STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRAßE

Drucksache Nr.: 343/2026

Dezernat II
Federführend: Eigenbetrieb Stadtentsorgung
Anlagen:
Az.: 83.0 sa

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Behandlung**
Werkausschuss für den Eigenbetrieb Stadtentsorgung	29.10.2026	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	10.11.2026	Ö	zur Beschlussfassung

Richtungsentscheidung zur Verlagerung des Wertstoffhofes

Antrag:

Der Stadtrat beschließt nach Vorberatung im Werkausschuss:

1. Die Verlagerung des Wertstoffhofes und der ESN-Verwaltung in die Speyerdorfer Str. 181 (ehemaliges d+b-Gelände). Die Projektsteuerung liegt beim ESN.
2. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße überträgt nach Erwerb die nördlich des d&b Gelände angrenzenden Grundstücke, Flurstücksnummern 7871/3 - 7871 - 7871/5 - 7850/5 - 7850/6 - 7872/5 - 7872/4, mit einer Fläche von insgesamt 5.626 m² zum Preis von 35,00 €/m², in Summe 196.910 € (ca. 210.000 € mit Kaufnebenkosten) in das Anlagenvermögen des ESN gegen Erstattung der ihr entstandenen Kosten.
3. Die Abt. 220 Stadtplanung wird beauftragt, den Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, II. Änderung“ an die Erfordernisse des künftigen Wertstoffhofes anzupassen.

Begründung:

A) Ausgangssituation

Dem ESN bot sich 2024 die Möglichkeit, mit dem Erwerb des Grundstücks Flurstück 7850/8, Speyerdorfer Straße 181/Theodor-Haubach-Straße 14, die Grundlage für die zukünftige Zusammenführung von Verwaltung und Wertstoffhof an einem gemeinsamen Standort zu schaffen. Mit entsprechender Begründung wurde der Erwerb im Werkausschuss am 21.11.2024 vorberaten und vom Stadtrat am 17.12.2024 beschlossen.

Bereits im Vorfeld des Grundstückserwerbs wurde die grundsätzliche Eignung des Grundstücks für die vorgesehene Nutzung geprüft. Ein Planungsbüro erarbeitete hierzu ein erstes grobes Konzept, mit dem insbesondere überprüft wurde, ob die erforderlichen Flächen für die Verwaltung und den Wertstoffhof auf dem Grundstück grundsätzlich untergebracht werden können. Darüber hinaus wurden mögliche Alternativstandorte für den Wertstoffhof betrachtet. Dabei zeigte sich, dass im Stadtgebiet keine andere geeignete Fläche zur Verfügung steht.

Auch die mit der Lage des Grundstücks im Wasserschutzgebiet Zone III A verbundenen Anforderungen waren bereits vor dem Grundstückserwerb bekannt und Gegenstand der Abstimmungen mit den zuständigen Stellen. Die damalige Einschätzung war, dass eine Realisierung des Wertstoffhofes an diesem Standort grundsätzlich möglich ist, jedoch die entsprechenden wasserrechtlichen und genehmigungsrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen sind.

Bei der Entscheidung über den Grundstückserwerb wurde das damit verbundene, bis zum Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren verbleibende Restrisiko berücksichtigt. Für den Fall, dass sich die vorgesehene Nutzung für den Wertstoffhof wider Erwarten nicht realisieren lassen sollte, besteht zugleich die Möglichkeit, das Grundstück einer anderen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Auf dieser Grundlage wurde der Erwerb des Grundstücks beschlossen und anschließend umgesetzt.

Nach dem Erwerb wurde die vorgesehene Entwicklung des Standortes weiterverfolgt. Hierzu gehörte unter anderem die Vorbereitung der Verlagerung der Verwaltung. Der Werkausschuss hat am 27.03.2025 die Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs für den Umbau des auf dem Grundstück vorhandenen Bürogebäudes zur künftigen ESN-Verwaltung beschlossen. Für die weitere Prüfung der Realisierbarkeit des Wertstoffhofes wurde die bereits angestoßene Gefährdungsabschätzung durch das Büro BCE, Dr. Klose, fertiggestellt. Die Gefährdungsabschätzung legt die zum Schutz des Wasserschutzgebietes zu beachtenden Maßnahmen fest. Nach Prüfung der Gefährdungsabschätzung sieht die SGD die Möglichkeit, eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Wertstoffhofes zu erteilen.

Für die Umsetzung des künftigen Wertstoffhofes ist darüber hinaus eine Anpassung des Bebauungsplanes „Am Speyerdorfer Weg, II. Änderung“ an die konkreten Anforderungen des Vorhabens erforderlich. Dabei geht es insbesondere darum, die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächennutzungen und die zulässige bauliche Inanspruchnahme des Grundstücks an die für den Wertstoffhof erforderliche Flächenaufteilung und Betriebsorganisation anzupassen. Die Abteilung 220 Stadtplanung soll daher mit der entsprechenden Anpassung des Bebauungsplanes beauftragt werden.

An der grundsätzlichen Einschätzung des Grundstücks und seiner Eignung für die vorgesehene Entwicklung hat sich seit dem Erwerb nichts Wesentliches geändert. Die zwischenzeitlich erfolgten weiteren Abstimmungen und Untersuchungen dienten insbesondere der weiteren Konkretisierung der bereits bekannten Anforderungen und Rahmenbedingungen.

Mit dem nun vorgesehenen Beschluss soll die bereits mit dem Grundstückserwerb eingeleitete Entwicklung des Standortes für die zukünftige Zusammenführung von Verwaltung und Wertstoffhof nunmehr ausdrücklich bestätigt und die weitere Umsetzung auf dieser Grundlage fortgeführt werden. Der Stadtrat entscheidet hierzu auf Empfehlung des Werkausschusses.

B) Herausforderungen in der Talstr. 148 und am aktuellen Wertstoffhof

Die räumlichen Möglichkeiten am bisherigen Verwaltungsstandort sind vollständig ausgeschöpft. Bereits heute können nicht alle Mitarbeiter dort untergebracht werden und es mussten für Verwaltungsmitarbeiter Arbeitsplätze auf dem Betriebshof eingerichtet werden. Darüber hinaus bestehen erhebliche Defizite beim Brandschutz; einzelne derzeit als Büroräume genutzte Bereiche entsprechen nicht den brandschutzrechtlichen Anforderungen und stellen keine dauerhafte Lösung dar. Für die eigentlich erforderlichen Sozial- und Pausenräume stehen keine Flächen zur Verfügung. Der bestehende Standort kann damit bereits den heutigen Raumbedarf des ESN nicht vollständig decken.

Der bestehende Wertstoffhof ist hinsichtlich Fläche, Verkehrsführung und betrieblicher Organisation an seine Grenzen gelangt. Die ursprünglich als reine Restmüllumschlaganlage geplante Anlage wurde im Laufe der Jahre an zusätzliche Anforderungen angepasst und erweitert. Die begrenzt vorhandene Fläche und insbesondere der langgestreckte Grundstückszuschnitt lassen keine grundlegende Neuordnung zu, die eine sichere und funktionale Trennung von Kunden- und Betriebsverkehr ermöglichen würde.
Eine Erweiterung der Betriebsfläche ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der Lage des Wertstoffhofes zwischen Speyerbach und der Nachtweide praktisch nicht möglich. In Richtung Branchweilerhofstraße wäre zunächst eine anderweitige Unterbringung des Bauhoflagers erforderlich, während eine Erweiterung in Richtung des ehemaligen Veolia-Geländes aufgrund der angrenzenden Grundstücks- und Nutzungsverhältnisse ebenfalls nur sehr eingeschränkt realisierbar ist. Der Ankauf eines für die Erweiterung am jetzigen Standort zwingend erforderlichen Grundstücks ist trotz mehreren Anläufen Ende 2023 endgültig gescheitert.
Ein Umbau des bestehenden Wertstoffhofs würde zudem erhebliche Eingriffe in den laufenden Betrieb erfordern und die Nutzung während der Bauzeit teilweise oder vollständig einschränken. Die Genehmigungssituation am bestehenden Standort ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der unmittelbaren Nähe zum Speyerbach mindestens ebenso anspruchsvoll wie am vorgesehenen neuen Standort.

C) Alternativenprüfung

Im Rahmen der Standortsuche wurden neben dem vorgesehenen Grundstück an der Speyerdorfer Straße 181 auch weitere potenzielle Standorte im Stadtgebiet betrachtet. Die bestehenden Industriegebiete Nachtweide (Süd), Naulott-Guckinsland und Altenschemel scheiden insbesondere aufgrund fehlender verfügbarer Grundstücke bzw. bereits bestehender oder anderweitig vorgesehener Nutzungen aus. Sondergebiete, die für die Ansiedlung eines Wertstoffhofes zur Verfügung stehen könnten, bestehen im Stadtgebiet nicht.

Auch das ehemalige Abfallwirtschaftszentrum am Maifischgraben wurde als mögliche Alternative betrachtet. Die Fläche steht jedoch zunächst für die Landesgartenschau 2028 zur Verfügung und wäre frühestens ab 2029 nutzbar. Hier verfolgen Stadtverwaltung und Stradtrat zudem zwischenzeitlich eine andere Nutzungsidee, nämlich die Realisierung einer Camping-/Glampingfläche.

Demgegenüber bietet das Grundstück an der Speyerdorfer Straße 181 aufgrund seiner Größe, seines Zuschnitts und seiner Lage grundsätzlich geeignete Voraussetzungen für die erforderliche Neuordnung des Wertstoffhofes. Die Stadtplanung hat den Standort unter den gegebenen Rahmenbedingungen als grundsätzlich geeignet bewertet.

D) Zielsetzung

Mit der Verlagerung der Verwaltung und des Wertstoffhofes an die Speyerdorfer Straße 181 werden mehrere miteinander verbundene Ziele verfolgt. Für die Verwaltung soll ein zentraler und dauerhaft bedarfsgerechter Standort geschaffen werden, an dem die derzeit auf verschiedene Standorte verteilten Arbeitsplätze soweit wie möglich zusammengeführt und zeitgemäße Arbeitsbedingungen geschaffen werden können. Dies ermöglicht zugleich eine bessere organisatorische Zusammenarbeit der einzelnen Arbeitsbereiche.

Für den Wertstoffhof soll ein moderner, zukunftsfähiger und grundsätzlich erweiterungsfähiger Standort mit ausreichenden Flächen, übersichtlichen Betriebsabläufen und einer sicheren Trennung der Kunden- und Betriebsverkehre entstehen. Die räumliche Nähe zur Verwaltung ermöglicht kurze interne Wege.
Mit der Verlagerung kann zudem der Wertstoffhof aus dem unmittelbaren Überschwemmungsbereich des Speyerbachs herausgenommen werden. Gleichzeitig stehen die heute genutzten Flächen nach einer Verlagerung für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Eignung des neuen Verwaltungsstandortes als Standort für den Krisen- und Katastrophenfall. Das Gelände ist aufgrund seiner Lage und baulichen Voraussetzungen vergleichsweise wenig von Hochwasser- und Starkregenereignissen betroffen und bietet mit dem großen, eingefriedeten Grundstück, der vorhandenen Halle sowie verschiedenen Anfahrtsmöglichkeiten gute Voraussetzungen für die Einrichtung eines Lage- bzw. Stabsbereichs. Die hierfür vorgesehenen Sitzungs- und Funktionsräume können entsprechend vorbereitet und im Krisenfall für einen Verwaltungsstab genutzt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, einen zweiten zentralen Serverraum des Stadtnetzes im sanierten ESN-Verwaltungsgebäude unterzubringen. Dadurch kann die physische Datensicherheit verbessert und bei entsprechender technischer Auslegung auch ein vom Hauptstandort unabhängiger Zugriff auf zentrale Daten und Systeme ermöglicht werden. Bei entsprechender Planung der Energieversorgung bestehen zudem Möglichkeiten für einen weitgehend autarken Betrieb des Standortes im Krisenfall.

E) Übertragung der nördlich angrenzenden Grundstücke

Durch die Übertragung der nördlich an das bereits erworbene Grundstück angrenzenden Flächen soll dieser Standort zusätzlich gesichert und insbesondere die Erschließungssituation wesentlich verbessert werden.

Durch den Zukauf grenzt das Grundstück des ESN dann unmittelbar an den nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, diesen Weg entsprechend auszubauen und das ESN-Gelände zumindest einspurig über diese nördliche Verbindung anzudienen. Dies schafft eine zusätzliche Erschließungsoption und kann die derzeit schwierige Zufahrtssituation, insbesondere im Bereich des bestehenden Fahrradweges an der Speyerdorfer Straße, wesentlich entschärfen.

Gleichzeitig wird damit eine langfristig leistungsfähigere und robustere Erschließung des gesamten Standortes ermöglicht.

Der Erwerb dient darüber hinaus der Sicherung des unmittelbaren Umfeldes des künftigen ESN-Standortes. Durch den Erwerb erhält der ESN die Möglichkeit, das unmittelbare Umfeld des Standortes selbst zu gestalten.

Die zusätzlichen Flächen können allerdings nach derzeitiger Einschätzung nicht für die Errichtung des Wertstoffhofes selbst herangezogen werden. Die hierfür maßgebliche besondere Situation der Grundstücke ergibt sich aus der zeitlichen Abfolge der Ausweisungen als Wasserschutz- und Gewerbegebiet. Während das bereits erworbene Grundstück ursprünglich als Gewerbegebiet ausgewiesen war und erst später zusätzlich in das Wasserschutzgebiet einbezogen wurde, ist bei den nun zu erwerbenden Flächen die umgekehrte Ausgangslage gegeben. Diese Flächen liegen zunächst im Wasserschutzgebiet und sollen anschließend durch eine Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Nach derzeitigem Stand der Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) ist in diesem Fall die Errichtung eines Wertstoffhofes voraussichtlich auch nicht als atypischer Wertstoffhof möglich. Die rechtliche und genehmigungsrechtliche Einordnung wird im weiteren Verfahren nochmals abschließend mit der SGD Süd abgestimmt.

Der Flächenerwerb ist daher nicht mit einer Erweiterung der für den Wertstoffhof zur Verfügung stehenden Fläche zu begründen. Sein wesentlicher Vorteil liegt vielmehr in der Verbesserung und Sicherung der Erschließung sowie in der Sicherung des unmittelbaren Standortumfeldes.

Gleichzeitig stellt der Erwerb eine langfristige Entwicklungsoption dar. Sollte die Realisierung des Wertstoffhofes am vorgesehenen Standort wider Erwarten nicht möglich sein, verfügt der ESN über eine größere zusammenhängende Fläche, die sich wesentlich besser für eine gewerbliche Nutzung entwickeln lässt. Eine solche gewerbliche Entwicklung liegt grundsätzlich auch im städtebaulichen Interesse der Stadt. Der Erwerb der Flächen durch den ESN ist daher auch für diesen Fall nicht als verlorene Investition anzusehen, sondern eröffnet eine sinnvolle alternative Nutzungsperspektive.

Insgesamt stärkt der zusätzliche Flächenerwerb damit die bereits mit dem Grundstückskauf im Jahr 2024 getroffene Standortentscheidung. Er verbessert die Erschließungsmöglichkeiten, reduziert mögliche Konflikte mit einer unmittelbar angrenzenden Fremdnutzung und sichert gleichzeitig eine langfristige gewerbliche Entwicklungsperspektive. Die Flächen stellen damit eine sinnvolle Ergänzung des bereits erworbenen Standortes dar.

F) Kosten und Gebühren

Der Erwerb des Grundstücks an der Speyerdorfer Straße 181 einschließlich der darauf befindlichen Gebäude wurde am 14.08.2025 abgeschlossen. Der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten betrug 3,75 Mio. €.

Für die weitere Entwicklung des Standortes liegen derzeit noch keine abschließend ermittelten Investitionskosten vor. Aufgrund der noch offenen Fragen hinsichtlich Planung, baulicher Ausgestaltung, Genehmigungen und technischer Anforderungen können die weiteren Kosten zum jetzigen Zeitpunkt nur auf Grundlage von Planungsannahmen und Kostenschätzungen betrachtet werden. Nach dem derzeitigen Planungsstand wird für die Sanierung bzw. den Umbau des Verwaltungsgebäudes einschließlich Planungskosten von rund 6,36 Mio. € und für den Bau des Wertstoffhofes einschließlich Planungskosten von bis zu 8 Mio. € ausgegangen. Zusammen mit den bereits angefallenen Kosten für den Grundstückserwerb und der nördlichen Grundstückserweiterung ergibt sich damit eine derzeit angenommene Gesamtinvestition von rund 18,32 Mio. €.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt über den Eigenbetrieb. Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme sollen die heute für Verwaltung und Wertstoffhof genutzten und dann nicht mehr benötigten Grundstücke einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Insbesondere die Flächen des heutigen Wertstoffhofes einschließlich des Bauhofs sowie das Grundstück der Villa kommen hierfür grundsätzlich in Betracht. Die daraus erzielbaren Erlöse können zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme beitragen. Diese möglichen Erlöse wurden in der folgenden Betrachtung der Investitionsauswirkung auf die Beiträge vorsorglich nicht berücksichtigt.

Die Investitionen wirken sich über Abschreibungen, Finanzierungskosten und weitere laufende Kosten auf die Gebühren aus. Ohne Betrachtung von Mehraufwänden durch Inflation oder tarifliche Lohn- und Gehaltssteigerungen, ergibt sich im Abwasserbereich keine zusätzliche Gebührenerhöhung. Im Bereich Abfall würden die Gebühren maßnahmenbedingt im Jahr 2029 um rund 3 % und im Jahr 2031 um weitere rund 5 % steigen. In der Summe ergibt sich daraus eine kumulierte maßnahmenbedingte Gebührensteigerung im Abfallbereich von rund 8,15 %.

Ausgehend vom Mindestentsorgungsvolumen für Rest- und Bioabfall von jeweils 40 l pro Haushalt würde sich damit die derzeitige Gebühr von 158,40 € durch die Investitionsmaßnahmen insgesamt um 8,15 % auf 171,31 € erhöhen. Damit bleiben auch unter Berücksichtigung der vollständigen maßnahmenbedingten Auswirkungen der geplanten Investitionen die Abfallgebühren des ESN im Vergleich der rheinland-pfälzischen Entsorgungsträger auf einem vergleichsweisen niedrigen Niveau. Zur deren Einordnung kann die aktuelle Landesabfallbilanz Rheinland-Pfalz für Siedlungsabfälle aus dem Jahr 2024 herangezogen werden. Die Landesabfallbilanz unterscheidet bei der Gebührenbetrachtung drei Gruppen nach der Siedlungsstruktur. Neustadt an der Weinstraße ist dem Cluster 2 „Ländlich dichter besiedelter Bereich“ zugeordnet. Für die 18 diesem Cluster zugeordneten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger weist die Landesabfallbilanz für einen 4- Personenhaushalt bereits im Jahr 2024 einen durchschnittlichen Gebührenwert von 189,47 € aus. Neustadt liegt mit seiner aktuellen Gebühr von 158,40 € auf Position 6 innerhalb dieser Vergleichsgruppe. Auch nach vollständiger Berücksichtigung der maßnahmenbedingten Gebührenerhöhung würde die Gebühr mit 171,31 € noch deutlich unter dem ausgewiesenen Durchschnitt des Clusters liegen.

G) Fazit

Mit der grundsätzlichen Entscheidung zur Verlagerung von Verwaltung und Wertstoffhof sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die bestehenden räumlichen und betrieblichen Defizite dauerhaft zu lösen und Aufgaben des ESN an einem zukunftsfähigen Standort zu bündeln. Die Prüfung möglicher Alternativstandorte hat keine vergleichbare Alternative ergeben. Der Standort an der Speyerdorfer Straße bietet zugleich zusätzliche Möglichkeiten für den Krisen- und Katastrophenschutz und eröffnet nach Aufgabe der bisherigen Standorte Perspektiven für eine anderweitige gewerbliche Nutzung der freiwerdenden Flächen.
Die derzeit absehbaren Investitions- und Gebührenauswirkungen wurden auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes dargestellt. Die genannten Investitionssummen stellen dabei noch keine abschließende Kostenfestlegung dar. Die konkrete weitere Umsetzung erfolgt auf Grundlage der noch erforderlichen Planung und wird dem zuständigen Gremium entsprechend den Wertgrenzen und den weiteren Entscheidungserfordernissen erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Neustadt an der Weinstraße, 19.10.2026

Marc Weigel
Oberbürgermeister