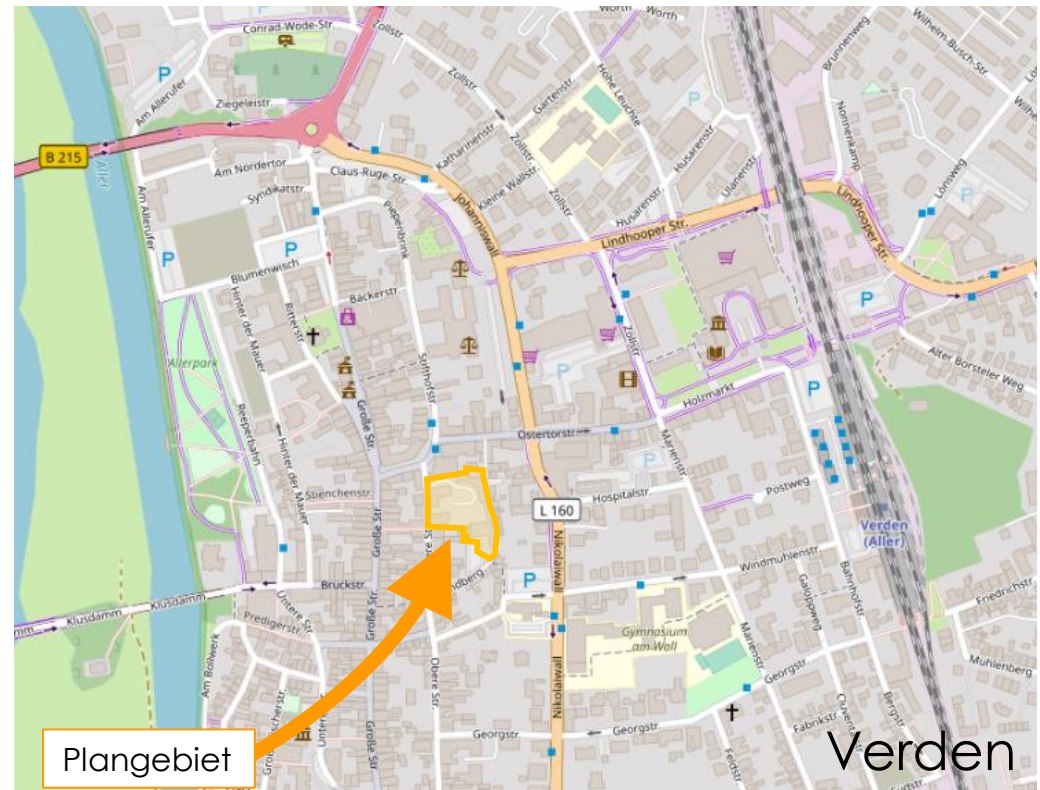


Frühzeitige Unterrichtung der  
Öffentlichkeit über  
allgemeine Ziele und Zwecke  
gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 Baugesetzbuch



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB) Nr. 17 „Sandbergquartier Nikolaikirche“ in Verden

Verden, 5. Juni 2023

# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

---

## Planungsträgerin

### Stadt Verden

Große Straße 40  
27283 Verden  
Fon 04231 – 12 287



## Bebauungsplan

### uip ulbrich ingenieurplanungen

Emil-von-Behring-Straße 2  
28207 Bremen  
Fon 0421 - 436 85 97 – 0  
mail@u-ip.de  
www.u-ip.de



## Objektplanung

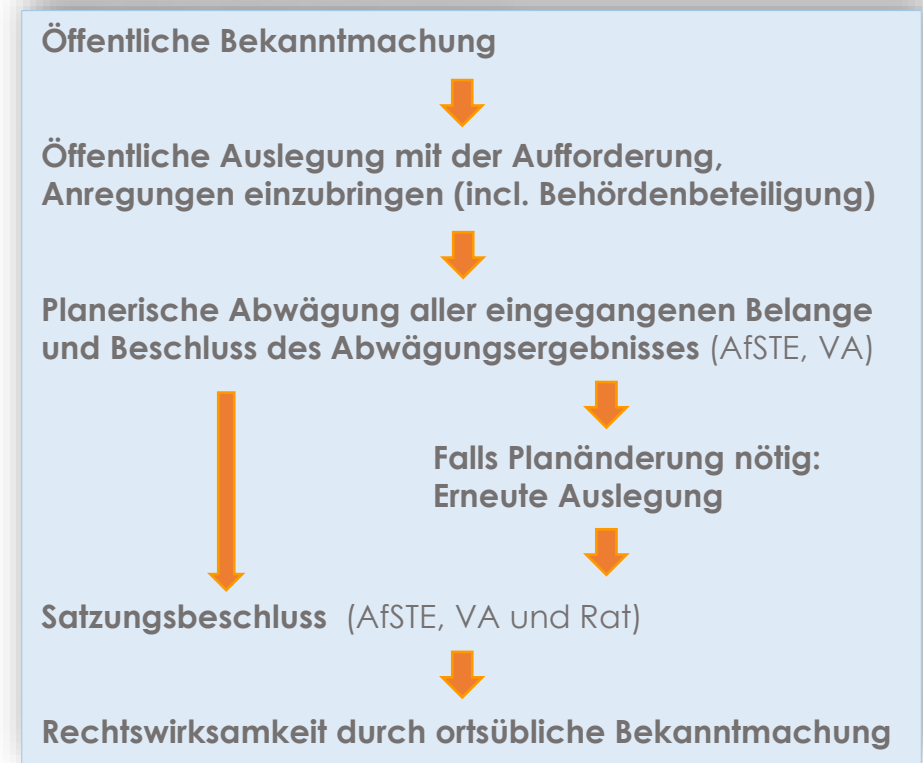
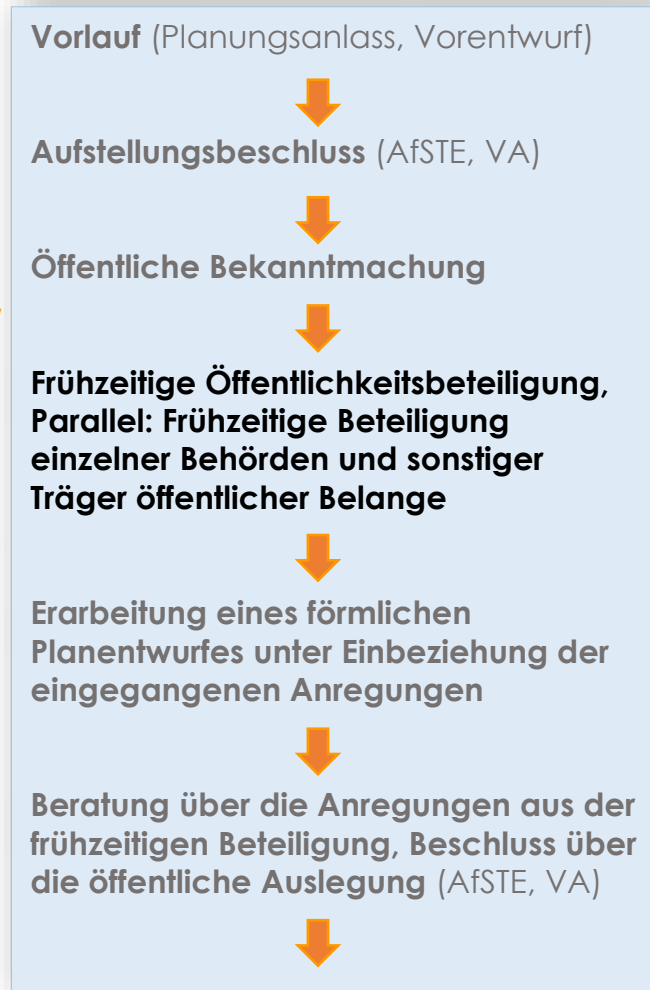
### Tollé Planungsgesellschaft

Lindhooper Straße 54  
27283 Verden  
Fon 04231 - 969 - 0  
www.tolle-architekten.de  
info@tolle-architekten.de



# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

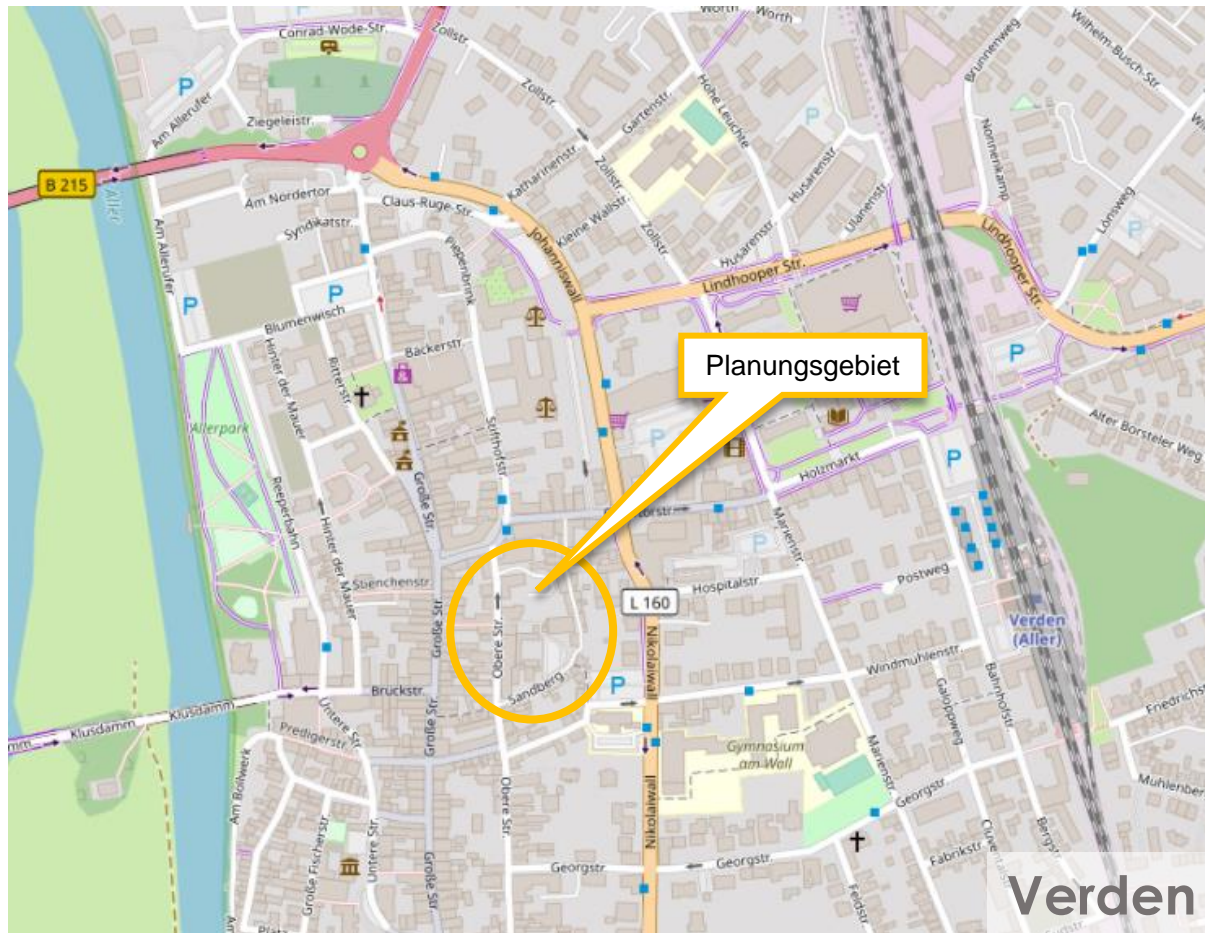
**Aktueller  
Verfahrensstand**  
  
**Juni 2023**



AfSTE = Beschluss durch Ausschuss für Stadtentwicklung  
VA = Verwaltungsausschuss  
Rat = Beschluss durch den Rat der Gemeinde  
Beteiligungsschritte

# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

Lage Plangebiet im Bereich der Kernstadt (Altstadt)



# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

## Städtebauliche Einordnung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Verdener Altstadt ca. 200 m süd-östlich des Rathauses und umfasst eine ca. 5000 qm große Fläche im nördlichen Teil des Sandbergviertels. Das Plangebiet wird über die westlich angrenzende „Obere Straße“ erschlossen (Einbahnstraße in nördlicher Richtung ) und grenzt östlich an die Straße „Sandberg“. Es umfasst die Flurstücke 15/1, 18/2 und 221/1 der Flur 29, Gemarkung Verden.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin V&V Hesse GbR.



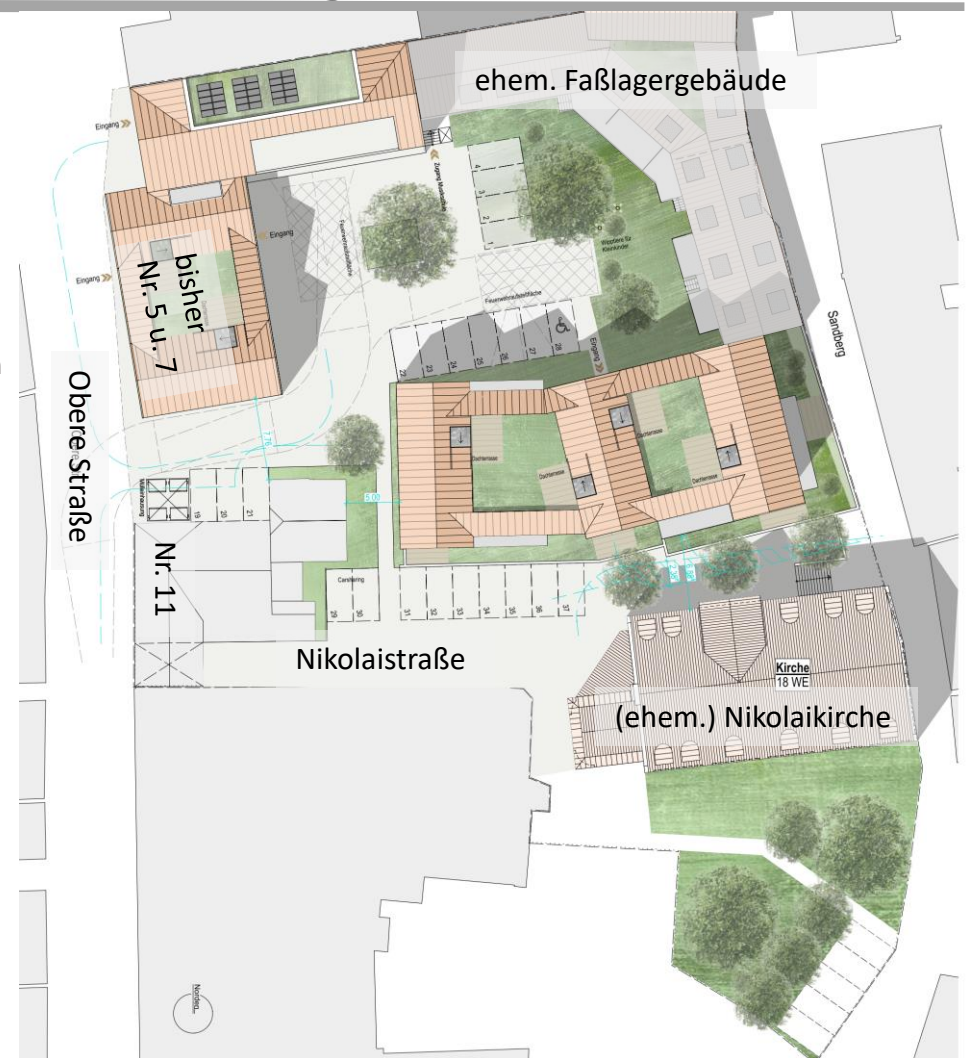
# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

## Ziel der Planung / Städtebauliche Konzeption (Vorentwurf)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Verden (Aller) hat in seiner Sitzung am 01.06.2021 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 „Sandbergquartier Nikolaikirche“ nach § 12 (1) BauGB beschlossen. Mit dem vorliegenden VB soll innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden.

Das Konzept sieht eine Überplanung des Sandbergviertels im nördlichen Bereich vor. Dabei bleiben die Nikolaistraße und die ehemalige Nikolaikirche (§§ 172 ff. BauGB), das ehemalige Faßlagergebäude und das Gebäude Nr. 11 (Denkmal) an der Oberen Straße erhalten. Die ehemalige Nikolaikirche, in der 18 neue Wohnungen vorgesehen sind, bleibt in ihren Grundzügen (Außenfassade) weitestgehend unverändert. Der Innenbereich wird neu gestaltet.

Die Einbindung der an die Obere Straße angrenzenden **denkmalgeschützten Gebäude Nr. 5 und 7** in die geplante Quartiersentwicklung wurde geprüft, konnte jedoch aufgrund städtebaulicher und funktionaler Anforderungen an eine sinnvolle und dem öffentlichen Interesse (innerstädtischer Wohnraum, Aufwertung des Quartiers etc.) dienende Planungslösung nicht berücksichtigt werden. Es ist daher geplant, die Gebäude zur Erreichung des Ziels der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb der innerstädtischen Lage Verdens nicht weiter zu erhalten.



# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

## Ziel der Planung / Städtebauliche Konzeption (Vorentwurf)

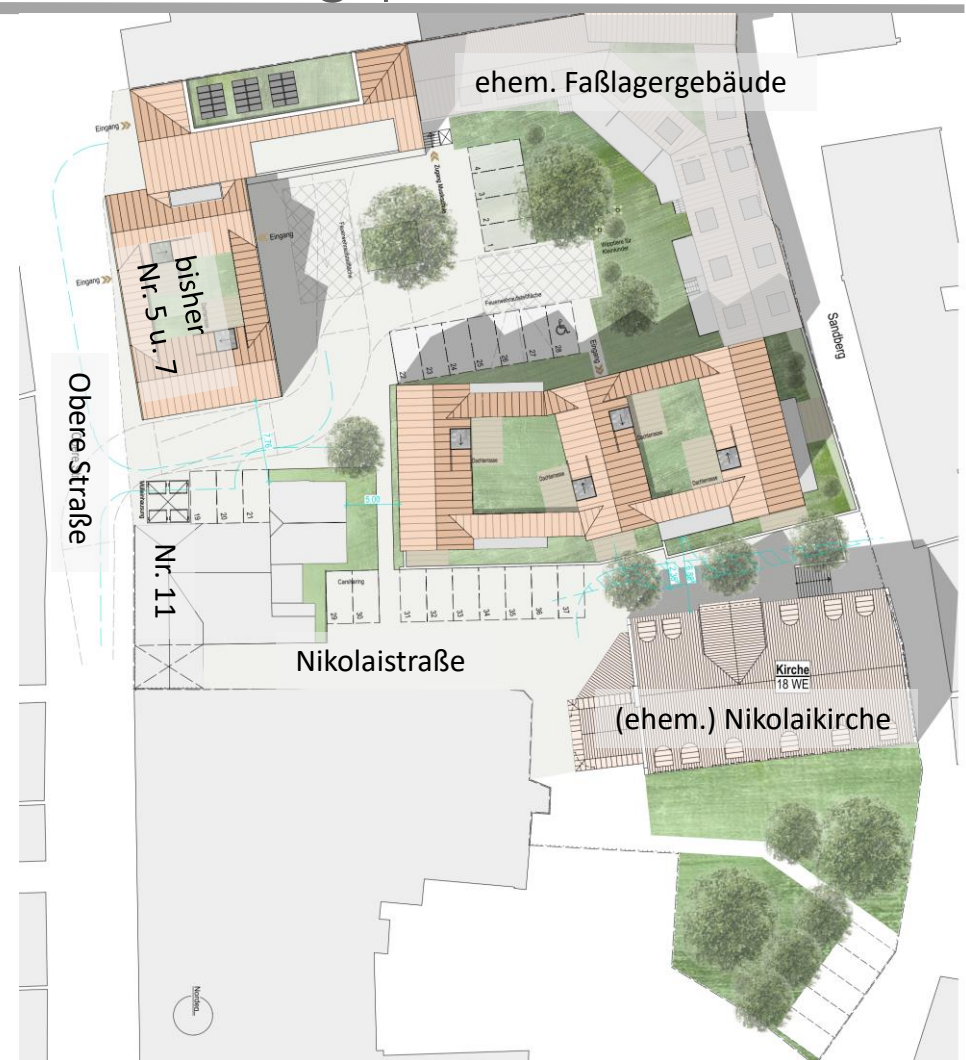
Im Geltungsbereich sind 3 neue drei- bis fünfgeschossige (+Dachgeschoss) Mehrfamilienhäuser geplant, die an die bauliche Struktur der Altstadt angelehnt sind. Die Gebäudefronten sowohl zur Oberen Straße als auch zur Nikolaistraße sind kleinteilig und giebelständig (mehrere Giebel) mit Fensteröffnungen geplant. Die Höhenentwicklung soll zwischen der angrenzenden Bestandsbebauung in nordwestlicher Angrenzung an das Plangebiet und den weiteren Umgebungsstrukturen vermitteln, sich aber der Nikolaikirche unterordnen.

Insgesamt sind 47 neue Wohnungen geplant.

Im Erdgeschoss der Gebäude an der Oberen Straße sind Abstell- und Technikräume vorgesehen. Das Erdgeschoss des Gebäudekomplexes nördl. der Nikolaikirche soll sowohl für Abstellräume als auch für Wohnungen genutzt werden. In den oberen Geschossen sind jeweils Wohnungen (inkl. Dachterrasse mit Begrünung) geplant.

Die Haupteinschließung erfolgt über die Obere Straße. Stellplätze und Nebenanlagen sind im Geltungsbereich vorgesehen.

Der VB Nr. 17 dient der Innenentwicklung. Es liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Das Verfahren erfolgt somit gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.



# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

Ansichten (Vorentwurf)

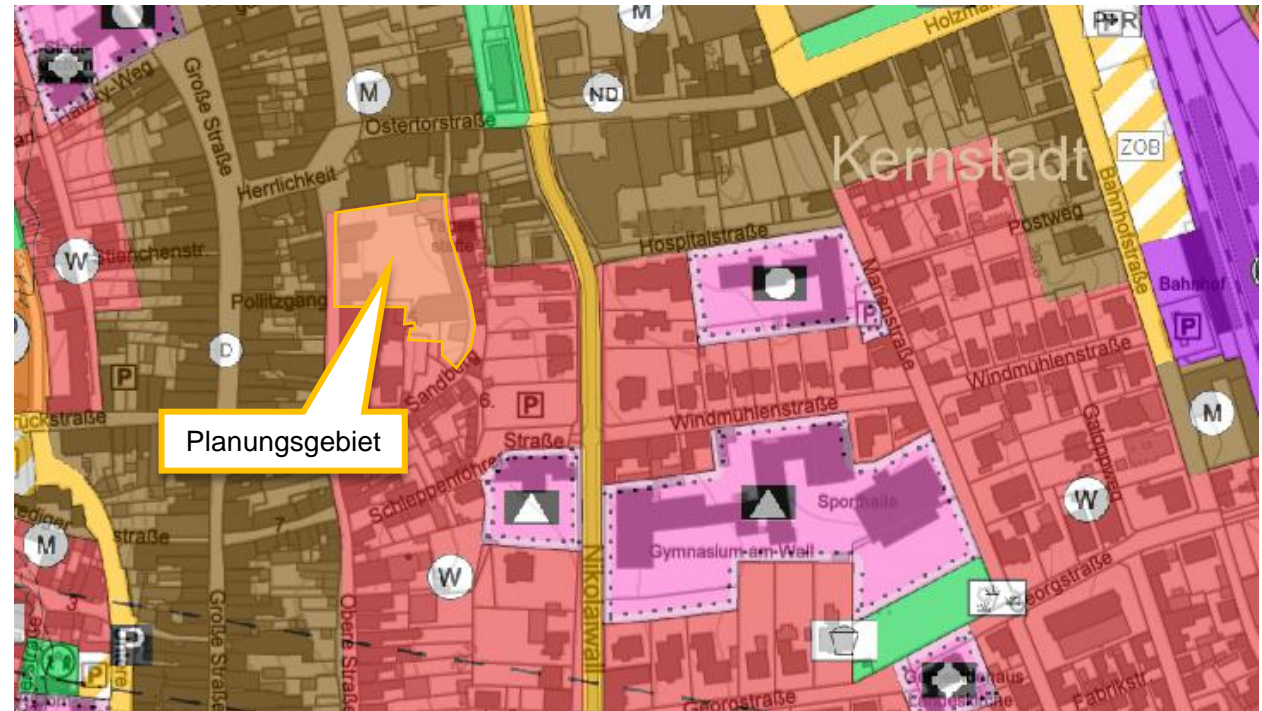


# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan Stadt Verden

Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Verden wird das Plangebiet als eine „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist gegeben.



W = Wohnbauflächen  
M = Mischgebietsflächen

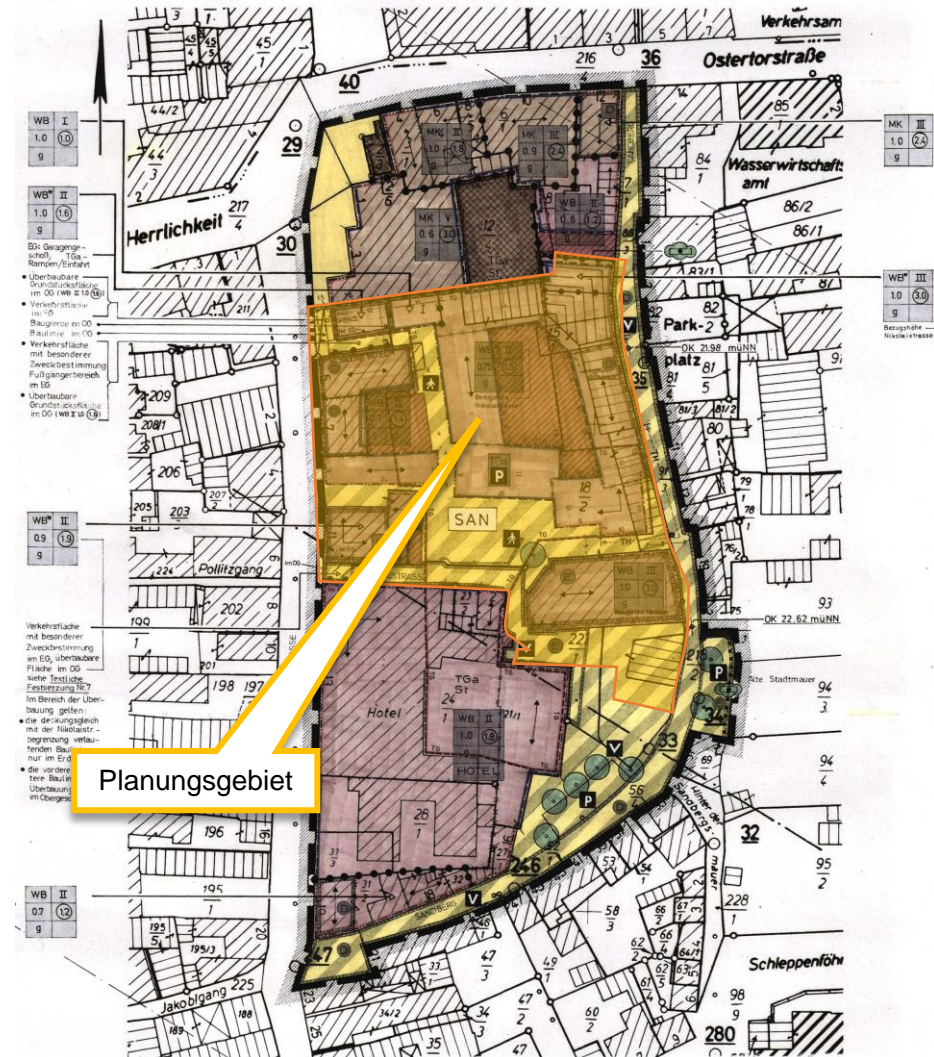
# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

Planungsrechtliche Bestandssituation: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 66 IV, 2. Änderung (1993)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 IV, 2. Änderung „Altstadt-Mitte“ setzt innerhalb des Geltungsbereichs ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete – WB) fest. Der Geltungsbereich des VB Nr. 17 ist zudem als „Sanierungsgebiet“ (SAN) festgesetzt.

Das bisher geltende Recht ermöglicht eine kleinteilige zwei- bis drei-geschossige Bauweise. Zudem ist eine Tiefgarage zulässig. Die Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes sind „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße, verkehrsberuhigt“ sowie „Fußgängerbereiche“.

Die neue Planung ist auf Basis der Festsetzungen des alten B-Plans nicht möglich.







# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

## Standortwahl

### Folgende Punkte prägen den Standort:

- Lage innerhalb der alten Stadtmauer der Norderstadt
- Kurze Entfernungen zu zentralen Einrichtungen der Innenstadt (Rathaus, Fußgängerzone und Einkaufsmöglichkeiten, Kultur etc.)
- Denkmalgeschützte Bausubstanz
- Umgeben von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

### Gründe für die Standortwahl:

- Ausnutzung innerstädtischer Flächen (verdichtete Bauweise)
- Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbauflächen
- Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten
- vorhandene Erschließung



# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

Fotos Bestand I



Einfahrt Sandbergviertel v. d. Oberen Straße



Obere Straße Nr. 5 und 7



Innenhof Sandbergviertel



Innenhof Sandbergviertel – prov. Parkplätze

# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

Fotos Bestand II



Innenhof Sandbergviertel – Richtung „Sandberg“



Nikolaikirche – nördliche Fassade



Innenhof Sandbergviertel – Blick auf Rückseite  
Bebauung Obere Straße Nr. 5 u. 7



Nikolaikirche – südliche Fassade

# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

Fotos Bestand III



Nikolaistraße Richtung Nikolaikirche



Nikolaistraße Richtung Obere Straße



Nikolaistraße Unterführung zur Oberen Straße

# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 „Sandbergquartier/Nikolaikirche“

---

Ihre Hinweise, Anregungen und Bedenken

- Die Unterlagen können zusätzlich im Rathaus der Stadt Verden, Ritterstraße 10, Erdgeschoss Flur (Foyer), während der Öffnungszeiten des Bürgerbüros eingesehen werden. Bitte informieren Sie sich vorab über die allgemein Zugänglichkeit des Rathauses unter der zentralen Telefonnummer der Stadtverwaltung 04231-12-0 und vereinbaren dort gegebenenfalls einen Termin für die Einsichtnahme.
- Zu dem Planverfahren können Stellungnahmen vom **05.06.2023 bis zum 04.07.2023** abgegeben werden.
  - schriftlich an die Stadt Verden (Aller), Fachbereich Stadtplanung, Große Straße 40, 27283 Verden (Aller)
  - per E-Mail an: [bauleitplanung@verden.de](mailto:bauleitplanung@verden.de)
  - Zur Niederschrift im Rathaus: bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Bitte geben Sie konkret an, auf welches Bauleitplanverfahren sich Ihre Stellungnahme bezieht.

Der Inhalt Ihrer Stellungnahme wird den politischen Gremien der Stadt Verden zur Beratung vorgelegt. Aus Gründen des Datenschutzes werden Namen vollständig geschwärzt. Zusätzlich wird in der Adresse die Hausnummer geschwärzt, so dass die Entscheidungsträger die räumliche Betroffenheit der Hinweisgeber nachvollziehen können.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Frau Thies, Fachbereich Stadtentwicklung

Tel.: 04231 – 12287