

C.R.K. generalbau Gesellschaft mbH  
Herr C. Kulbe  
Brückenauerstraße 29  
36381 Schlüchtern

2020-02-05  
Dr. Klaus Piroth  
tel: 06257 504 -440  
klaus.piroth@cdmsmith.com

Projekt-Nr. CDM Smith: 244720  
(bitte im Schriftverkehr  
stets angeben)

## **Projekt: Vorhabenbezogenes B-Plan-Verfahren Elmer Landstraße 1 Stellungnahme Hochwasserschutz**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Kulbe,

auf Grundlage unseres Angebots vom 17.01.2020 beauftragten Sie uns (e-mail vom 17.1.2020) mit der Erarbeitung einer Stellungnahme Hochwasserschutz für das vorhabenbezogene B-Plan-Verfahren Elmer Landstraße 1 in Schlüchtern.

### **1. Ausgangslage**

Die C.R.K. generalbau Gesellschaft mbH Schlüchtern, plant auf dem Grundstück Elmer Landstraße 1 in Schlüchtern ein Seniorenzentrum mit drei Nutzungsbausteinen zu realisieren: Gesundheitszentrum, Tagespflege und Betreutes Wohnen/ Mehrgenerationenwohnen.

Das Gesundheitszentrum wird hierbei im Sinne der Nachhaltigkeit als Umbau des ehemaligen Gebäudes des Baumarktes „Knothe“ realisiert. Nach Abriss der inzwischen in Teilen verfallenen Lagerhallen werden im rückwärtigen Bereich des Grundstückes die anderen kleinteiligen vier Baukörper als Neubauten errichtet.

Im Detail lässt sich derzeit die folgende Nutzungsbeschreibung darstellen. Eine genaue Festschreibung der vorgesehenen Nutzungen erfolgt im Durchführungsvertrag, da manche Nutzungen erst mit abgeschlossenem Mietvertrag tatsächlich auch garantiert werden können.

#### Gesundheitszentrum mit

- Ärztliche Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin
- Physiotherapeutische Praxis
- Fitnessstudio mit angegliedertem Wellnessbereich (Schwimmbad)
- Hotel garni mit Frühstücksraum (ca. 16 Zimmer mit 30 Betten)
- Überdachten Stellplätzen

Tagespflege mit ca. 35 Plätzen

Betreutes Wohnen/ Mehrgenerationen mit ca. 102 Wohneinheiten mit 35 bis 117 m<sup>2</sup>

Mit der Planung und Verfahrensbegleitung ist die Wentz&Co. GmbH, Frankfurt beauftragt. Im Jahre 2019 wurde ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren mit den Behörden, den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden im Zuge der Bauleitplanung durchgeführt. Dabei wurde das Thema Hochwasser aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (Main-Kinzig-Kreis) und durch 2 Bürgereingaben angesprochen.

Diese Stellungnahme bewertet den Aspekt „Hochwasser“ im Zusammenhang mit der (inzwischen) aktualisierten Planung.

## 2. Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden von uns für die Erarbeitung der Stellungnahme verwendet:

- a) Stellungnahmen im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens
  - der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises (vom 14.10.2019)
  - der Oberen Wasserbehörde (RP Darmstadt) vom (6.11.2019)
  - der Bürger [1] (vom 19.10.2019) und Bürger [3] (vom 29.10.2019)
- b) Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Elmer Landstraße“ in Schlüchtern, übermittelt von Wentz&Co am 27.1.2020.
- c) Überschwemmungsgebiet Elmbach in Schlüchtern: Geoportal Hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>), Abruf am 29.1.2020
- d) Hochwassergefahrenkarte Kinzig: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Kinzig/g-karten/HWGK\\_G-23.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Kinzig/g-karten/HWGK_G-23.pdf), Abruf am 29.1.2020
- e) Vermessungsdaten vom Vermessungsbüro M&R Müller und Richter vom 18.12.2018

## 3. Stellungnahme

### a. Überschwemmungsgebiet (ÜSG)

In Anlage 1 zu dieser Stellungnahme ist aktueller Planungsstand dargestellt. Ebenso ist das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet (HQ100, festgesetzt nach WHG) des Elmbachs eingetragen. Die Darstellung zeigt, dass die geplanten Maßnahmen des Seniorenzentrums **außerhalb** des Überschwemmungsgebiets liegen, eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben. Die Hochwassergefahrenkarten der Kinzig weisen für den geplanten Bereich ebenfalls keine Betroffenheit

aus. Inwiefern eine Neuberechnung des ÜSG aufgrund neuerer Erkenntnisse (siehe Einwand von Herrn Marburger) erforderlich ist, kann ohne detaillierte Kenntnisse zu den Grundalgen des ÜSG und Angaben zu dem erwähnten Hochwasserereignis vom 20. und 21. Mai 2019 nicht beurteilt werden. Wenn, dann obliegt diese Entscheidung der Oberen Wasserbehörde. Diese hat jedoch in ihrer Stellungnahme im Hinblick auf das Oberflächengewässer „Keine Bedenken“ gegen die vorliegende Bauleitplanung angemeldet. Somit besteht aus unserer Sicht derzeit kein Anlass das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet in Frage zu stellen.

Der Abgleich mit den Vermessungsdaten des Bestandes und dem ÜSG zeigt eine Übereinstimmung des Geländes und Böschungsverlaufs mit der Ausdehnung bzw. den Anschlaglinien des ÜSG im östlichen Bereichs in Angrenzung an das betrachtete Flurstück. Der Verlauf des ÜSG im Osten scheint plausibel, da er sich durchgängig im aufgemessenen Böschungsbereich befindet.

#### **b. Gewässerrandstreifen**

Der erforderliche Gewässerrandstreifen von 5m einwärts der Böschungsoberkante des Elmbachs ist ebenfalls in Anlage 1 eingetragen. Auch hier ist **keine Betroffenheit** durch die geplante Maßnahme gegeben. Wir weisen darauf hin, dass Bepflanzungsmaßnahmen in dem Randstreifen den ungehinderten Hochwasserabfluss im ÜSG nicht behindern dürfen. Auf eine entsprechende Unterhaltung ist zu achten.

#### **c. Steg über den Elmbach**

Der in einer vorherigen Planung vorgesehene Steg über den Elmbach ist in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen und somit nicht mehr Gegenstand dieser Stellungnahme.

#### **d. Entwässerungssituation**

Die von der Unteren Wasserbehörde geforderte Fachplanung zur Entwässerung (inkl. aller erforderlichen Nachweise) kann erst bei Vorliegen der Planung in Bezug auf die Hochwasserneutralität bewertet werden. Grundsätzlich darf es bei der Entwässerung des Geländes nicht zu einer Verschlechterung gegenüber dem vorherigen (auch baulich genutzten Zustand) kommen. Dazu ist die aktuelle Situation der Oberflächenentwässerung zu bewerten und mit der Planung zu vergleichen. Für den Fall, dass es zu einer Verschlechterung kommt, sind Maßnahmen wie z.B. lokale Versickerung (falls möglich) oder einen Rückhalt auf der Fläche in der Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
CDM Smith Consult GmbH

ppa



Dr.-Ing. Klaus Piroth

ppa



Dipl.-Ing. Heiko Nöll

Anlage 1: Bebauungsplan Schlüchtern mit Überschwemmungsgebieten Elmbach  
Anlage 2: Überschwemmungsgebieten Elmbach mit Bestandshöhen