

Projekt: Vorhaben und Erschließungsplan  
Bernburger Straße  
0 - 3256 Güsten

Bauher: IBF - Immobilien GmbH  
Lortzingstraße 8  
3280 Bad Pyrmont

Antrag-  
steller: Planen und Bauen Immobilien  
L. Fröhlich  
Pöppinghauser Straße 14  
4930 Detmold  
Zweigbüro: Lortzingstraße 8  
3280 Bad Pyrmont

---

## Bautechnischer Erläuterungsbericht

---

### 1. Allgemeines

Im Bereich der Innenstadt Güsten soll zwischen der Bahnlinie Güsten/Bernburg im Nordosten und im Westen begrenzt durch Kleingartenanlage und im Südosten durch die B 185, ein Gewerbegebiet angesiedelt werden.

Für diesen Geltungsbereich sind die Flurstücke 167, 168 und 169 vorgesehen. Auf dem Flurstück 167 und 168 soll im südlichen Bereich zur Bernburger Straße auf einer Teilfläche von ca. 5.000 qm ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 626 qm und weiteren Einzelhandelsgeschäften für Bäcker, Fleischer, Blumen, Kiosk etc. entstehen.

Diese Verkaufsflächen dienen ausschließlich der Nahversorgung.

Das Gebäude wird eingeschossig mit einer Rampe an der Rückseite errichtet.

Der gesamte Nahversorgermarkt soll in eine Grünfläche eingebettet werden, die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt wird. Ein produzierendes Gewerbe ist nicht vorgesehen.

### 2. Verkehr

In Absprache mit dem Straßenbauamt Halberstadt ist vorgesehen, daß gegenüber der Wilhelmstraße die Gesamtfläche erschlossen wird. Es ist ein Kreuzungsbereich vorgesehen.

Die Zufahrt für die innere Erschließung erfolgt rechtwinklig zur B 185. Ein Planungsauftrag für diesen Kreuzungsbereich wird separat in Auftrag gegeben.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Planung auf die Gesamterschließung des Grundstückes auszurichten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.

Zunächst soll nur der Discountmarkt mit den Einzelhandelsgeschäften und 60 Parkplätzen gebaut werden.

Der Antrag auf den V- und E-Plan erstreckt sich lediglich auf eine Teilfläche von ca. 5.000 qm, die im V- und E-Plan orange als Geltungsbereich gekennzeichnet ist.

3. Entwässerung Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und wird an die vorhandene Regenwasserleitung DN 250 angeschlossen. Vorgesehen ist, daß auch ein Teil des Regenwassers auf dem Grundstück versickert.

Die Schmutzwasserleitung wird an die vorhandene Schmutzwasserleitung der Bernburger Straße angeschlossen.

3.1 Regenwasser DN 250

Alle befestigten Flächen werden über ausreichende Bodeneinläufe entwässert. Dachflächen über Falleleitungen in die Grundleitungen. Die Erschließungsstraße erhält beidseitig Straßenabläufe. Abstand ca. 25 Meter, die an den Hauptsammler angeschlossen werden.

3.2 Schmutzwasser DN 200

Alle Gebäude werden mit einer Grundleitung DN 150 angeschlossen. Die Fleischerei erhält zusätzlich einen Schaumfang, Größe 129 l und einen Fettabscheider mit 3 l / Sek.

4. Elektro Für das geplante Gebäude wird eine Leistung von ca. 150 KVA benötigt.

5. Bewässerung Von der vorhandenen Wasserleitung DN 200 wird in die Erschließungsstraße eine Leitung DN 100 verlegt. Die Gebäude werden je nach Erfordernis mit DN 50 bzw. DN 70 angeschlossen.

6. Erdgas Die Gebäude werden mit Erdgas beheizt, dazu wird an die vorhandene Erdgasleitung in der Bernburger Straße angeschlossen.

7. Grünflächen Nach der Planung wird ein Grüngürtel um den Nahversorgermarkt angeordnet, der mit standortgerechten Büschen und Bäumen bepflanzt wird.

Die Parkplätze und die Erschließungsstraße werden in das Begrünungskonzept einbezogen. Im Kreuzungsbereich wird beachtet, daß die Begrünung die Höhe von maximal 1 Meter nicht überschreitet.

Die Straße vom auszubauenden Kreuzungsbereich, die auf das Grundstück führt, gilt als innere Erschließung. Die Kosten hierfür trägt der Investor.

4930 Detmold, den 29.05.1993

PLANEN und Bauen Immobilien  
L. Fröhlich  
Poppinghauser Straße 14  
4930 Detmold

Zweigbüro: Lortzingstraße 8  
3280 Bad Pyrmont