

Niederschrift zur 6. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau

Sitzungstermin: Montag, 24.11.2025

Sitzungsbeginn: 19:03 Uhr

Sitzungsende: 21:05 Uhr

Ort, Raum: Museumsraum, Günter Leifheit - Kulturhaus

veröffentlicht: Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 47/2025 vom 20.11.2025

Anwesend sind:

Unter dem Vorsitz von

Herr Manuel Liguori

Stadtbürgermeister

Vorsitz TOP 1 bis 1. sowie ab TOP 4

Herr Alfred Diel

Vorsitz TOP 3.2 und 3.3

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Jan Niklas Bär

Herr Christian Danco

Herr Alfred Diel

Herr Dennis Jaeger

Herr Thomas Kunkler

Herr Manuel Minor

Herr Peter Schuck

Herr Markus Spitz

Frau Petra Wiegand

Von den Beigeordneten

Herr Lothar Hofmann

Beigeordneter ohne RM

Von der Verwaltung

Frau Anja Culino

GB 1; Schriftführerin

Es fehlen:

Von den Beigeordneten

Herr Ulrich Pebler

Beigeordneter ohne RM – entschuldigt -

Herr Wolfgang Wiegand

Beigeordneter ohne RM – entschuldigt -

Der Vorsitzende stellt die form- und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Weiterhin werden keine Einwände gegen die letzte Niederschrift erhoben. Ausschussmitglied Minor merkt jedoch an, dass bei der gemeinsamen Sitzung des Haupt-/Finanzausschusses und Bauausschusses vom 02.06.2025 in der Niederschrift nicht ersichtlich sei, welches Mitglied zum jeweiligen Ausschuss gehört.

Er bittet darum, dass zukünftig darauf geachtet wird.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

2. Forstwirtschaftsplan für das Forstwirtschaftsjahr 2026
Vorlage: 17 DS 17/ 0123
3. Jahresabschluss 2022 und 2023
 - 3.1. Genehmigung von außer- und überplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen; Genehmigung von über das Ende der Haushaltsjahre 2022 und 2023 geltender Haushaltsermächtigungen
Vorlage: 17 DS 17/ 0129
 - 3.2. Feststellung der geprüften Jahresabschlüsse 2022 und 2023 und Vortrag der Jahresüberschüsse auf neue Rechnung
Vorlage: 17 DS 17/ 0128
 - 3.3. Entlastung des Stadtbürgermeisters und der Beigeordneten für die Haushaltsjahre 2022 und 2023
Vorlage: 17 DS 17/ 0127
4. Vorberatung Haushalt 2026
5. Ergänzungswahl zu Ausschüssen
Vorlage: 17 DS 17/ 0120
6. Zustimmung zu dem vom Stadtbürgermeister geänderten Geschäftsbereich 2 auf den weiteren (Zweiten) Beigeordneten und dessen Übertragung
Vorlage: 17 DS 17/ 0125
7. Zustimmung zur Annahme von Spenden, Sponsoringleistungen oder ähnlichen Zuwendungen
Vorlage: 17 DS 17/ 0117
8. Grundstücksangelegenheiten
 - 8.1. Beratung und Beschlussfassung über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) an den Grundstücken Gemarkung Nassau, Flur 31, Flurstück 3030/36 und Flur 32, Flurstück 3148
Vorlage: 17 DS 17/ 0133

9. Bauangelegenheiten

9.1. Beratung über eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 4 - Am Grauen Turm"

Vorlage: 17 DS 17/ 0116/1

9.2. Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Brühlweg 1

Nutzungsänderung: Praxisräume zu Wohneinheit

Vorlage: 17 DS 17/ 0131

10. Anfragen der Ausschussmitglieder

10.1. Parkplatz L333, Anhänger geparkt

10.2. Zugewachsener Kaltbach

10.3. Hochwasser-Schott am Bahnübergang

10.4. Mühlbachtal / Fischweiher

10.5. Geänderte Vorfahrt Emser Straße

11. Mitteilungen

Protokoll:

Der Vorsitzende stellt um 19:25 Uhr die Öffentlichkeit der Sitzung her.

Er teilt mit, dass der zuständige Geschäftsbereichsbeigeordnete für den Ausschuss für Umwelt, Forsten, Natur sowie Frau Klein (Geschäftsbereich 2) nicht anwesend seien. Sofern Fragen aufkommen, die aus der Sitzung heraus nicht beantwortet werden können, sollen diese entsprechend notiert und nach Möglichkeit für die Stadtratssitzung beantwortet werden.

Öffentlicher Teil

TOP 2 Forstwirtschaftsplan für das Forstwirtschaftsjahr 2026
Vorlage: 17 DS 17/ 0123

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorlage und verweist zunächst auf den Forstwirtschaftsplan und geht näher auf diesen ein.

Es wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet. Des Weiteren ergeben sich die meisten Erträge aus dem Verkauf von Holz.

Es ergibt sich ein kleiner Überschuss, trotz der Herausforderungen die sich im Wald ergeben. Hierfür spricht der Vorsitzende der Forstverwaltung seinen Dank aus.

Ohne weitere Aussprache ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Dem Forstwirtschaftsplan der Stadt Nassau für das Forstwirtschaftsjahr 2026 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 3 Jahresabschluss 2022 und 2023

Der Vorsitzende merkt zunächst positiv an, dass die Verwaltung diverse Dinge aufgearbeitet habe, die in den letzten Jahren liegen geblieben sind. Ferner wird auch dem Rechnungsprüfungsausschuss Dank für die geleistete Arbeit ausgesprochen.

Zu den folgenden Tagesordnungspunkten 3.1 bis 3.3 merkt er an, dass z.T. Ausschließungsgründe vorliegen.

Bei TOP 3.1 liegen **keine** Ausschließungsgründe vor.

Bei TOP 3.2 und TOP 3.3 liegen wie folgt Ausschließungsgründe vor:

Stadtbürgermeister Liguori, die Beigeordneten Pebler und Hofmann.

Frau Wiegand war in der Wahlperiode 2019-2024 Beigeordnete, hat jedoch keine Vertretung wahrgenommen, daher darf sie an der Abstimmung teilnehmen.

Aufgrund der Abwesenheit des Beigeordneten Wolfgang Wiegand, führt das älteste anwesende Rats- bzw. Ausschussmitglied den Vorsitz. Dies ist in dieser Sitzung Herr Alfred Diel (§ 36 Abs. 1 Satz 2 GemO).

Im Anschluss übergibt er dem Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses und Ausschussmitglied Herrn Thomas Kunkler das Wort.

Herr Kunkler teilt mit, dass die Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses am 10.11.2025 stattfand. Die Jahre 2022 und 2023 wurden zusammen geprüft.

Die Protokolle für die beiden Jahre sind unter der Vorlage 17 DS 17/128 ersichtlich und geht auf diese ein.

Die hauptsächlichen Prüfungseckpunkte lagen wie in dem Jahr zuvor bei den Pflichtausgaben, den freiwilligen Aufwendungen, die jeweiligen Haushaltsabweichungen gegenüber dem Vorjahr (> 50 TE und) den gravierendsten Abweichungen zum Ansatz (> 50 TE) und den Sonderthemen / Produkte (insb. Liegenschaften / Immobilien der Stadt Nassau).

Belege hierzu wurden gesichtet. Hervorzuheben in beiden Jahren sei die Ergebnisrechnung, die positiv ausgefallen ist.

Folgende Posten sind weiterhin aufgefallen bzw. hervorzuheben:

- Hohe Personalkosten Stadt
 - Bücherei (im Vgl. zu Jugendtreff recht hoch)
 - Bauhof (hier ggf. über Aufteilung auf die unterschiedlichen Produkte nachdenken)
 - Zeitaufwand seitens des Bauhofs für Grillhütte ebenfalls recht hoch
- Wassergeld
 - Verbrauch öffentliche Toiletten sehr hoch
- Planansatz Stadtumbau
 - Keine Budgetierung der Plankosten im Haushalt → Werte liegen bei 0

- Mieten/Pachten
 - Hier reichen die Kosten von den Kleingärten bis hin zu Vermietung Stadthalle / Kurpavillon.
Im Hinblick auf die Kommunalaufsicht bzw. ADD sollte eine Überprüfung der Festsetzung der Höhe von Pachten und Mieten vorgenommen werden, da in der heutigen Zeit deutlich mehr vereinnahmt werden könne. Vergleiche zu anderen Gemeinden wurden gezogen.

Abschließend teilt Herr Kunkler mit, dass sich der Rechnungsprüfungsausschuss dafür ausgesprochen hat, den Entlastungen des Stadtbürgermeisters und der Beigeordneten für die Jahre 2022 und 2023 zuzustimmen.

Stadtbürgermeister Liguori bedankt sich erneut für die Arbeit.

Bezüglich der Plankosten im Rahmen des Stadtumbaus merkt der Vorsitzende an, dass diese mit 85 v.H. bezuschusst werden.

Herr Kunkler merkt daraufhin an, dass bei den privaten Modernisierungsanträgen im Rahmen des Stadtumbaus die verbleibenden 15 v.H. mit „0“ budgetiert worden seien.

Es wurde in Bezug auf den hohen Wasserverbrauch vorgeschlagen, einen Münzeinwurf bei den städtischen Toiletten zu installieren, um den Verbrauch zu regulieren, Einnahmen zu erzielen und auch Vandalismus vorzubeugen.

**TOP 3.1 Genehmigung von außer- und überplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen; Genehmigung von über das Ende der Haushaltsjahre 2022 und 2023 geltender Haushaltsermächtigungen
Vorlage: 17 DS 17/ 0129**

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag.

Ohne weitere Aussprache ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

- 1. Die festgestellten über- und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen für 2022 in Höhe von insgesamt 3.148.555,68 € werden genehmigt.**
- 2. Die festgestellten über- und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen für 2023 in Höhe von insgesamt 2.190.094,75 € werden genehmigt.**
- 3. Der Übertragung der Haushaltsermächtigungen aus dem Jahr 2022 in das Jahr 2023 wird zugestimmt.**
- 4. Der Übertragung der Haushaltsermächtigungen aus dem Jahr 2023 in das Jahr 2024 wird zugestimmt.**

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 3.2 Feststellung der geprüften Jahresabschlüsse 2022 und 2023 und Vortrag der Jahresüberschüsse auf neue Rechnung
Vorlage: 17 DS 17/ 0128

Stadtbürgermeister übergibt den Vorsitz aufgrund der Ausführungen unter TOP 3 an Herrn Alfred Diel. Der Stadtbürgermeister sowie der Beigeordnete Lothar Hofmann verlassen wegen Ausschließungsgründen nach § 22 Abs. 1 GemO den Beratungstisch und begeben sich in den Zuhörerbereich.

Herr Diel verliert den Beschlussvorschlag.

Auch hier ergeht ohne weitere Aussprache folgender

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Feststellung der geprüften Jahresabschlusses 2022 wird beschlossen.**
- 2. Die Feststellung der geprüften Jahresabschlusses 2023 wird beschlossen.**
- 3. Der Vortrag des Jahresüberschusses im Ergebnishaushalt 2022 in Höhe von 373.343,09 € auf neue Rechnung wird beschlossen.**
- 4. Der Vortrag des Jahresüberschusses im Ergebnishaushalt 2023 in Höhe von 852.921,49 € auf neue Rechnung wird beschlossen.**

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 3.3 Entlastung des Stadtbürgermeisters und der Beigeordneten für die Haushaltsjahre 2022 und 2023
Vorlage: 17 DS 17/ 0127

Bei Stadtbürgermeister Liguori und dem Beigeordneten Lothar Hofmann liegen weiterhin Ausschließungsgründe nach § 22 Abs. 1 GemO vor; sie verbleiben daher im Zuhörerbereich. Den Vorsitz führt weiter RM Alfred Diel.

Herr Alfred Diel verliert den Beschlussvorschlag.

Ohne weitere Aussprache ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

- 1. Dem Stadtbürgermeister und den Beigeordneten der Stadt Nassau wird für das Haushaltsjahr 2022 Entlastung erteilt.**
- 2. Dem Stadtbürgermeister und den Beigeordneten der Stadt Nassau wird für das Haushaltsjahr 2023 Entlastung erteilt.**
- 3. Dem Bürgermeister und den Beigeordneten der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau wird für das Haushaltsjahr 2022 Entlastung erteilt.**
- 4. Dem Bürgermeister und den Beigeordneten der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau wird für das Haushaltsjahr 2023 Entlastung erteilt.**

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 4 Vorberatung Haushalt 2026

Der Vorsitz wird wieder vom Stadtbürgermeister Liguori übernommen.
Beigeordneter Lothar Hofmann nimmt ebenfalls wieder an der Sitzung teil.

Der Vorsitzende teilt mit, dass Gespräche mit der Kommunalaufsicht des Rhein-Lahn-Kreises hierüber stattgefunden haben. Begleitet wurden die Gespräche von Frau Klein vom Geschäftsbereich 2.

Hierzu hat Herr Liguori folgende Anmerkungen:

- Zahlen aus der Grundsteuerreform 2025:
Gegenüber der 2024 fehlen ca. 187 TE an Einnahmen aufgrund der Grundsteuerreform.
Die Kommunalaufsicht regt nochmals an, über eine Erhöhung der Hebesätze der Grundsteuer B nachzudenken. Dies aber auch nur als letzte Möglichkeit, sofern keine anderen Verbesserungsmöglichkeiten bestehen.

Auch hier wurden Vergleiche mit anderen Städten bzw. Gemeinden gezogen. Die Stadt Nassau liegt im Vergleich zu den größeren Gemeinden i.d.R. darunter.
- Erträge Gewerbesteuer
Die Erträge sinken kontinuierlich, sollten sich aber ab dem Jahr 2026 einpendeln.

Die Stadt Nassau erhält für 2026 wieder Schlüsselzuweisungen für die Grundsteuer A und B sowie Zuweisungen für zentrale Orte, die sich ab 2026 erhöhen werden.

- Aufwendungen
 - Umrüstung der Beleuchtung auf LED im Freiherr-vom-Stein-Park und in der Stadthalle (Zuschuss über das regionale Zukunftsprogramm)
 - Austausch der Abluftanlage in der Küche der Burg Nassau
 - Allgemeine Straßenunterhaltung
 - Erstmals: Vergabe der Senkkastenreinigung an Fremdfirma
 - Unimog:
 - Soll ersetzt werden da defekt und Reparatur nicht mehr wirtschaftlich. Stattdessen soll ein Schlepper im Rahmen eines Leasings erworben werden.
 - VG- und Kreisumlagen:
 - Hoch, jedoch weniger als im Vorjahr. Dies steht u.a. auch im Zusammenhang mit der gesunkenen Gewerbesteuer und auch die niedrigere Umlagegrundlage bei der Grundsteuer B.
 - Investitionen:
 - z.B. Sanierung Rathaus (Elektro, Fassade)
 - Kommunalaufsicht befürwortet Sanierung, da es sich hier um weitere Investitionen handeln könnte, bspw. weitere Vermietungen. Die Kosten der Sanierung sind nach Rücksprache mit dem Innenministerium förderfähig.
 - Anträge auf Zuwendungen aus Mitteln des Stadtumbaus wurden gestellt
 - Entschädigung seitens der Verbandsgemeinde für den Brandschutz
 - Freiherr-vom-Stein-Projekt
 - Für 2026 – 2029: Ausbau diverser Straßen → Zuwendungen hierfür wurden beantragt
 - Gebäudeabbruch an der Ecke Schlossstraße/Bachgasse/Obertal
 - Barrierearme Straßengestaltung im Stadtkern → Zuwendungen aus dem regionalen Zukunftsprogramm wurden beantragt

Der Vorsitzende merkt an, dass die Finanzierung der Maßnahmen durch die Aufnahme eines Investitionskredits erfolgt.

Vorhandene Finanzierungslücken müssen ebenfalls durch einen Investitionskredit gedeckt werden.

Die Hälfte der Altschulden wurden vom Land Rheinland-Pfalz übernommen. Wichtig ist, dass zukünftige Liquiditätskredite schnellstmöglich getilgt werden müssen.

Herr Liguori merkt an, dass der Haushalt der Stadt Nassau wegen des nicht erzielbaren Haushaltsausgleichs nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Die Stadt wurde von der Kommunalaufsicht aufgefordert sich Gedanken zu machen, eine Minderung der Defizite für die Zukunft zu erwirken.

Klar ist, dass der Haushalt dadurch „nicht gerettet“ werden kann, hier jedoch größtmögliche Mitwirkung geboten ist.

Der Haushalt wird so vorgeschlagen. Sollte der Haushalt jedoch abgelehnt werden, verbleibt die Stadt in der vorläufigen Haushaltsführung. Bedeutet, dass nur unausweichliche Maßnahmen durchgeführt werden dürfen. Das Personal kann jedoch weiterhin vergütet werden.

Der Vorsitzende fügt noch hinzu, dass der Haushalt grundsätzlich, u.a. wegen der hohen Umlagen, nicht gedeckt sei. Eigenkapital sei ebenfalls aufgebraucht.

Um eine Ablehnung des Haushalts zu vermeiden, wurde daher im Vorfeld mit der Kommunalaufsicht gesprochen.

Die drei größeren Posten bei den freiwilligen Ausgaben liegen bei der Bücherei, beim Jugendtreff und beim Archiv, welche auch intensiver von der Kommunalaufsicht geprüft werden.

Der Vorsitzende erachtet es als schwierig, hier (größere) Einsparungen vorzunehmen, da gerade diese drei Bereiche das Leben in der Stadt Nassau lebenswert machen.

Ausschussmitglied Danco merkt an, dass man – wie in den Jahren zuvor – hier gegen ein strukturelles Problem ankämpft, welches nicht gelöst werden kann.

Eine Erhöhung der Umlagen hält er für nicht sinnvoll.

Er bittet außerdem darum, dass es bis zur nächsten Stadtratssitzung Informationen gibt, ob und inwieweit Möglichkeiten im Rahmen der Grundsteuer C bestehen und auch ob diese juristisch sicher seien (Rechenbeispiel wie bei Grundsteuer A und B).

Weiterhin ist er ebenfalls der Meinung, dass das Thema Einnahmen aus Mieten / Pachten überprüft wird, wie bereits zuvor von Herrn Kunkler ausgeführt.

Hier hätte er gerne Auflistung bzw. Übersicht der vermieteten / verpachteten Objekte.

Bezüglich der Grundsteuer C fügt Beigeordneter Hofmann ergänzend hinzu, dass die Rechtslage dahingehend weiterhin unklar sei, die Verwaltung sich noch in der Prüfung befindet. Jedoch besteht die Möglichkeit, dies im Rahmen eines Nachtrags beschließen.

Des Weiteren teilt Herr Hofmann mit, dass die Angelegenheiten Mieten / Liegenschaften innerhalb der Bauverwaltung aktuell aufgearbeitet werden.

Ausschussmitglied Kunkler moniert, dass dem Entwurf des Haushaltsplans keine Kommentierungen bzw. der Vorbericht beigelegt worden ist.

Er empfindet dies als Respektlosigkeit gegenüber dem Ehrenamt. Die Kommentierungen würden helfen, den Entwurf zu verstehen.

Auch Ausschussmitglied Minor findet der Vorbericht merkt jedoch positiv an, dass dieses Mal eine Übersicht der freiwilligen Ausgaben beigelegt worden sind. Er bittet um Nachreichung bis zur Sitzung des Stadtrates.

Der Vorsitzende geht kurz auf die Vorschläge zur Haushaltsverbesserung in der Vorlage der Verwaltung ein und weist darauf hin, dass diese allgemeiner Natur sind und sich nicht spezifisch auf die Stadt Nassau beziehen.

Der Vorsitzende bittet anhand der Vorschläge, dass sich innerhalb der Fraktionen besprochen werden soll, wo noch Verbesserungspotenzial bestehen könnte.

Sofern noch ein Gespräch mit dem Geschäftsbereich 2 stattfinden soll, bittet er ebenfalls um Information.

Innerhalb des Ausschusses wird vorgeschlagen, dass ein paar Schwerpunktthemen ausgewählt werden sollen, um der Kommunalaufsicht zu signalisieren, ob und inwieweit Einsparungen vorgenommen werden bzw. Einnahmen erzielt werden können.

Fokus liegt hier, dass über den Haushalt in diesem Jahr früher beschlossen werden soll.

TOP 5 Ergänzungswahl zu Ausschüssen
Vorlage: 17 DS 17/ 0120

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorlag. Das Stimmrecht des Vorsitzenden ruht in dieser Angelegenheit gem. § 36 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 Gemeindeordnung (GemO).

Ohne weitere Aussprache ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Wahl erfolgt abweichend von § 40 Abs. 5 Gemeindeordnung (GemO) durch Handzeichen.**
- 2. In den Hauptausschuss wird als stellv. Mitglied Herr Markus Bär gewählt. (Somit wird Holger Zorn neues stellv. Mitglied von Peter Schuck)**

In den Ausschuss für Kultur, Ehrenamt, Bildung Soziales wird als ordentliches Mitglied Frau Brigitte Seck und als stellv. Mitglied Herr Adolf Kurz gewählt.

**In den Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus wird als ordentliches Mitglied Herr Manuel Minor gewählt. (Vertreter Holger Zorn)
 Als stellv. Mitglied für Kerem Göktas (OM) wird Frau Sabine Nußbaum gewählt.**

In den Rechnungsprüfungsausschuss wird als stellv. Herr Peter Schuck gewählt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 6 Zustimmung zu dem vom Stadtbürgermeister geänderten Geschäftsbereich 2 auf den weiteren (Zweiten) Beigeordneten und dessen Übertragung
Vorlage: 17 DS 17/ 0125

Der Vorsitzende erklärt kurz die Hintergründe zum Tagesordnungspunkt.
 Die letztendliche Entscheidung hierüber obliegt dem Stadtrat.

Ausschussmitglied Schuck bedankt sich bei Herrn Hofmann für seine Arbeit und sein Engagement.

Es wird betont, dass die Zusammenarbeit nach wie vor vertrauensvoll ist und Herr Hofmann weiterhin für Fragen zur Verfügung steht.

Weitere Anmerkungen liegen nicht vor. Somit ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Die vom Stadtbürgermeister vorgenommene Änderung des Geschäftsbereiches 2 und der Übertragung an den weiteren (Zweiten) Beigeordneten, in dem eine Aufhebung der Übertragung des Aufgabengebietes „Liegenschaften“ erfolgt, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	0
Enthaltung:	0

**TOP 7 Zustimmung zur Annahme von Spenden, Sponsoringleistungen oder ähnlichen
Zuwendungen
Vorlage: 17 DS 17/ 0117**

Der Vorsitzende gibt vorab an, dass zur nächsten Stadtratssitzung ggf. weitere Spenden hinzukommen.

Die Spenden werden erläutert.

Ohne weitere Aussprache ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Den Geldspenden unter 1.) – 3.) wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 8 Grundstücksangelegenheiten**TOP 8.1 Beratung und Beschlussfassung über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) an den Grundstücken Gemarkung Nassau, Flur 31, Flurstück 3030/36 und Flur 32, Flurstück 3148
Vorlage: 17 DS 17/ 0133**

Der Vorsitzende verweist zunächst auf die Beratungen im nichtöffentlichen Teil der Sitzung, in denen ausführlich auf die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts, die von den Vertragsparteien im Rahmen der Anhörung vorgetragenen Aspekte sowie die getroffene Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen der Stadt Nassau an der Ausübung des Vorkaufsrechts und den privaten Interessen der Beteiligten eingegangen worden ist. Der Ausschuss habe sich im Rahmen der Vorberatungen im Rahmen des auszuübenden Ermessens für eine Ausübung des Vorkaufsrechts an den beiden Grundstücken ausgesprochen.

Diese Aspekte fasst der Vorsitzende nochmals ausführlich zusammen und geht dabei auf die öffentlichen Interessen der Stadt Nassau ein, die diese bewogen haben, das Vorkaufsrecht für die Grundstücke auszuüben. Ferner geht er kurz unter Beachtung der schützenswerten privaten Belange auf die Interessen der Vertragsbeteiligten ein. Im Rahmen der Aussprache kommt der Ausschuss zum Ergebnis, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts an den beiden Grundstücken durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist (Erwerb des Eigentums an einem Grundstück, für das im Bebauungsplan „Ackerkopf/Kaltbachtal, 1. Änderung“ eine Festsetzung für öffentliche Zwecke (Straßenverkehrsfläche) getroffen ist sowie für das unbebaute Grundstück Flur 32, Flurstück 3148, welches nach dem Bebauungsplan in einem reinen Wohngebiet (WR) liegt und daher überwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden darf.

Unter Abwägung der öffentlichen Interessen an einer Ausübung des Vorkaufsrechts (Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplans und Bereitstellung des im reinen Wohngebiet liegenden unbebauten Grundstücks für eine Wohnbebauung) mit den privaten Interessen (Erwerb des Eigentums, Nutzung für eigene Zwecke usw.) bewertet der Ausschuss im Rahmen des auszuübenden Ermessens die öffentlichen Interessen höher als die im Rahmen der Anhörung vorgetragenen privaten Interessen und spricht sich daher für eine Ausübung des Vorkaufsrechts aus. In diesem Zusammenhang macht sich der Ausschuss die in der Anlage zur Beschlussvorlage 17 DS 17/0132 enthaltenen Ausführungen, die den Ausschussmitgliedern auch aus der Beratung im nichtöffentlichen Teil zur Verfügung steht, zu eigen.

Anschließend verliest der Vorsitzende den Beschlussvorschlag und gibt diesen zur Abstimmung frei.

Beschluss:

Nach Abwägung und Einziehung der in der Sachverhaltsdarstellung sowie der Anlage zur Beschlussvorlage 17 DS 17/0132 dargelegten Aspekte und dem Ergebnis der Vorberatungen beschließt der Haupt- und Finanzausschuss die Ausübung des Vorkaufsrechts an den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ackerkopf/Kaltbachtal, 1. Änderung“ liegenden Grundstücken Gemarkung Nassau, Flur 31, Flurstück 3030/36 und Flur 32, Flurstück 3148.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
-----	----

Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 9 Bauangelegenheiten

TOP 9.1 Beratung über eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 4 - Am Grauen Turm"

Vorlage: 17 DS 17/ 0116/1

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Bauausschuss in der Vorberatung diesen Tagesordnungspunkt einstimmig zur Annahme empfohlen hat.

Der Bauherr hat im Nachhinein Unterlagen (z.B. Pläne) ergänzend zur Verfügung gestellt. Diverse Gespräche mit dem Bauherrn wurden geführt.

Hierzu verliest Stadtbürgermeister den Beschlussvorschlag, geht näher auf die Punkte a) bis e) ein und erläutert die im Nachhinein zur Verfügung gestellten Pläne.

Das Vorhaben fügt sich seines Erachtens in die Umgebungsbebauung ein.

Beigeordneter Hofmann teilt auf Anfrage des Ausschussmitglieds Danco mit, dass ein erneuter Bauantrag hierfür gestellt werden müsse. Der erste Bauantrag wurde nicht genehmigt, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Trotz Bauvorhaben wäre genug Durchfahrtbreite für Rettungsfahrzeuge vorhanden.

Nach einer kurzen Aussprache ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stimmt dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Nr. 4 – Am Grauen Turm“ nach § 12 BauGB in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wie folgt zu:

- a) **Aufhebung / Änderung der bestehenden Baugrenze / Baulinie im Bereich der „Hintergasse“**
- b) **Sicherstellung einer Mindestbreite der „Hintergasse“ von min. 3,20 m (gesicherte Zufahrt für Rettungsdienste usw.)**
- c) **Übergang der gesamten Fläche der „Hintergasse“ in den Eigentum der Stadt Nassau (zwischen Bestandsbebauung „Amtsstraße 4“ und Neubau „Amtsstraße 2“)**
- d) **Änderung der zulässigen Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss (III + D) im hinteren Bereich der „Hintergasse“**
- e) **Abschluss eines städtebaulichen Vertrages i. S. des § 12 BauGB (vollständige Kostenübernahme durch Vorhabenträger)**

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 9.2 Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Brühlweg 1
Nutzungsänderung: Praxisräume zu Wohneinheit
Vorlage: 17 DS 17/ 0131

Der Vorsitzende bedauert es zunächst, dass eine Praxis aufgegeben und zu einer Wohneinheit umgewandelt wird, findet es jedoch andererseits erfreulich, dass in der Stadt Nassau Wohnraum geschaffen wird.

Stadtbürgermeister Liguori verliert den Beschlussvorschlag.

Ohne weitere Aussprache ergeht folgender

Beschluss:

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung ehemaliger Praxisräume zu einer Wohneinheit in Nassau, Brühlweg 1, Flur 58, Flurstück 198/3. her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 10 Anfragen der Ausschussmitglieder
TOP 10.1 Parkplatz L333, Anhänger geparkt

Ausschussmitglied Danco erwähnt, dass diese Anfrage bereits in der Sitzung des Stadtrates vom 08.09.2025 erfolgt ist, jedoch bis heute unbeantwortet blieb. Dies kann nicht Sinn der Sache sein, das Anfragen gestellt werden.

Auszug aus der Niederschrift vom 08.09.2025:

„Auf dem Parkplatz an der L333 Richtung Hömberg steht seit Wochen ein Anhänger, der mit Werbung versehen ist. Das Ordnungsamt wird um Prüfung gebeten, ob das dauerhafte Abstellen eines solchen Anhängers an dieser Stelle zulässig ist. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zu veranlassen.“

Der Anhänger steht nach wie vor dort.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Angelegenheit an die Verwaltung weitergeleitet worden ist. Nähere Auskünfte können hierzu nicht gegeben werden.

Anmerkung: Von den Stadträtinnen und Stadträten entdeckte Verstöße oder Nachfragen können unter ordnung@vgben.de an die Verbandsgemeinde gerichtet werden.

TOP 10.2 Zugewachsener Kaltbach

Auszug aus der Niederschrift vom 08.09.2025:

„Am 15.10.2025 findet ein Termin mit der Verbandsgemeindeverwaltung statt. Hier soll nochmal über den zugewachsenen Kaltbach und die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der im Bachlauf befindlichen Mauerstücke, die durch die brüchige Mauerverursacht wurden, besprochen werden.“

Ausschussmitglied Danco möchte hier gerne die Info, was bei dem Termin am 15.10.2025 besprochen bzw. festgestellt worden ist.

Der Vorsitzende gibt an, dass die Eigentumsfrage noch nicht sicher beantwortet ist und es hierbei weiteren Klärungsbedarf mit der Verwaltung gibt. Der Rat wird über die weiteren Entwicklungen informiert.

TOP 10.3 Hochwasser-Schott am Bahnübergang

Auszug aus Niederschrift vom 08.09.2025:

„Zum Sachstand teilt Beigeordneter Pebler mit, dass es am 11.10.2025 einen Termin mit einem Vertreter der Deutschen Bahn geben wird. Hier soll u.a. auch geklärt werden, inwieweit die Möglichkeit besteht, einen Schott für den mobilen Hochwasserschutz anzubringen.“

Ausschussmitglied Danco hat über den Forstausschuss erfahren, dass der Termin stattgefunden hat und es nun eine Sache der Statik sei, wie hoch man diesen Schott bauen möchte. Die Höhe habe auch Auswirkungen auf die Statik der Unterführung.

Herr Danco bittet darum, dass dem Rat eine Empfehlung über die Höhe des Schotts gegeben und diese mit Kosten hinterlegt wird. Ferner soll die Frage nach Zuschüssen geklärt werden.

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Beigeordnete Pebler weiterhin in der Sache involviert sei. Problem ist hier die Deutsche Bahn. Die Deutsche Bahn lässt ein Hochwasserschott lediglich zu, wenn statisch sichergestellt ist, dass die Unterführung nicht beschädigt wird, sollte es zu einem Hochwasserereignis kommen.

Beigeordneter Hofmann führt aus, dass er sich mit der Bauverwaltung absprechen werde, wie hoch der Haushaltsansatz hierfür noch angesetzt werden muss. Alternativ kann im Rahmen der Ermittlungen ein Ansatz geschätzt werden.

Der Rat wird über die weiteren Entwicklungen informiert.

TOP 10.4 Mühlbachtal / Fischweiher

Ausschussmitglied Danco merkt an, dass hier einige Dinge erledigt werden sollten. Auch wird er dahingehend von Leuten angesprochen.
Es wird auch in dieser Sache um Mitteilung über den aktuellen Sachstand gebeten.

Der Vorsitzende teilt mit, dass auch hier das Problem bei der fehlenden Berechnung der Statik für die Brücke liegt. Die Brücke wurde damals - wie in den 60er Jahren so üblich - ohne Baugenehmigung errichtet. Das Geld, was man von einer Gönnerin erhalten, reiche jedoch nicht aus, um die Brücke zu sanieren.

Es fanden jedoch mehrere Termine und Gespräche mit dem Zweckverband Naturpark Nassau statt, um die bestehende Lücke zu schließen. Es wurde positiv signalisiert, dass dies grundsätzlich möglich sei. Ob im nächsten oder erst im darauffolgenden Jahr ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar.

TOP 10.5 Geänderte Vorfahrt Emser Straße

Ausschussmitglied Danco erläutert, dass dankenswerterweise sehr schnell aber auch leider ohne Ankündigung für die Öffentlichkeit die Vorfahrt in der Emser Straße geändert worden ist.

Er gibt zu bedenken, dass dies ein erhöhtes Unfallrisiko darstellen könnte; gerade, wenn die Pylonen mit Warnleuchte entfernt werden.

Er sieht hier Handlungsbedarf im Rahmen von entsprechender Beschilderung.

Der Vorsitzende gibt selbst über die schnelle Umsetzung überrascht gewesen sei. Wichtig ist zu erwähnen, dass der LKW-Verkehr aus der Stadt rausgehalten werden und die Umgehungen besser genutzt werden sollen.

Daher habe der LBM das ebenso umgesetzt. Entscheidungsbefugnis hat die Stadt Nassau in dieser Sache keine.

Grundsätzlich steht hier der Gewöhnungsprozess im Vordergrund. Dieser Prozess sollte bestenfalls mit entsprechender Beschilderung begleitet werden.

TOP 11 Mitteilungen

Beigeordneter Hofmann wurde über den Zustand der Hömberger Straße informiert. Die Schäden seien immens. Es wird darauf gewartet, dass der LBM die Straßendecke instand setzt.

Stadtbürgermeister Liguori hat sich aufgrund dessen per Mail mit dem LBM in Verbindung gesetzt. Der LBM teilte daraufhin mit, dass sich dieser aufgrund von personellen Gründen derzeit nicht in der Lage sieht, das Vorhaben umzusetzen.

Der LBM wurde erneut gebeten, dass sich dieser mit seinen Gremien bespricht und Rückmeldung zu einem Zeitplan gibt.

Der Stadtvorstand hat die Angelegenheit im Blick und ggf. ist eine weitere Information hierzu im Stadtrat möglich.

Ausschussmitglied Kunkler ist aufgefallen, dass im Werkausschuss der VG für Kanalarbeiten in der Hömberger Straße Investitionen im Jahr 2026 vorgesehen seien.

Beigeordneter Hofmann teilt mit, dass es sich hierbei nur um eine Inlinermaßnahme handeln könne. Hier gibt es einen abgestimmten Plan mit den Werken.

Nachdem es keine weiteren Mitteilungen gibt, schließt der Vorsitzende um 20:59 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt den zweiten Teil der Nichtöffentlichkeit her.

Datum: _____



Manuel Liguori
Vorsitzender TOP 1 bis 1. sowie ab TOP 4



Anja Culino, Schriftführerin

Alfred Diel

Vorsitzender TOP 3.2 und 3.3