



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

Objekt: 5062 – 31812 Bad Pyrmont, Bahnhofstraße 63

**Gutachterliche Stellungnahme
zum
Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 WHG**



Ansicht des LIDL-Marktes

Quelle: GoogleMaps, StreetView, Oktober 2022

Aufgestellt am 21.07.2025 durch

■ STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH □ Plathnerstraße 18 □ 30175 Hannover



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

Projekt Objekt: 5062 – 31812 Bad Pyrmont, Bahnhofstraße 63

Gutachterliche Stellungnahme
zum Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 WHG

Bearbeitung Dipl.-Ing. Carsten Schwitalla

Umfang 18 Seiten

Auftraggeberin Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG
Baurat-Köhler-Straße 31
D-31135 Hildesheim

Verfasser STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH
Plathnerstraße 18
30175 Hannover
fon: 0511 35319600
E-Mail: Hannover@S-L-F.de


.....
Dipl.-Ing. Carsten Schwitalla

Hannover, den 21.07.2025



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

TEXTTEIL

1	Art, Umfang und Zweck des geplanten Vorhabens.	1
2	Methodik.	3
3	Angaben zur Topografie im Bereich des geplanten Vorhabens Methodik.	3
4	Angaben zu den Bemessungswasserständen HQ_{100}	4
5	Nachweis, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden	4
6	Nachweis, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.	4
7	Nachweis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind	5
8	Nachweis, dass das Bauvorhaben so errichtet wird, dass bei dem Bemessungs- hochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind	5

BILDER

1	Übersichtskarte mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet und Lage des B-Plan-Gebietes Maßstab 1 : 10.000
2	Übersichtsluftbild mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet und Lage des B-Plan-Gebietes Maßstab 1 : 10.000
3	Amtliche Karte (AK5) mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet und Lage des B-Plan-Gebietes Maßstab 1 : 1.500
4	Luftbild (Stand 12.03. 2022) mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet und Lage des B-Plan-Gebietes Maßstab 1 : 1.500



BILDER (Fortsetzung)

- 5 Bebauungsplan Nr. 1.83.5, "Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße"
Maßstab 1 : 1.000
- 6 Bestandsplan (Stand 23.08.2017)
Maßstab 1 : 750
- 7 1D-Profilspuren mit Wasserstandsangaben zum HQ_{100}
Maßstab 1 : 5.500
- 8 Geländehöhen gemäß Bestandsvermessung (Stand 2017) und
faktisches Überschwemmungsgebiet
Maßstab 1 : 750
- 9 Geländehöhen gemäß DGM1 NRW (Stand 2022) und
faktisches Überschwemmungsgebiet
Maßstab 1 : 750
- 10 Bestandslageplan (Stand 2017) und faktisches Überschwemmungsgebiet
Maßstab 1 : 750
- 11 Bestandslageplan (Stand 2017) mit Wassertiefen im faktischen Überschwemmungsgebiet
beim HQ_{100}
Maßstab 1 : 750
- 12 Vorplanung Lageplan Ersatzneubau (Stand 08/2024)
Maßstab 1 : 750
- 13 Vorplanung Lageplan Ersatzneubau (Stand 08/2024) mit
faktischem Überschwemmungsgebiet
Maßstab 1 : 750



1 Art, Umfang und Zweck des geplanten Vorhabens

Die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG, Baurat-Köhler-Straße 31, 31135 Hildesheim plant am Standort 31812 Bad Pyrmont die Erweiterung der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 63.

Der vorhandene Lidl-Markt ist mit einer Verkaufsfläche von 989 m² für heutige Anforderungen an einen modernen Lebensmittel-Discounter zu klein und entspricht nicht mehr den aktuellen und künftigen Wettbewerbserfordernissen.

Lidl plant daher eine Modernisierung des Marktes und Vergrößerung der Verkaufsflächen in zwei Schritten.

Im ersten Schritt soll die Verkaufsfläche unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudebestandes auf 1.291 m² erweitert werden, verbunden mit der Beibehaltung von 104 Stellplätzen.

In einem zweiten Schritt ist ein Ersatzneubau mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.540 m² Verkaufsfläche geplant, um den Bestand und eine nachhaltige Entwicklung langfristig zu sichern. Der Neubau wird als so genannter "Ersatzneubau" an die Stelle des bisherigen Gebäudes treten, verbunden mit einer geringfügigen flächenhaften Vergrößerung.

Die damit angestrebte Grundstücknutzung soll über den Bebauungsplan Nr. 1.83.5, "Gewerbegebiet beiderseits Waldecker Straße" erreicht werden. Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr.1.83.4 und Nr.1.83.1, um einen Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.540 m² an Stelle des existierenden Lidl-Marktes planungsrechtlich zu ermöglichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat sich der Landkreis Hameln-Pyrmont - Umweltamt wie folgt zum Vorhaben geäußert:

Belange des Wasserschutzes

Im B-Plan ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Emmer nachrichtlich übernommen. Die Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet ist in der Begründung (Abwägung) nicht ausreichend gewürdigt (S. 22) . Es sind die rechtlichen Grundlagen darzulegen.

Zudem ist in einer gutachterlichen Stellungnahme zu prüfen, ob die Erweiterung bzw.



der Ersatzneubau sowie die Umgestaltung der Parkplatzfläche im Überschwemmungsgebiet überhaupt möglich ist.

Der Wasserstand des hundertjährigen Hochwassers der Emmer HQ_{100} beträgt auf dem Baugrundstück 98,08 m ü. NHN. Es ist ein Nivellement des gesamten Baugrundstückes im 5x5m-Raster durchzuführen, um festzustellen, ob die Fläche sich tatsächlich vollständig oder teilweise im hundertjährigen Überschwemmungsgebiet befindet. Die Vermessung ist Grundlage des durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Auf Grund der Grenze des rechtlich bindenden festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Emmer ist für die Erweiterung bzw. den Ersatzneubau und die Parkplatzfläche auf jeden Fall die Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich.

Am 09.07.2025 wurde die STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH beauftragt, die seitens des Umweltamtes geforderten Nachweise zu erbringen.

2 Methodik

Die Vorgehensweise/Methodik wurde mit dem Landkreis Halmeln-Pyrmont, Umweltamt abgestimmt.

Das Überschwemmungsbiet der Emmer wurde für den niedersächsischen Bereich 2006 festgesetzt. Es basiert auf 1D-Modellrechnungen. Die an 1D-Profilen ermittelten Wasserstandsdaten für ein HQ_{100} (siehe BILD 7) wurden auf Grundlage der DGK5 (Deutsche Grundkarte) mit den damals in der Regel lediglich im 10x10m-Raster vorliegend Höhendaten verschnitten. Durch Inter- und Extrapolation wurden so voraussichtlich nasse bzw. trockene Flächen ermittelt und letztlich der Grenzverlauf des Überschwemmungsgebiets (siehe BILDER 1 bis 4) festgelegt.

Im Zuge dieser gutachterlichen Stellungnahme sollten die vorgenannten Wasserstandsdaten nun mit aktuellen Höhendaten (siehe BILDER 8 und 9) neu verschnitten werden und somit die Genauigkeit zur Ermittlung des faktischen Überschwemmungsgebiets deutlich erhöht werden.

Grundlage für die geforderten Nachweise gemäß WHG § 78 waren die Erkenntnisse aus der Neuverschneidung. Aktuelle hydraulische Neuberechnungen zum Überschwemmungsgebiet waren nicht erforderlich.



3 Angaben zu den Bemessungswasserständen HQ_{100}

Aus den Unterlagen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes der Burgdorfer Aue ergibt sich im Bereich des Vorhabens ein Bemessungswasserstand von rund 98,07 m ü. NHN im Westen und 98,01 m ü. NHN im Osten. Diese Werte ergeben sich durch lineare Interpolation der Wasserstandsangaben an den Profilen aus den 1D-Modellrechnungen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes (siehe BILD 7). Diese Profildaten wurden vom Landkreis Hameln-Pyrmont, Umweltamt zur Verfügung gestellt.

4 Angaben zur Topografie im Bereich des geplanten Vorhabens

Für den Planbereich liegen neben dem DGM1 des LGLN (Niedersachsen) aus 2016 auch Daten aus dem DGM1 von NRW aus 2022 (siehe BILD 9) vor. Darüber hinaus sind in einem Bestandsplan des LIDL-Marktes aus 2017 einige eingemessene Höhen (siehe BILD 8) angegeben.

Ein Vergleich der eingemessenen Höhen mit denen des DGM1 aus NRW ergab eine sehr gute Übereinstimmung, also Abweichungen im Bereich weniger Zentimeter.

Nach Absprache mit dem Landkreis Hameln-Pyrmont, Umweltamt (E-Mail vom 02.07.2025) konnte daher auf die zunächst geforderte aktuelle Vermessung im 5x5m-Raster verzichtet werden.

Die Nutzung des DGM1 beschreibt zudem die Höhen der Geländeoberfläche in einem 1x1m-Raster. Gegenüber dem zunächst geforderten 5x5m-Raster lässt sich mit dem DGM1 somit ein 25-fach höherer Detaillierungsgrad erreichen.

Die Daten des DGM1 wurden genutzt, um durch Verschneidung mit den Wasserstandsdaten des HQ_{100} das faktische Überschwemmungsgebiet zu ermitteln und im Bereich der faktisch nassen Flächen das dort aktuell vorhandene Retentionsvolumen ermitteln zu können.

5 Nachweis, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden

Sowohl das Bestandgebäude (siehe BILDER 10 und 11) als auch der geplante Ersatzneubau (siehe BILD 13) liegen außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes. Die Freiflächen (Parkplätze und Grünanlagen) werden gegenüber den Bestandshöhen nicht grundsätzlich



aufgehört. Es sind lediglich kleinräumigen Umprofilierungen vorgesehen, da die Parkplätze neu angeordnet werden und im Südosten weitere hinzukommen.

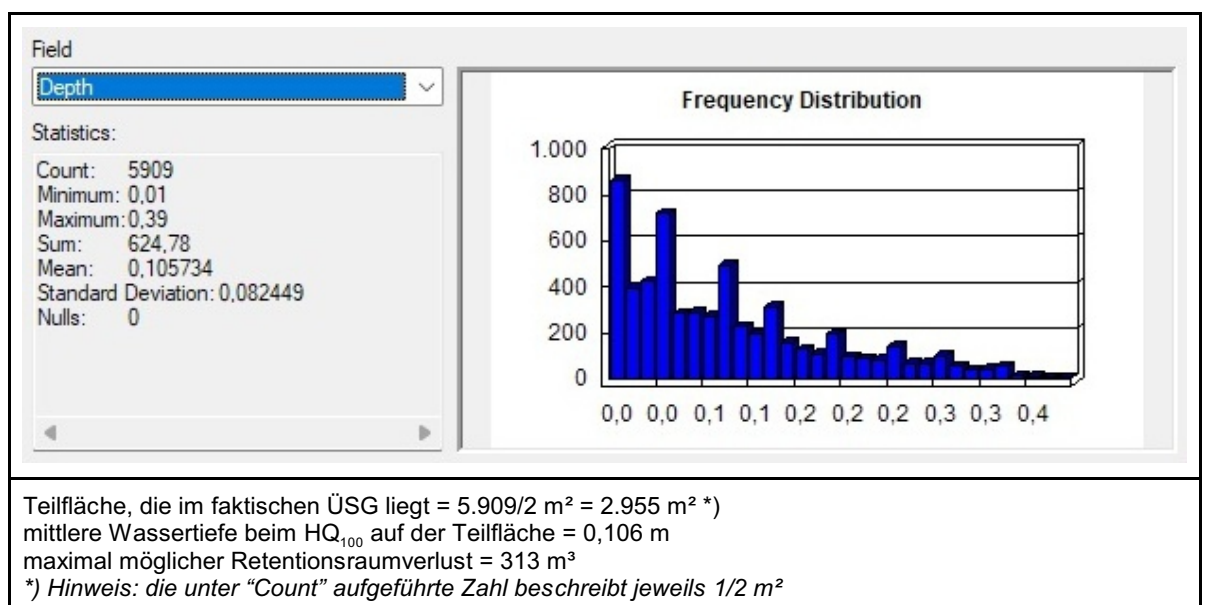
Eine nachteilige maßnahmenbedingte Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstandes sind daher nicht zu erwarten.

6 Nachweis, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

Die Erweiterung der Gebäudefläche beim Ersatzneu erfolgt im faktisch trockenen Bereich (siehe BILD 13). Ein Verlust an Retentionsraum durch das Gebäude ist daher nicht gegeben.

Die Erweiterung und Neuordnung der Parkplatzflächen im Südosten erfolgt überwiegend innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes. In der aktuellen Planungsphase liegen zwar noch keine konkreten Höhenangaben für die Freiflächen vor. Nach Aussage des Planungsbüros WEBER + BAUZEIT Architekten GmbH, Hameln soll im Bereich der Freiflächen jedoch lediglich eine lokale Umprofilierung erfolgen und in der Summe die Höhenlage nicht verändert werden.

Die Auswertung der Wassertiefen (siehe BILD 11) auf dem Grundstück des Vorhabens ergibt im aktuellen Zustand beim HQ_{100} ein dort stehendes Wasservolumen von 313 m^3 .





Bei einem HQ_{100} -Abfluss der Emmer von rund $224 \text{ m}^3/\text{s}$ würde zwar ein Verlust dieses Retentionsvolumens nicht zu spürbaren Nachteilen für die Unterlieger führen. Dennoch wäre dieser Verlust gemäß WHG § 78 auszugleichen. Für einen entsprechenden Ausgleich dürften im Nahbereich voraussichtlich keine Flächen zur Verfügung stehen. Daher sollte an der bisherigen Planung, die Freiflächen in der Summe auf ihrem Bestandsniveau zu belassen, festgehalten werden.

7 Nachweis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind

Aus den Erläuterungen zu den PUNKTEN 5 und 6 ergibt sich zwangsläufig, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

8 Nachweis, dass das Bauvorhaben so errichtet wird, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind

Wie bereits das Bestandsgebäude, wird auch der Ersatzneubau mit der OKFF über dem Bemessungswasserstand des HQ_{100} liegen. Bauliche Schäden sind daher nicht zu erwarten.



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

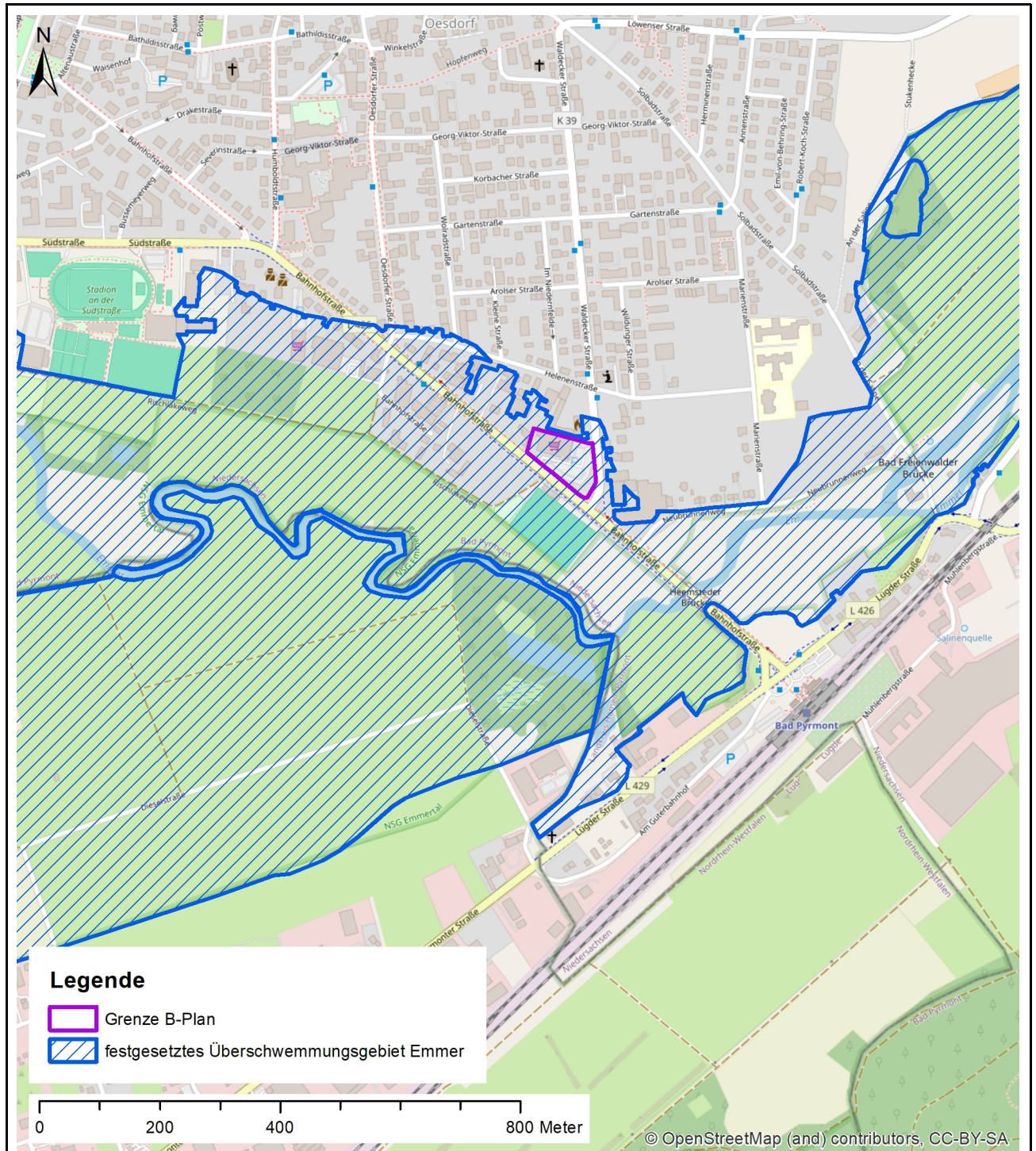


Bild 1 Übersichtskarte mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet und Lage des B-Plan-Gebietes
Maßstab 1 : 10.000

Quelle: NLWKN, Planungsbüro Vogel

Kartengrundlage
OpenStreetMap



Bild 2 Übersichtsluftbild mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet und Lage des B-Plan-Gebietes
Maßstab 1 : 10.000

Quelle: NLWKN, Planungsbüro Vogel

Kartengrundlage
ESRI BaseMaps



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

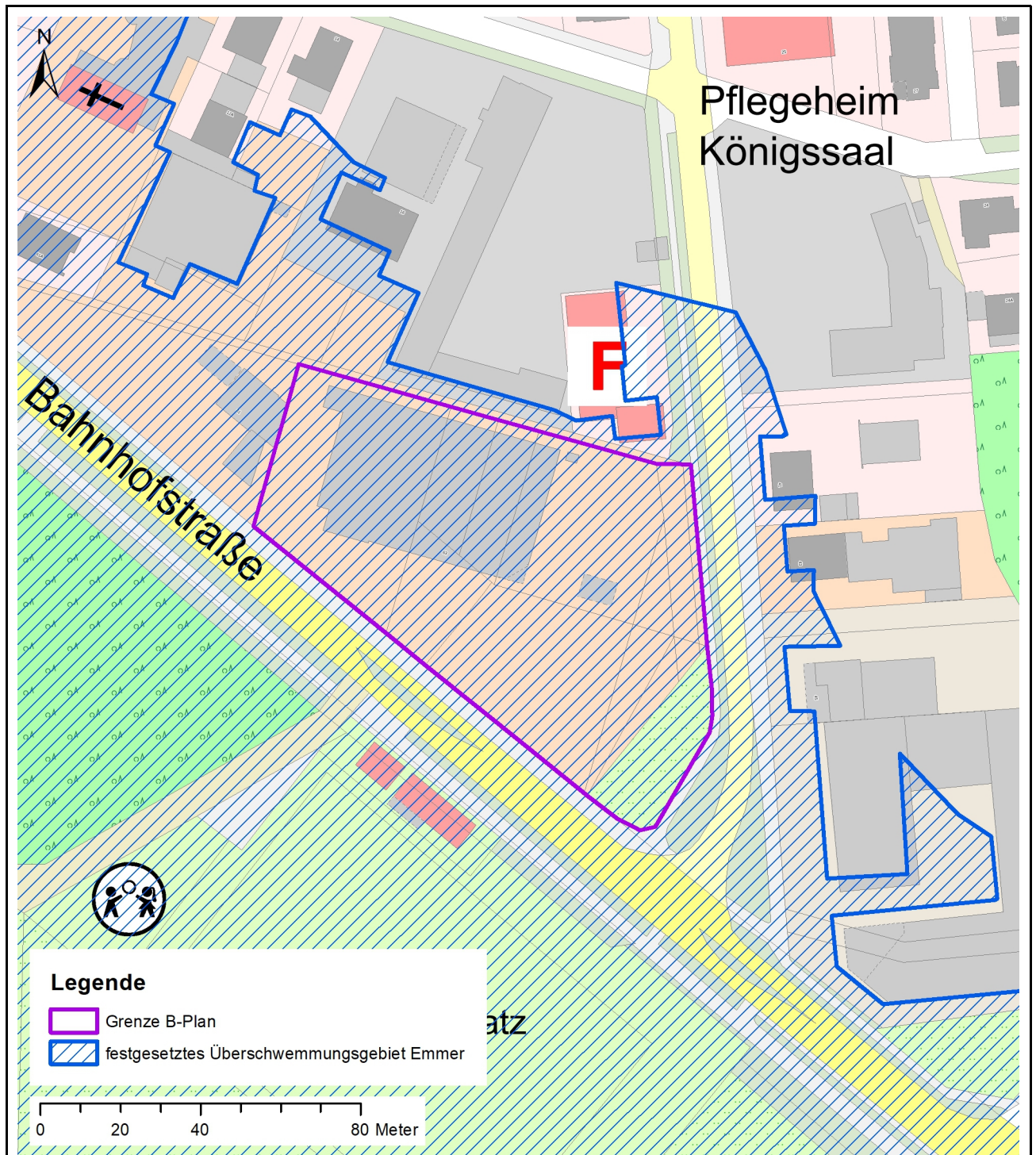


Bild 3 Amtliche Karte (AK5) mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet und Lage des B-Plan-Gebietes
Maßstab 1 : 1.500

Quelle: NLWKN, Planungsbüro Vogel

Kartengrundlage
LGLN
OpenGeoData.NI



Bild 4 Luftbild (Stand 12.03. 2022) mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet und Lage des B-Plan-Gebietes
Maßstab 1 : 1.500

Quelle: NLWKN, Planungsbüro Vogel

Kartengrundlage

LGLN

OpenGeoData.NI



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

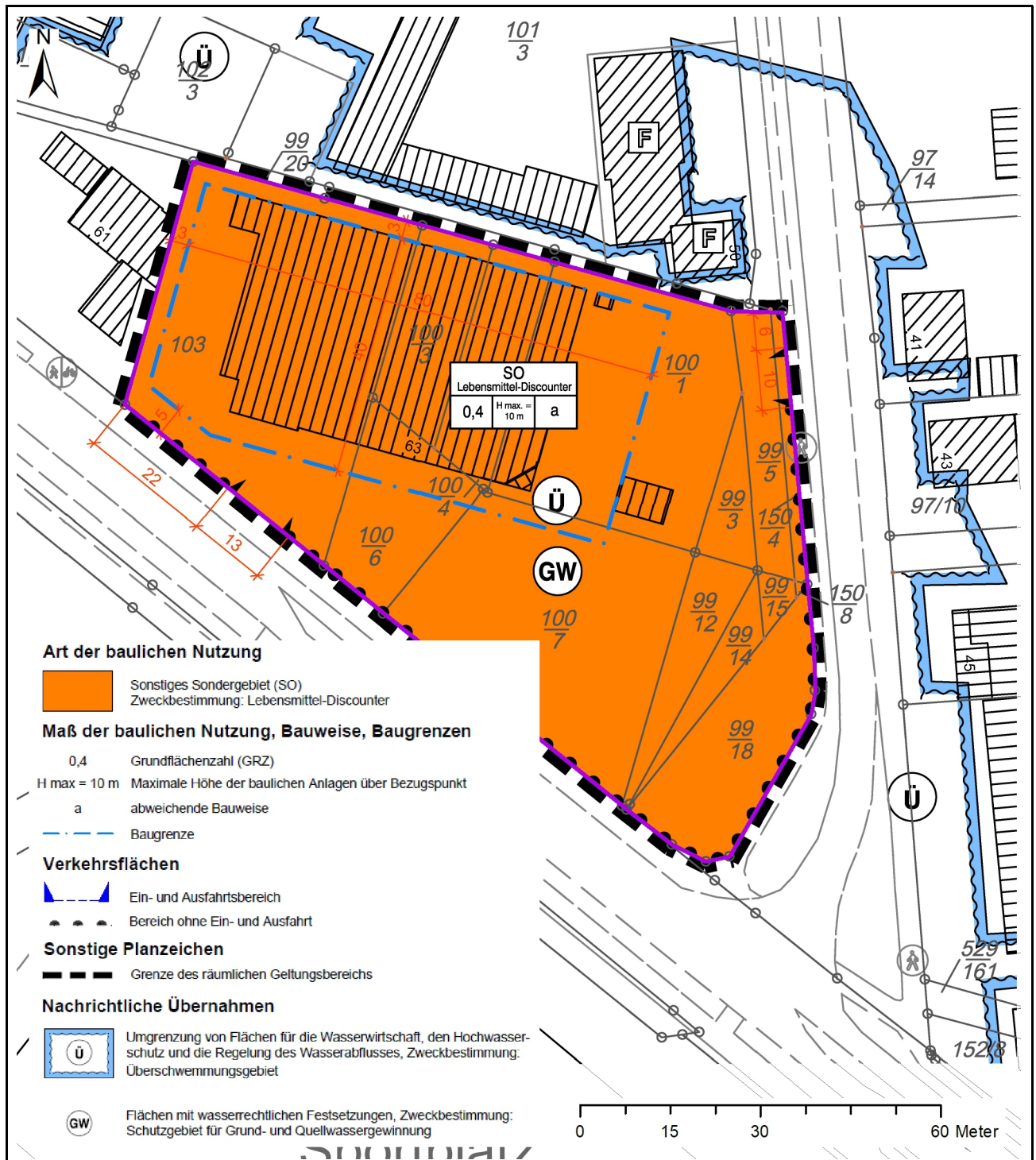


Bild 5 Bebauungsplan Nr. 1.83.5, "Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße"

Maßstab 1 : 1.000

Quelle: Planungsbüro Vogel

Kartengrundlage

LGLN

OpenGeoData.NI



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

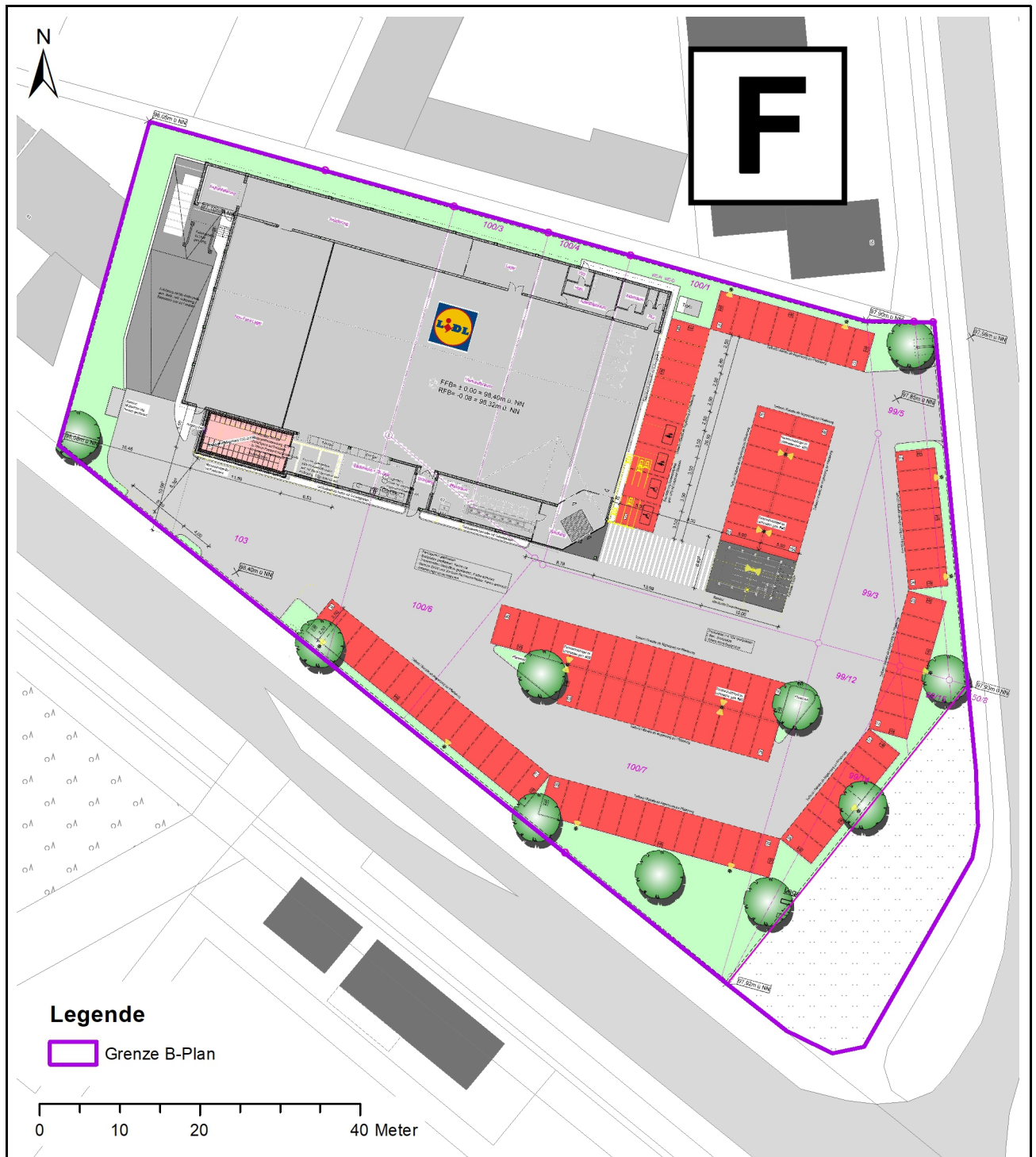


Bild 6 Bestandsplan (Stand 23.08.2017)

Maßstab 1 : 750

Quelle: architekten-kontor dreier

Kartengrundlage

LGLN

OpenGeoData.NI



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

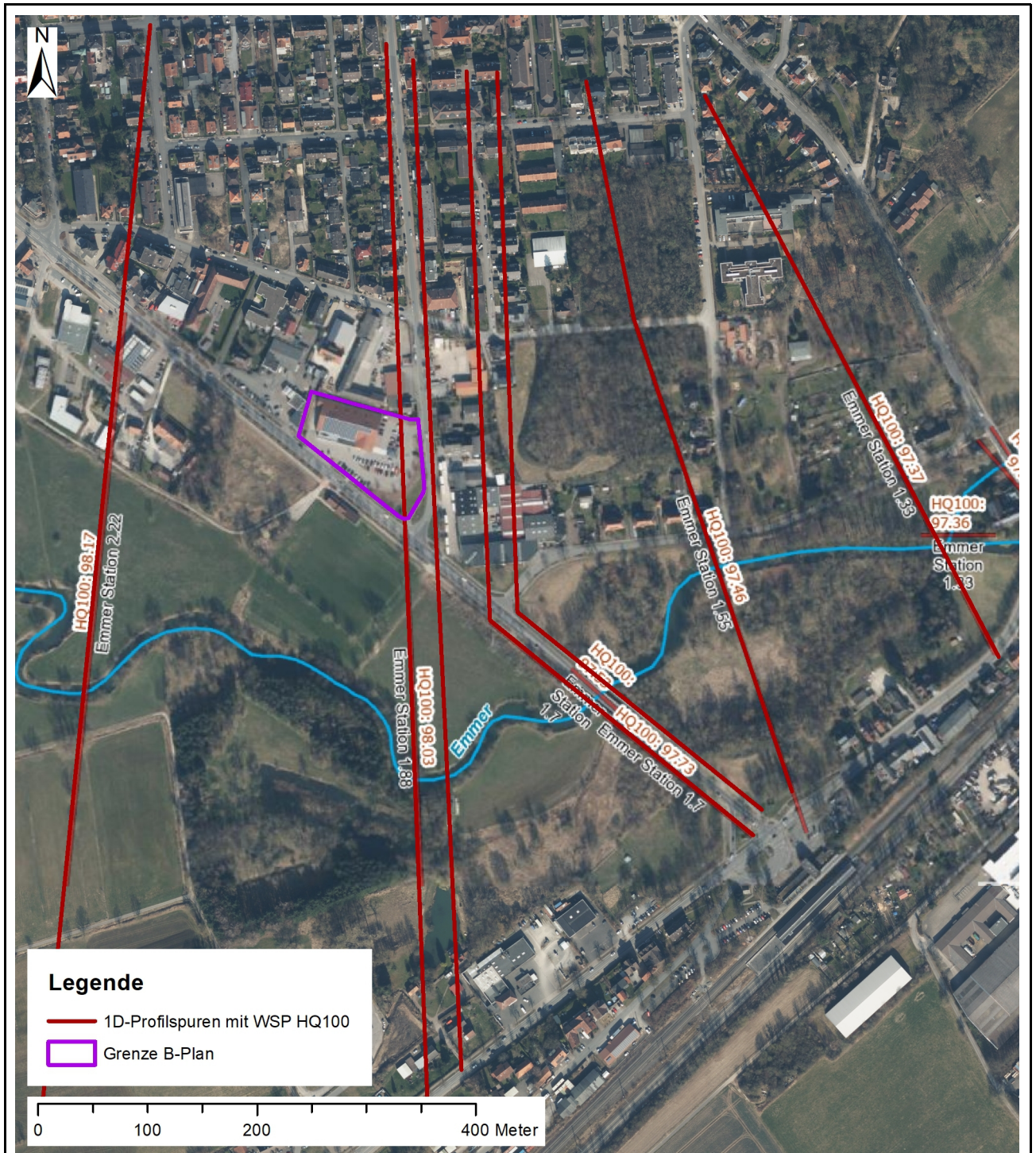


Bild 7 1D-Profilspuren mit Wasserstandsangaben zum HQ₁₀₀

Maßstab 1 : 5.500

Quelle: Landkreis Hameln-Pyrmont, Umweltamt

Kartengrundlage

LGLN

OpenGeoData.NI



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

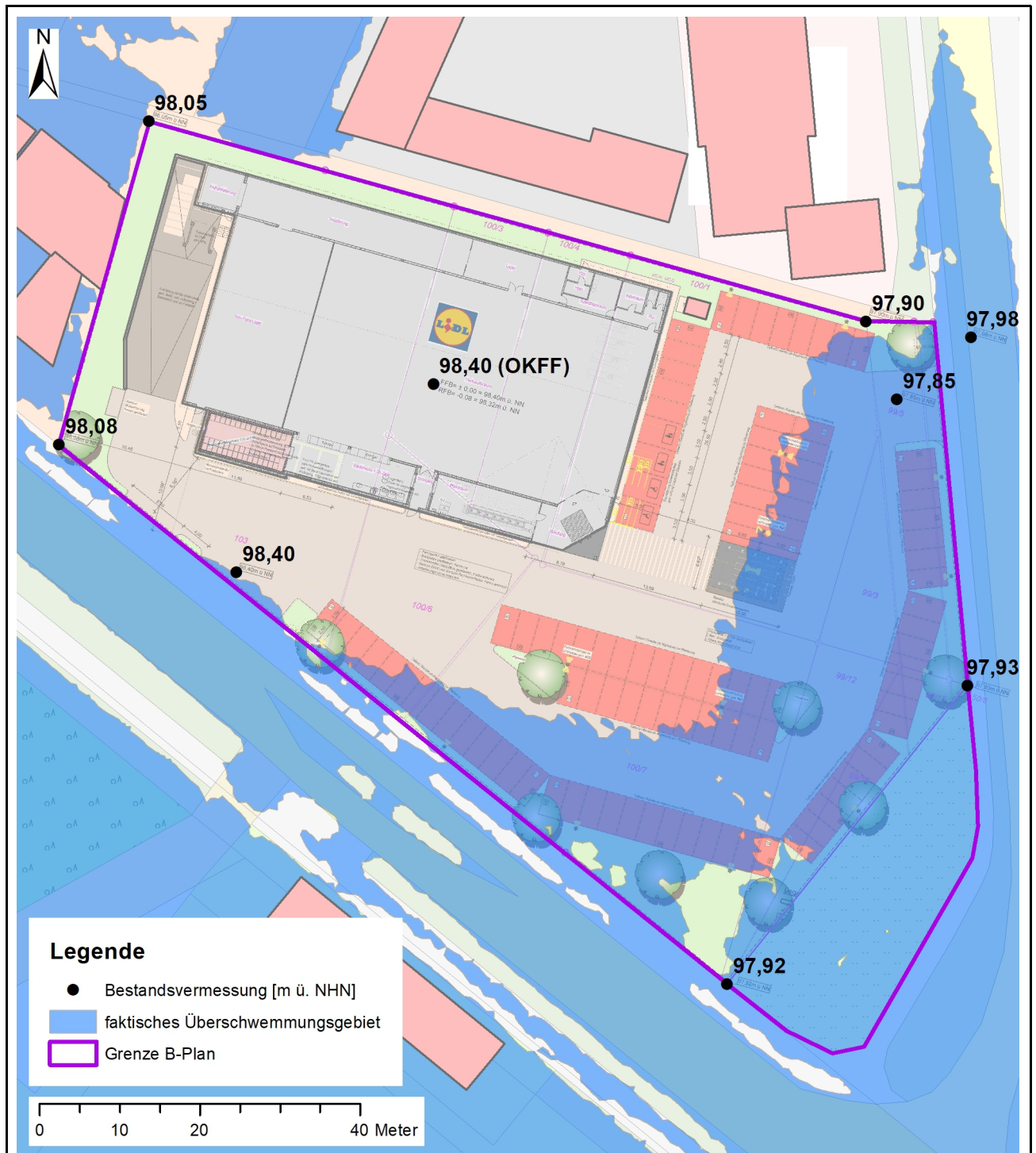


Bild 8 Geländehöhen gemäß Bestandsvermessung (Stand 2017) und
faktisches Überschwemmungsgebiet
Maßstab 1 : 750

Kartengrundlage
architekten-kontor dreier



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

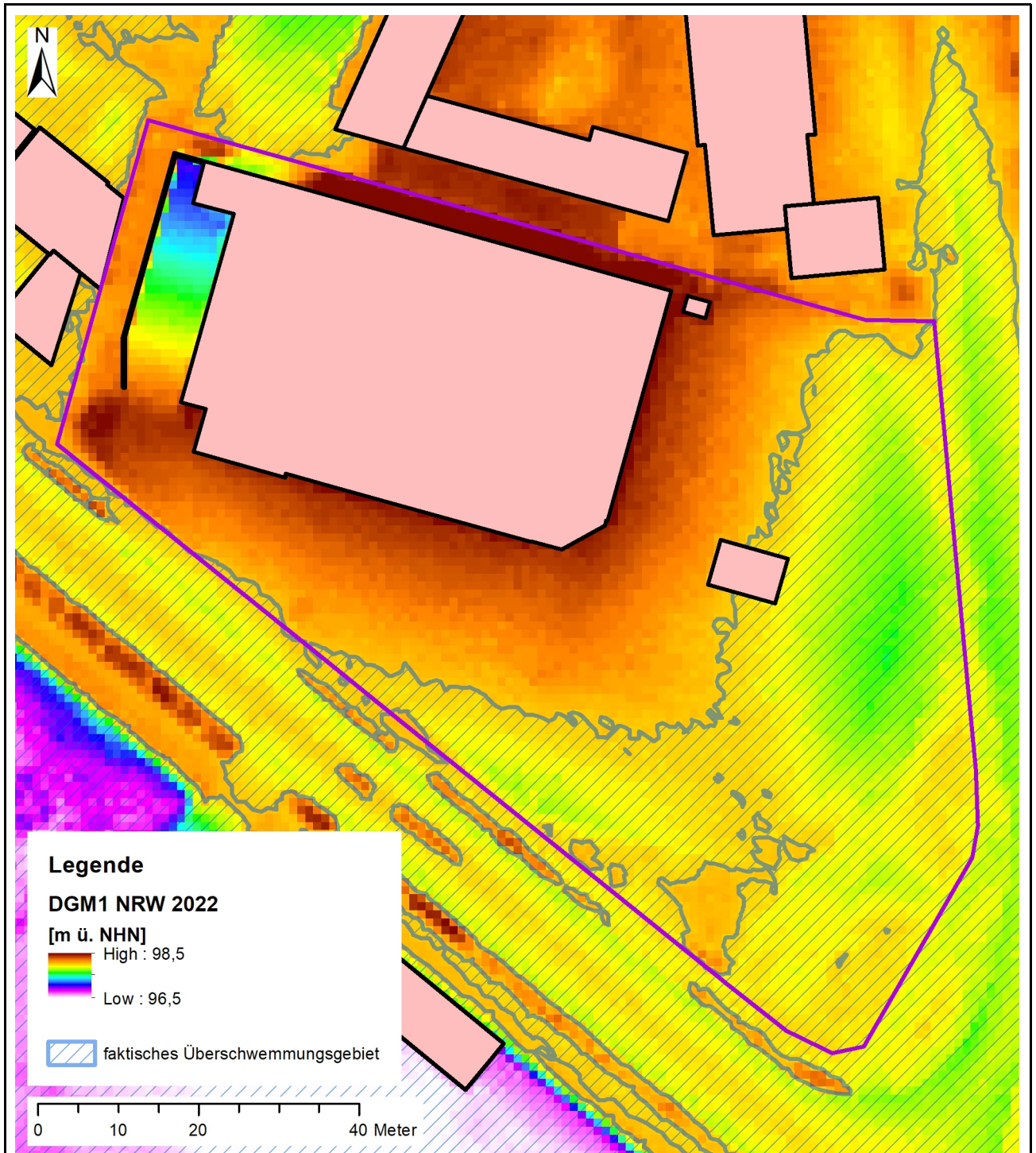
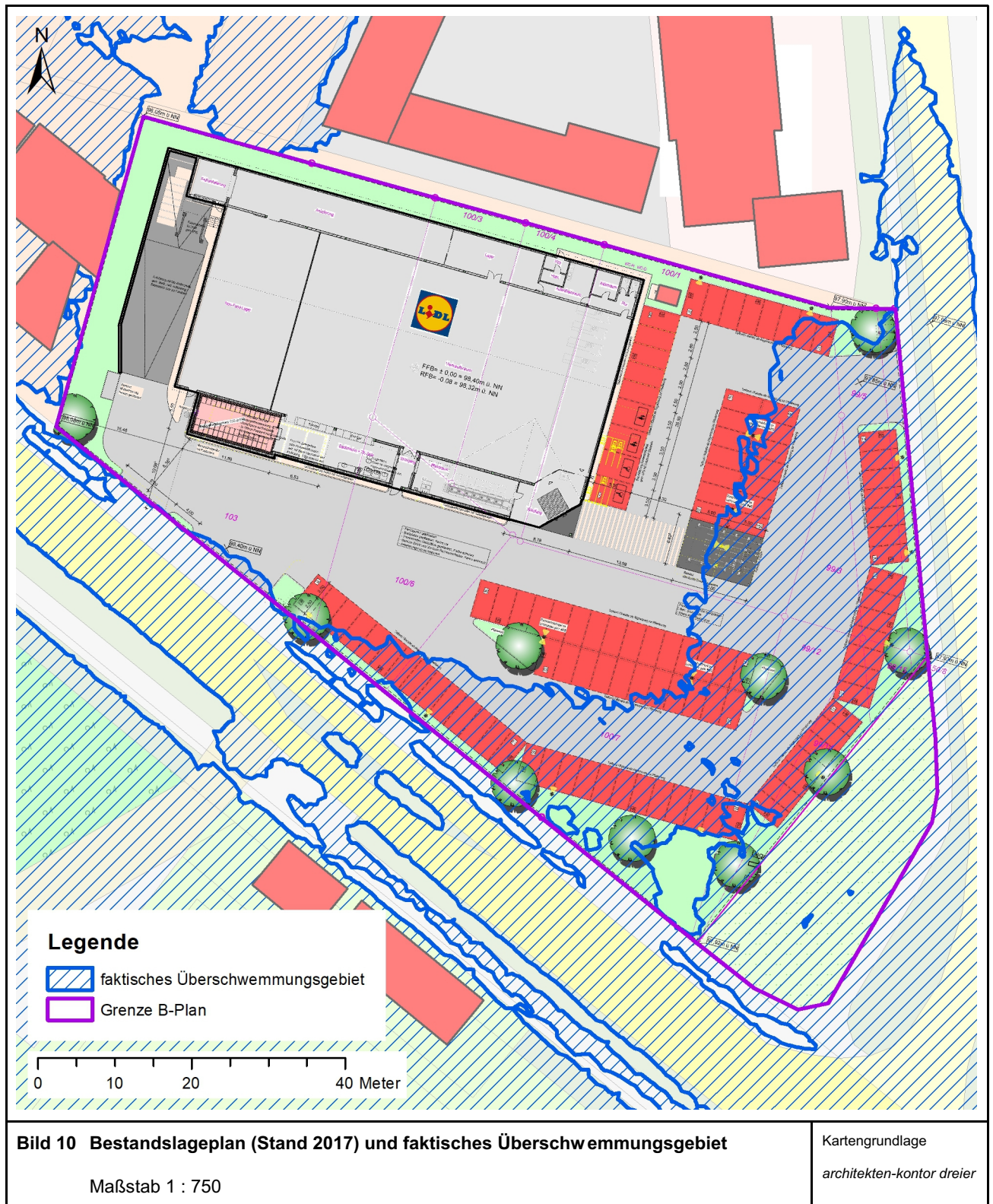


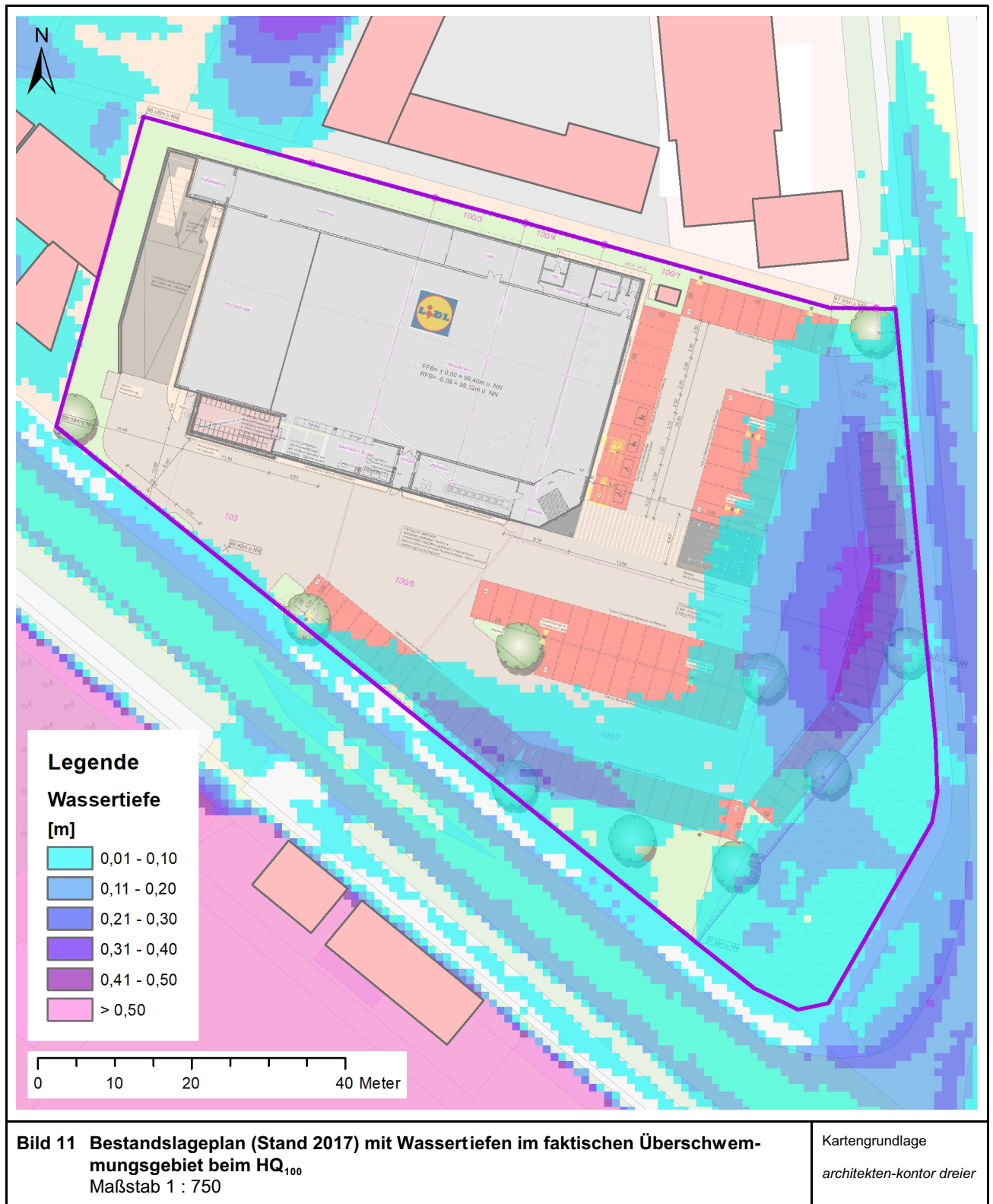
Bild 9 Geländehöhen gemäß DGM1 NRW (Stand 2022) und
faktisches Überschwemmungsgebiet
Maßstab 1 : 750

Kartengrundlage
 LGLN
OpenGeoData.NI





STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE





STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

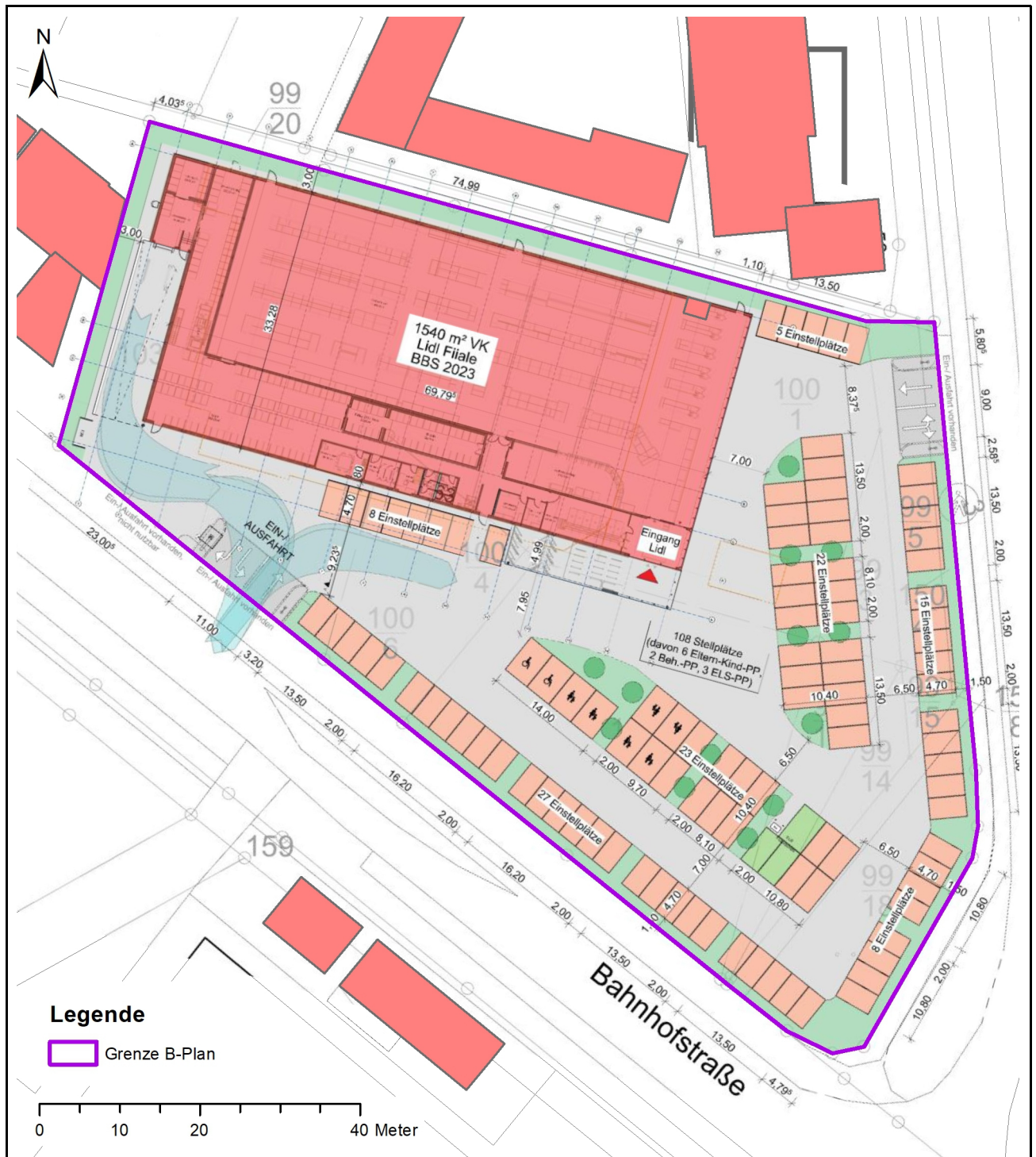


Bild 12 Vorplanung Lageplan Ersatzneubau (Stand 08/2024)

Maßstab 1 : 750

Kartengrundlage

WEBER+BAUZEIT
ARCHITEKTEN



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

