

Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 610-12_ROP_5.Teil
Vorlage: 043/2026/0063

Oppenheim, den 17.07.2026

B e s c h l u s s v o r l a g e

	Sitzungstag	TOP	Status	Abst. ja	Abst. nein	Abst. Enth.
Ausschuss für Bauwesen und Stadtsanierung Nierstein	25.08.2026	1	Öff.			
Stadtrat Nierstein	03.09.2026	3	Öff.			

5. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der dritten Fortschreibung vom 08.06.2026 für das Sachgebiet Siedlungsentwicklung und Rohstoffsicherung

Hier: Änderungsantrag für den Bereich Rhein-Selz-Park und den Bereich Fockenberghütte in der Gemarkung Nierstein

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtsanierung Nierstein empfiehlt/ der Stadtrat beschließt,

- A) im Änderungsverfahren der 5. Fortschreibung zum Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 den südöstlichen Bereich des Rhein-Selz-Park von einer Vorrangfläche Gewerbe in Gewerbe ändern zu lassen.
- B) im Änderungsverfahren der 5. Fortschreibung zum Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 den Bereich der Fockenberghütte von einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Sondergebiet Wein und Kultur ändern zu lassen.

Bei finanziellen Auswirkungen: Buchungsstelle:

- ☐ Die Mittel stehen haushaltsrechtlich in Höhe von € zur Verfügung.
- ☐ Die Genehmigung bei Abweichung vom Einzelzweck erforderlich.
- ☐ Bei gegenseitiger oder einseitiger Deckungsfähigkeit; Deckung erfolgt aus Buchungsstelle:
- ☐ Die Zustimmung zur Leistung von über-/außerplanmäßigen Ausgaben gemäß § 100 GemO in Höhe von : € wird erteilt.
- ☐ Schriftlicher Antrag ist beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen geprüft:

- ☐ vorstehende Angaben zutreffend
☐ vorstehende Angaben nicht zutreffend

.....
(Gomez Lazaro)

Haushaltsachbearbeiter

Im Auftrag

Im Auftrag

.....
(Starck)

Sachbearbeiterin

.....
(Livingston)

Fachbereichsleiter

.....
(Wagner)

Beigeordnete

.....
(Groth)

Bürgermeister

Sachdarstellung der Verwaltung:

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat am 23.06.2025 den Aufstellungsbeschluss zu einer fünften Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und Rohstoffsicherung gefasst.

Vor der ersten Offenlage beantragt die Verbandsgemeinde Rhein-Selz eine Änderung des Raumordnungsplanes 2014 für die 5. Teilfortschreibung im Bereich des Rhein-Selz-Parks und den Bereich der Fockenberghütte in der Gemarkung Nierstein.

Zu A)

Ein Anpassungsbedarf ergibt sich im Bereich der Vorrangfläche Nr. 20 Rhein-Selz-Park. Während der ganz überwiegende Teil der Fläche bereits durch die Ansiedlung eines großflächigen Rechenzentrums-Campus entsprechend den raumordnerischen Vorgaben beplant ist und entwickelt wird, stehen die angrenzenden Teilflächen des Rhein-Selz-Parks noch vor der bauleitplanerischen Ordnung. Mit der Realisierung dieses großflächigen Campus wird dem raumordnerischen Ziel zur Sicherung überregional bedeutsamer Gewerbeflächen an diesem Standort bereits vollständig Rechnung getragen. Die Vorrangfläche „Rhein-Selz-Park“ erfüllt damit ihren raumordnungspolitischen Zweck bereits auf dieser Teilfläche des Vorranggebietes ausreichend.

Durch die bereits geplanten Nutzungen des Rechenzentrums-Campus sowie die damit einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Lärmbelastungen ist die Ansiedlung von klassischem, emittierendem oder uneingeschränkt großflächigem Gewerbe und Industrie auf der angrenzenden verbleibenden Teilfläche nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Aufrechterhaltung des Status als Vorranggebiet Gewerbe für die gesamte Fläche würde die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten unangemessen eingrenzen und einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeit der Stadt Nierstein entgegenstehen. Das Vorranggebiet Nr. 20 wird daher auf die Fläche des geplanten Rechenzentrums-Campus beschränkt. Die übrigen, angrenzenden Teilflächen des Rhein-Selz-Parks werden aus dem Vorranggebiet entnommen und verbleiben als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe für die kommunale Bauleitplanung der Stadt Nierstein. Hier sollen akzessorische Nutzungen angesiedelt werden, welche die Entwicklung des Gebietes insgesamt fördern.

Zu B)

Aus der Landwirtschaft wurde die Idee vorgetragen, die geplante Ausweisung eines Sondergebiets für Wein- und Kulturveranstaltungen mit Amphitheater auszuweisen. Dies erfordert eine Nutzung von Flächen im Außenbereich, die im geltenden Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft bzw. Weinbau dargestellt sind. Da die kommunale Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, steht die bestehende

Regionalplandarstellung dem Vorhaben derzeit entgegen. Eine Anpassung des Raumordnungsplans ist daher Voraussetzung für die weitere Planung.

Das Vorhaben verfolgt eine Doppelfunktion, die sich mit den Zielen der Raumordnung sachlich vereinbaren lässt:

- **Stärkung des Weinbaus als Wirtschaftsfaktor:** Die geplanten Nutzungen dienen unmittelbar der regionalen Weinwirtschaft und schaffen zusätzliche Wertschöpfung für ansässige Winzerbetriebe, ohne die landwirtschaftliche Produktionsfläche selbst zu verringern.
- **Kultur- und Tourismusförderung:** Das Amphitheater ergänzt das Angebot um eine kulturelle Nutzung, die die touristische Attraktivität der Region und damit auch die Nachfrage nach regionalen Weinprodukten stärkt.
- **Flächenschonende Konzentration:** Durch die Bündelung von Veranstaltungs- und Vermarktungsflächen an einem Standort wird eine Zersiedelung des Außenbereichs vermieden; die übrigen Weinbauflächen bleiben von der Nutzungsänderung unberührt.
- **Vereinbarkeit mit landwirtschaftlichen Interessen:** Durch enge Abstimmung mit den örtlichen Winzern und Weinbauverbänden wird sichergestellt, dass die neue Nutzung die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt.

Ziel des Antrags:

Es wird beantragt, den Raumordnungsplan im betreffenden Bereich von einem **Vorranggebiet Landwirtschaft/Weinbau** in ein **Vorbehaltsgebiet mit Zweckbindung Tourismus und Weinkultur** umzuwidmen, rechtssicher zu ermöglichen.

Anlage(n): _Geltungsbereich Vorrangfläche Rhein-Selz-Park
 _Auszüge der Änderungen an der Gesamtkarte ROP für den Bereich Rhein-Selz-Park und Fockenberghütte in der Gemarkung Nierstein