, das Areal im Rahmen der IGA 2027 im Rahmen geführter Rundgänge zugänglich zu machen. Die organisatorischen und inhaltlichen Vorbereitungen für die Führungen laufen. Als Anlauf- und Ausgangspunkt soll das sanierte Pförtnergebäude dienen und den Besucherinnen und Besuchern durch ein Ausstellungsprojekt weitere Informationen zum Gelände anbieten.