

Top:

Beschlussvorlage Fürstenau FB 5/056/2026

Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.08.2026	Planungs-, Bau- und Umweltausschusses	Vorberatung
01.09.2026	Verwaltungsausschuss	Entscheidung

Umlegungsverfahren U 193 "Kollenpohl" in Fürstenau

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 25.03.2003 beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchzuführen. Der Umlegungsausschuss hat diesen Beschluss am 24.11.2005 bestätigt. Der Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ ist seit dem 15.07.2006 bestandskräftig.

Da es zur damaligen Zeit keine große Nachfrage nach Baugrundstücken gab, das Angebot an Baugrundstücken in der Stadt Fürstenau ausreichend war und ein Abschluss des gesamten Umlegungsverfahrens mit erheblichen Ausgaben aller Beteiligten und einer Erschließungspflicht der Stadt Fürstenau verbunden ist, wurde das Verfahren damals zunächst nicht weiter ausgeführt.

Aus Sicht der Verwaltung und der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Fürstenau beim LGLN, Osnabrück, ist eine etappenweise Erschließung und damit verbunden die Aufstellung von Teilumlegungsplänen je nach Bedarf sinnvoll. Der wesentliche Vorteil besteht darin, dass nur diese Bereiche abgerechnet werden und erschlossen werden müssen.

Aufgrund der jeweiligen Lage der Nachfrage und des Angebots wurden Teilumlegungen vorgenommen. Die erste Teilumlegung erfolgte aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 17.06.2014 für den Bereich südlich der Kranenpohlstraße von Haus- Nr. 26 bis 40. Die zweite Teilumlegung hat der Verwaltungsausschuss am 23.06.2015 für die Fläche südlich des im Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ festgestellten Schutzstreifens für die vorhandene unterirdische HD-Erdgasleitung beschlossen. Die 3. und damit letzte bisherige Teilumlegung erfolgte aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 17.09.2019 für den östlichen Teil des Bebauungsplangebiets nördlich des vorgenannten Schutzstreifens. Die bisherigen Umlegungsgebiete sind im Folgenden dargestellt:



Der Großteil der im vorgenannten Teilumlegungsplan III entstandenen Bauplätze sind bereits veräußert und bebaut. Nach Kenntnis der Verwaltung sind noch rund 10 Plätze am Markt verfügbar.

Um der Nachfrage nach Baugrundstücken in Fürstenau auch zukünftig gerecht zu werden, regt die Verwaltung an, eine weitere Teilumlegung durchzuführen. Es wird vorgeschlagen nicht die gesamte Restfläche des Gebiets umzulegen, da die Nachfrage nach Grundstücken durch die Entwicklung von Baukosten und Kreditzinsen im Vergleich zur Vor-Corona-Zeit gebremst ist.

Folgendes Teilumlegungsgebiet wird vorgeschlagen:



Die dargestellten Grundstückszuschnitte sind noch aus dem ursprünglichen Umlegungsplan mit entsprechend großen Grundstücken, wie es zum Zeitpunkt der Planaufstellung üblich war. Die Nachfrage nach solch großen Grundstücken ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen, es werden überwiegend kleinere Baugrundstücke gewünscht. Um dieser Nachfrage zu entsprechen und den Flächenverbrauch gering zu halten, hat die Verwaltung die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses gebeten, den Plan bezüglich der Grundstückszuschnitte zu überarbeiten um kleinere Grundstücke zu erhalten. Der Plan lag bis zur Vorlagenerstellung leider noch nicht vor.

Aus technischer Sicht ist die Teilumlegung und Erschließung des vorgeschlagenen Bereichs möglich und sinnvoll. Die weiter westlich gelegenen Flächen können zu einem späteren Zeitpunkt umgelegt und erschlossen werden. Der Zuschnitt des Umlegungsgebiets wurde so gewählt, dass eine möglichst große Anzahl an Baugrundstücken mit möglichst geringem Erschließungsaufwand bebaubar gemacht werden kann.

Bei der vorgestellten Variante würden nach derzeitiger Planung 33 Baugrundstücke entstehen. Die Stadt Fürstenau würde dabei 25 Baugrundstücke erhalten. Durch die beabsichtigte Überarbeitung des Plans würde bei anderer Grundstücksaufteilung eine höhere Anzahl an Grundstücken entstehen. Mittelfristig sollten so Baugrundstücke in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden können. Bei dem hohen Anteil an städtischen Grundstücken und bei einer Vergabe der Grundstücke entsprechend der bisher in anderen Gebieten beschlossenen Richtlinie, würden in dem Bereich überwiegend Wohnhäuser zur Eigennutzung errichtet werden und anteilig weniger Mietwohnungsbau entstehen können.

Beschlussvorschlag:

1. Für die westlich des Teilumlegungsgebiets III des Umlegungsverfahrens U 193 „Kollenpohl“ gelegenen Flächen, nach Westen begrenzt durch den geplanten Fuß- und Radweg von der Kranenpohlstraße bis zur Grenze des Bebauungsplans Nr. 48 „Östlich der Konrad-Adenauer-Straße“, ist ein Teilumlegungsplan aufzustellen.
2. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist entsprechend zu informieren und mit dem Verfahren zu beauftragen.
3. Im Haushaltsplan 2027 sind Mittel für die Planung und Herstellung der Baustraßen im Bereich des Teilumlegungsplangebietes in ausreichender Höhe bereitzustellen.

S ö h n c h e n
Fachbereich 5

W a g e n e r
Fachdienst II

W ü b b e l
Stadtdirektor