



STADT
CREGLINGEN
GEMARKUNG FRAUENTAL

SCOPING-TERMIN
27. SEPTEMBER 2022



Google Earth

BEBAUUNGSPLANUNG
"INDUSTRIEGEBIET FRAUENTAL"

PLANUNGSGRUPPE **SSW** GMBH
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR



Ablauf der Präsentation:

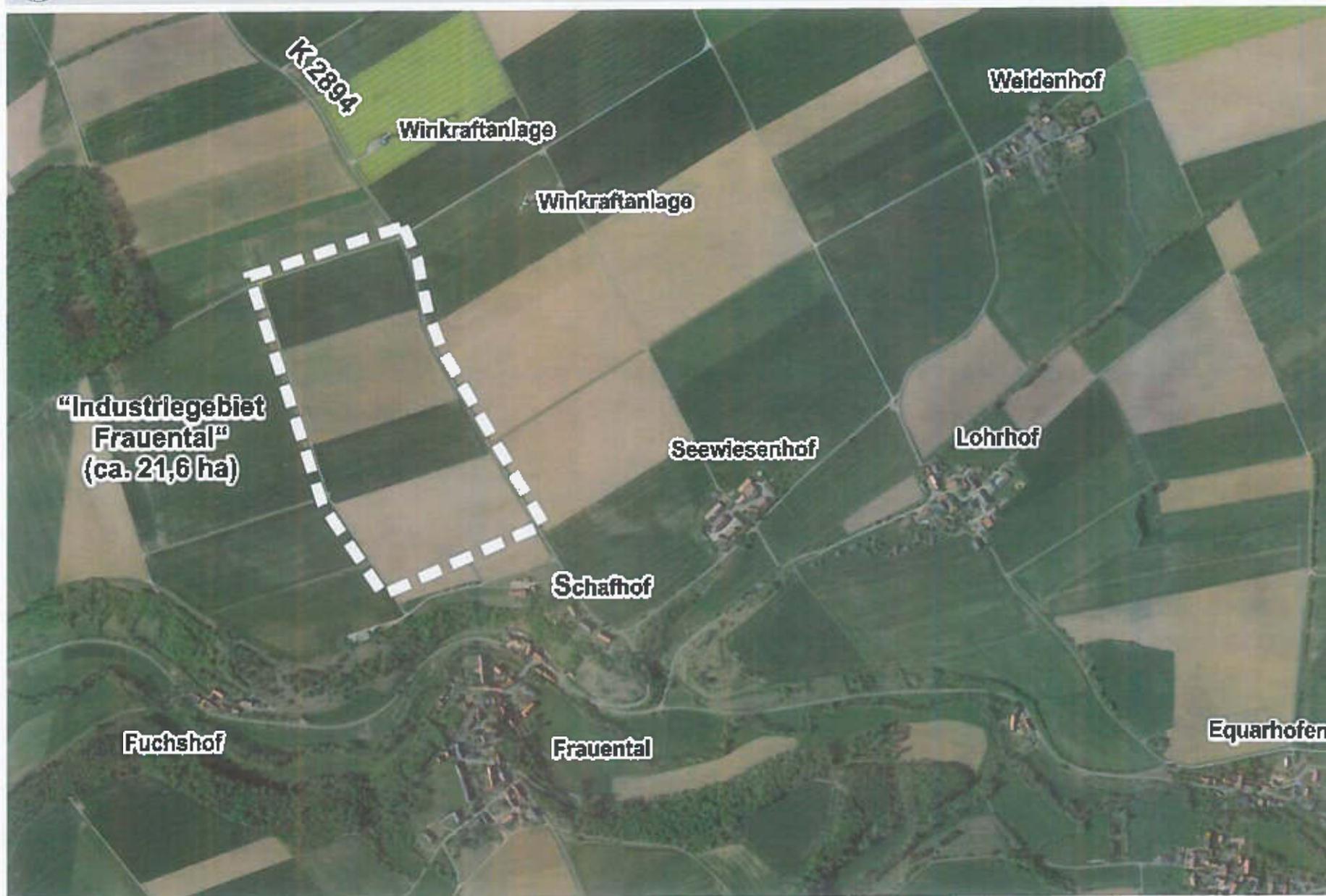
- Rahmenbedingungen vor Ort
- Bauplanungsrechtliche Grundlagen
- Projektentwicklung
Lang & Cie. Industrial AG
- Wasserversorgung/Abwasserentsorgung
- Verkehrliche Anbindung



Rahmenbedingungen vor Ort

- Luftbilder
- Räumliche Einbindung
- Situationsbilder
- Abstände zu Ortschaften
und Siedlungen









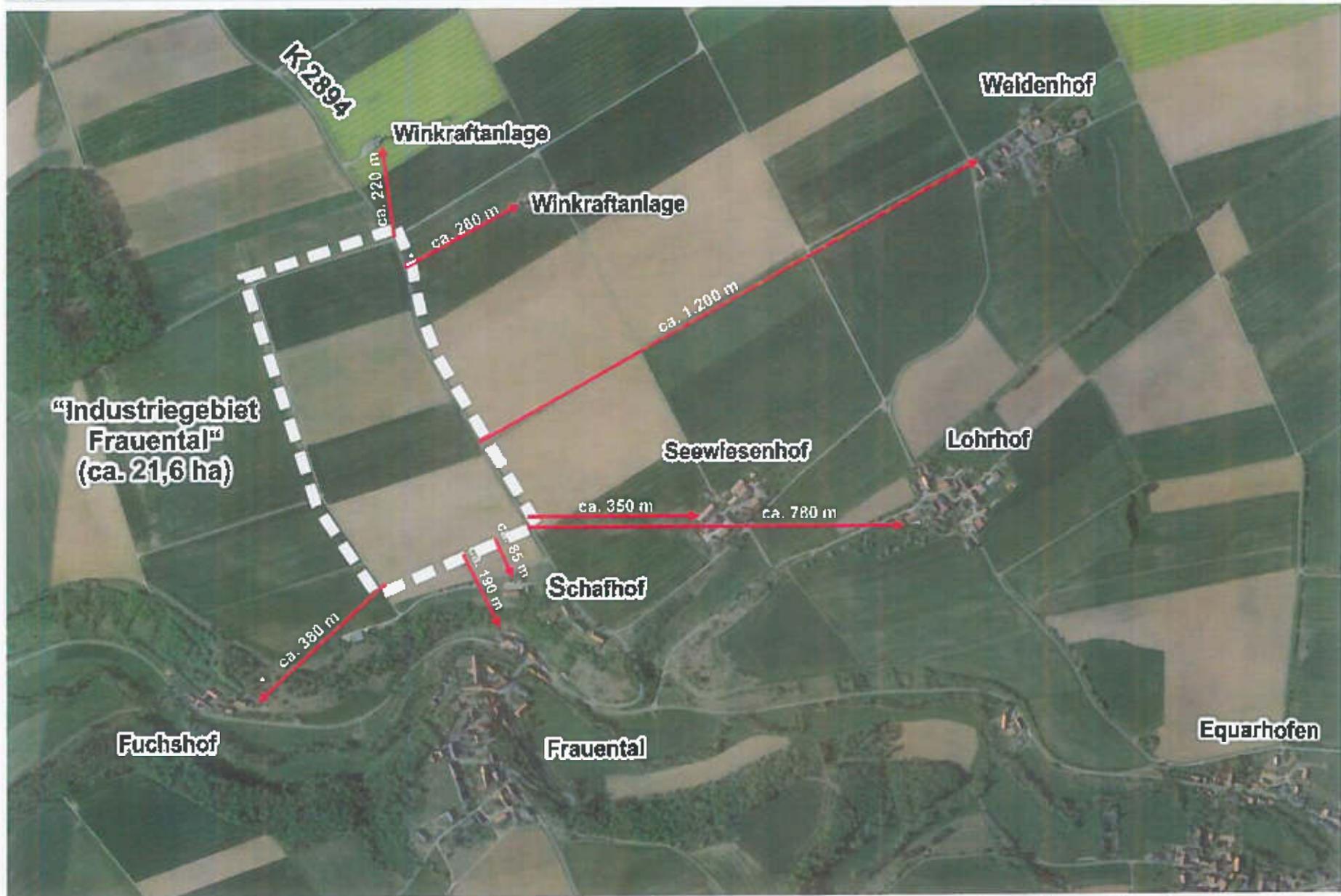


Situationsbild – Blick Richtung Süden / Frauental





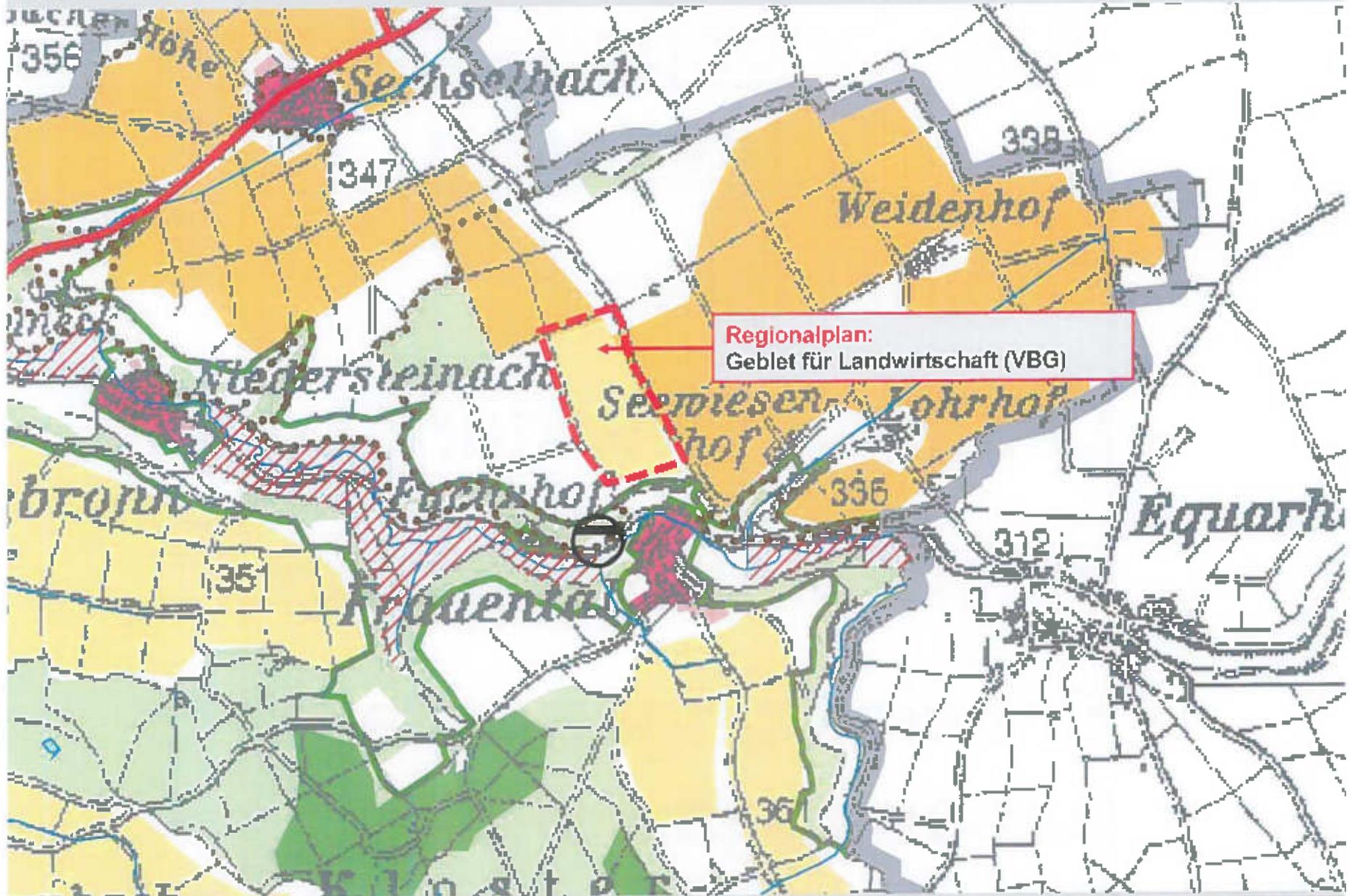




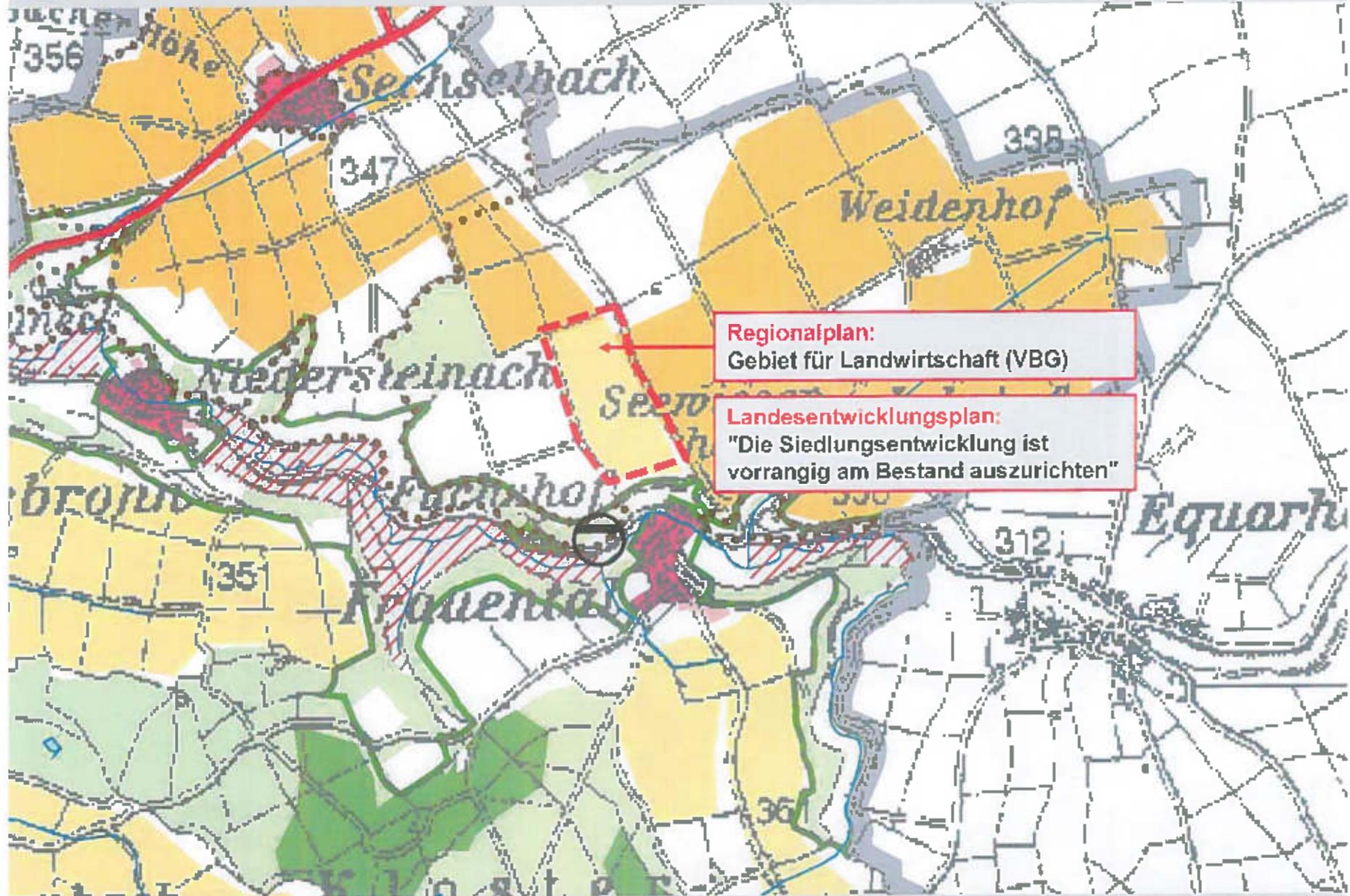


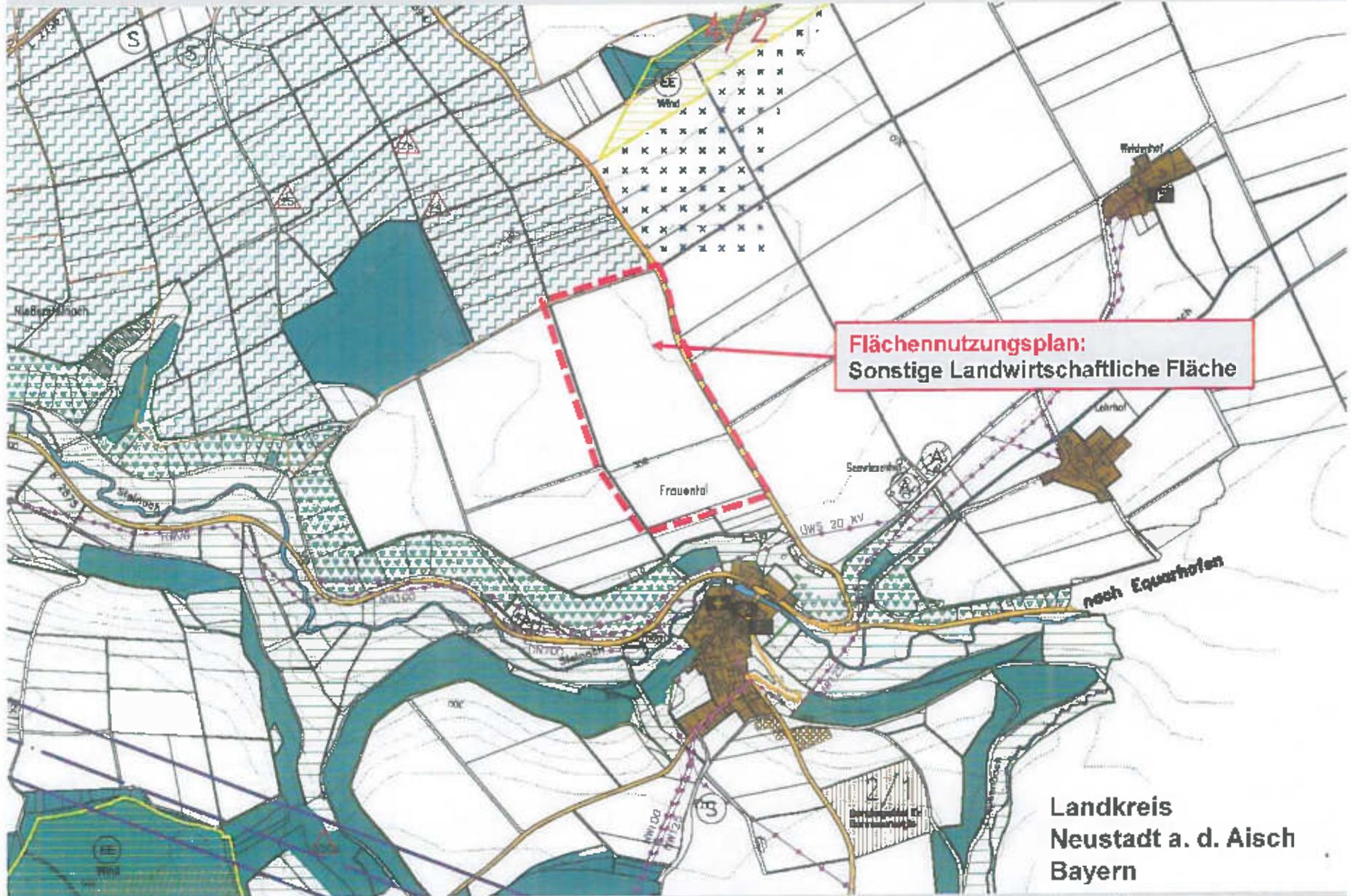
Bauplanungsrechtliche Grundlagen

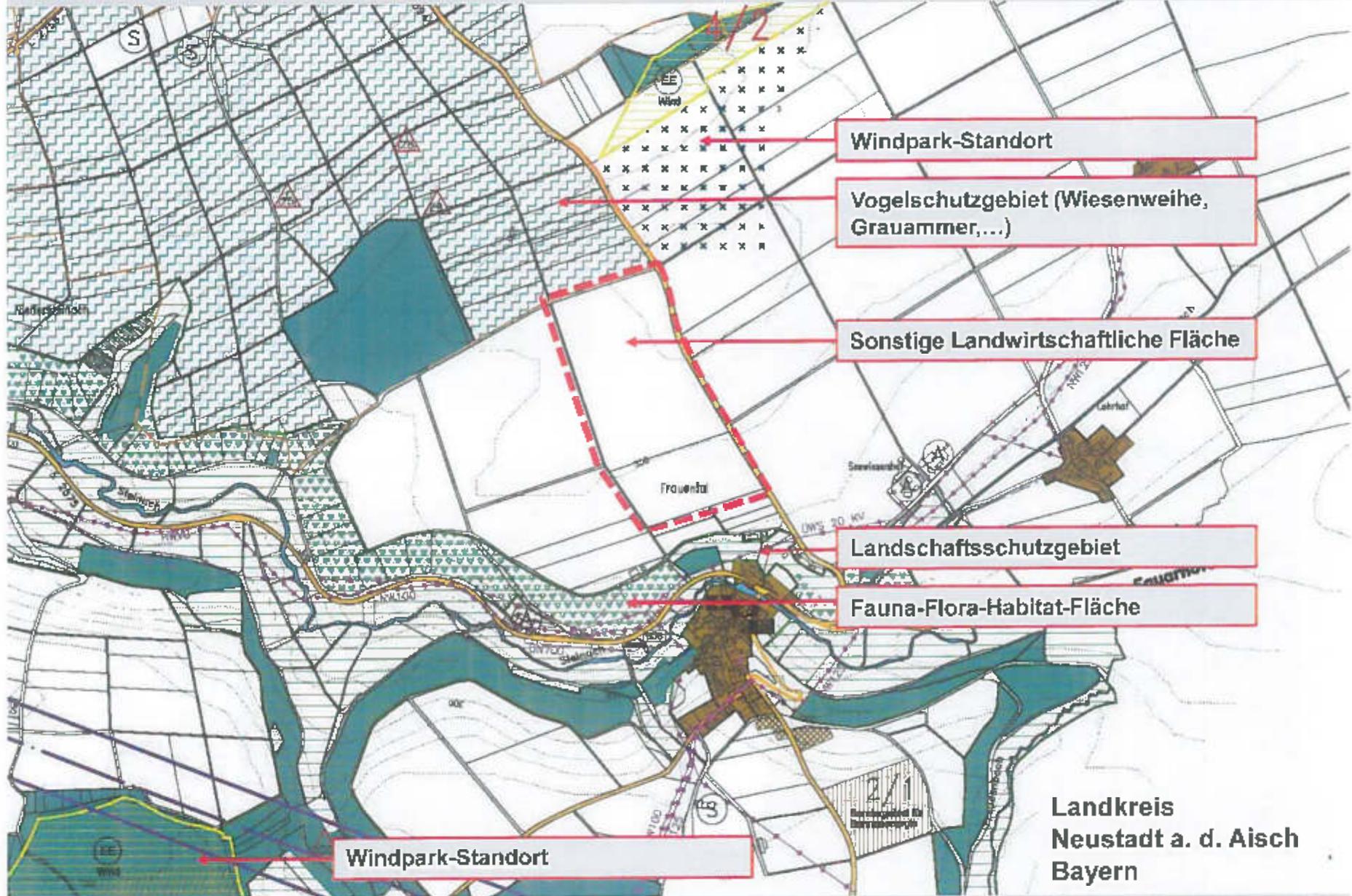
- **Regionalplan**
- **Landesentwicklungsplan**
- **Flächennutzungsplan**
- **Entwicklungskonzept -
Bebauungsplanung**



Regionalplan:
Gebiet für Landwirtschaft (VBG)



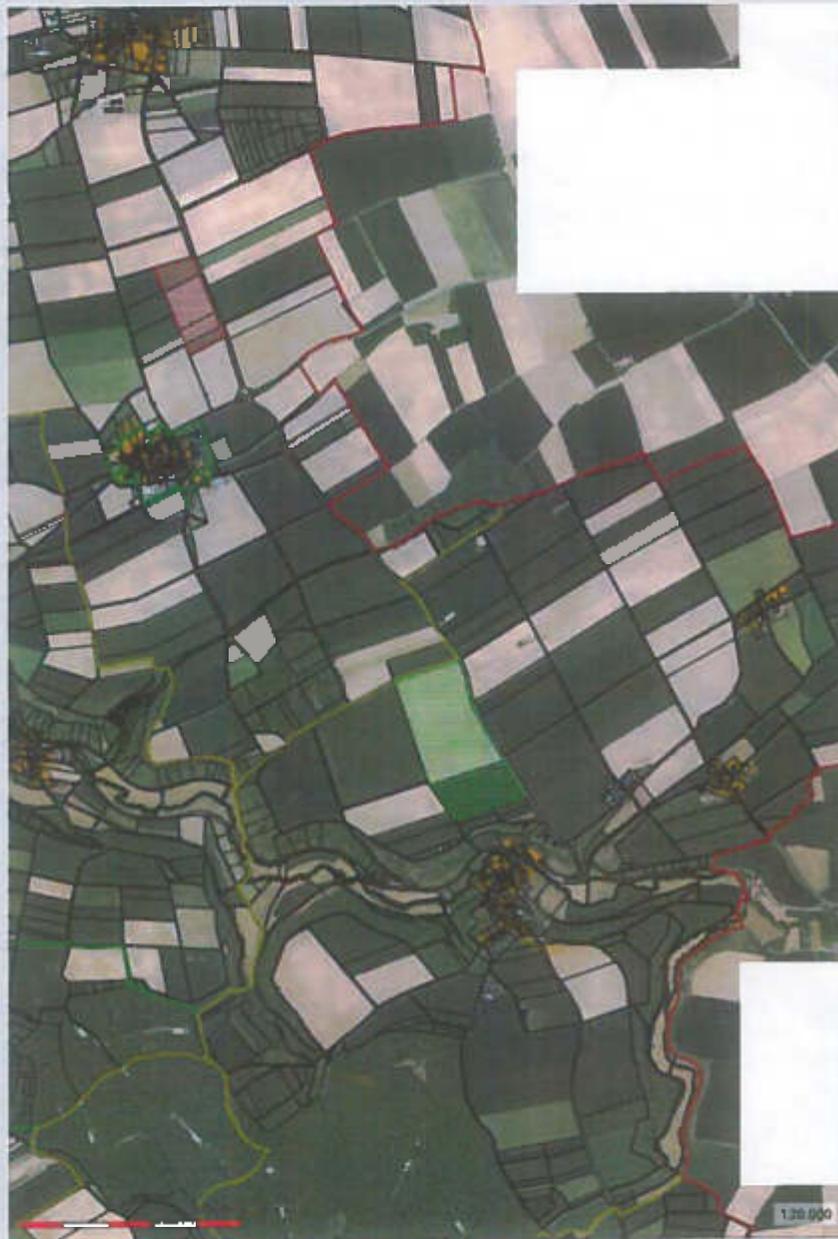




Landkreis
Neustadt a. d. Aisch
Bayern



STADT CREGLINGEN, Gemarkung Frauental



BEBAUUNGSPLAN "GI FRAUENTAL"



Waldmannshofen

Herausnahme der aktuellen Gewerblichen Baufläche aus dem rechtskräftigen FNP, ca. 7,14 ha

Sechselbach



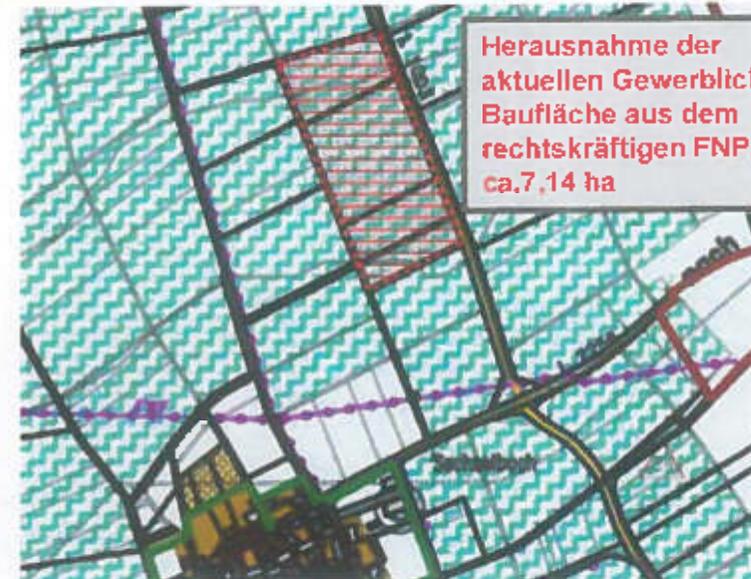
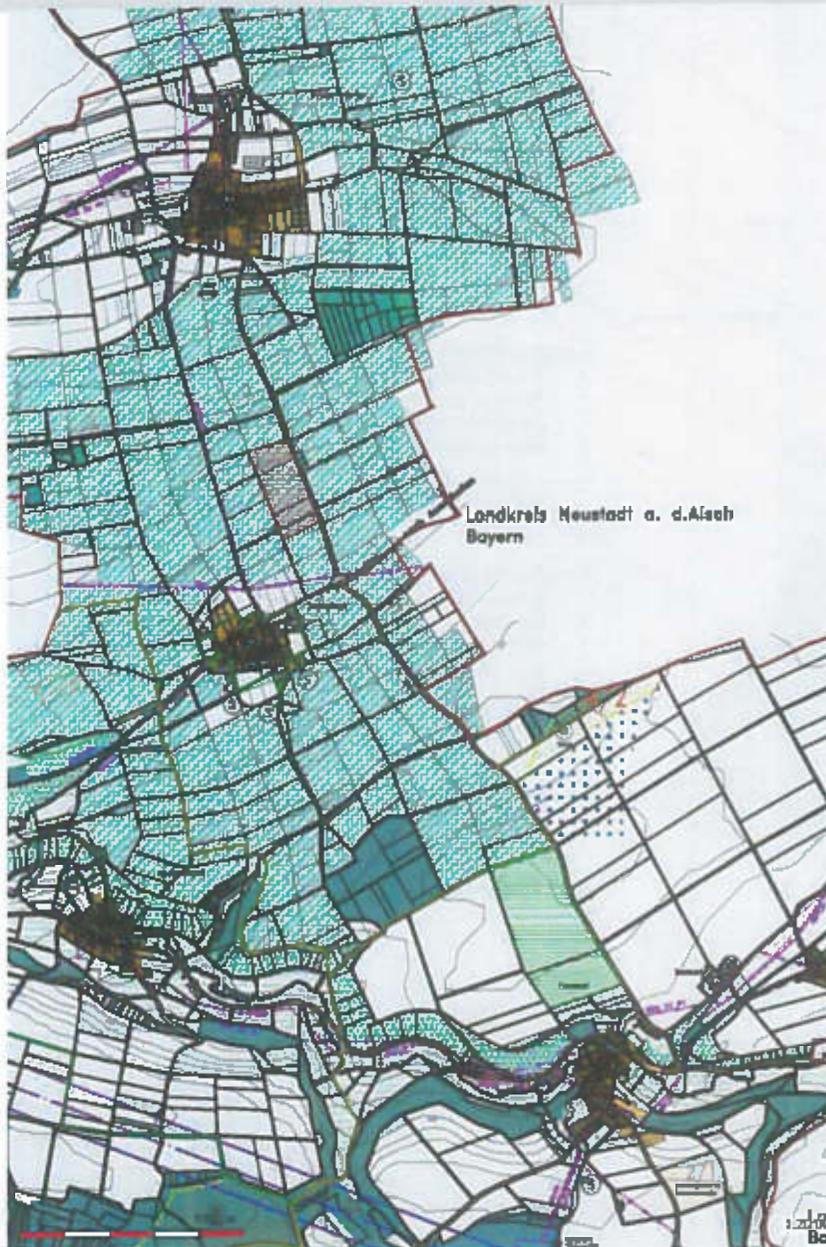
Sechselbach

Gepante Neuausweisung einer Gewerblichen Baufläche im Rahmen einer FNP-Änderung, ca. 21,64 ha

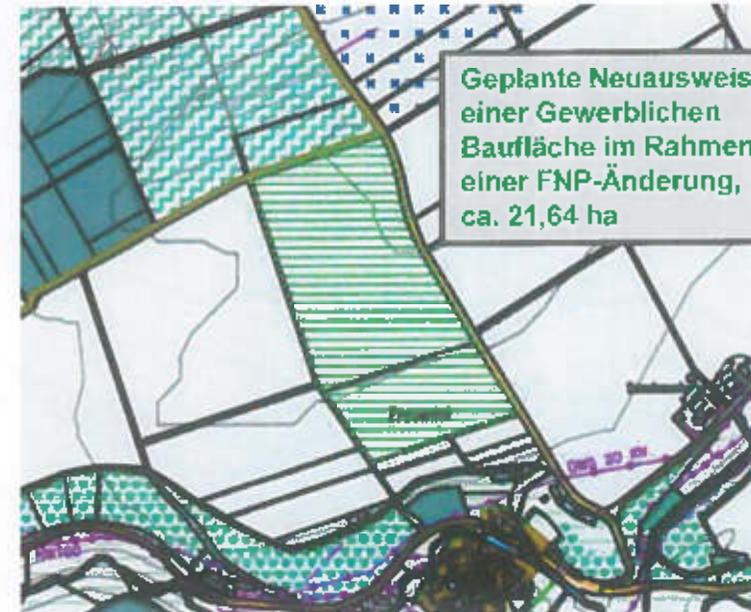
Saewiesenhof

Lohrhof

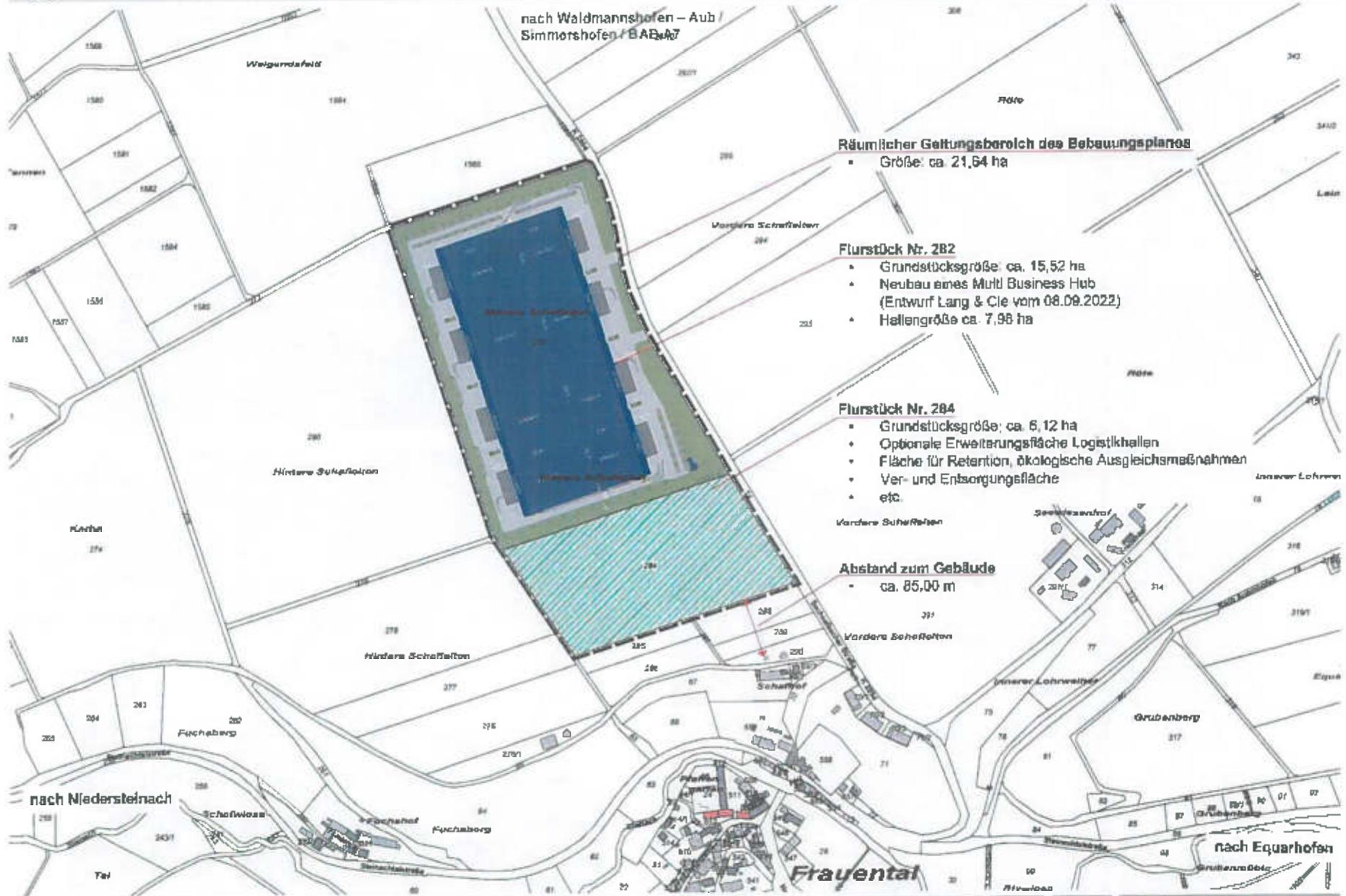
Frauental



Herausnahme der
aktuellen Gewerblichen
Baufläche aus dem
rechtskräftigen FNP,
ca. 7,14 ha



Geplante Neuausweisung
einer Gewerblichen
Baufläche im Rahmen
einer FNP-Änderung,
ca. 21,64 ha





Projektentwicklung Frauental

Creglingen

Lang & Cie.
Industrial AG



Konkrete Nutzeranfrage.

- DAX-Unternehmen
- Health Care und Life-Science Branche
- Hightech Logistikstandort
- 500 Arbeitsplätze:
400 gewerblich, 100 kaufmännisch/technisch
- Gewerbesteuer: ja
- Investitionsvolumen ca. 125 Mio Euro

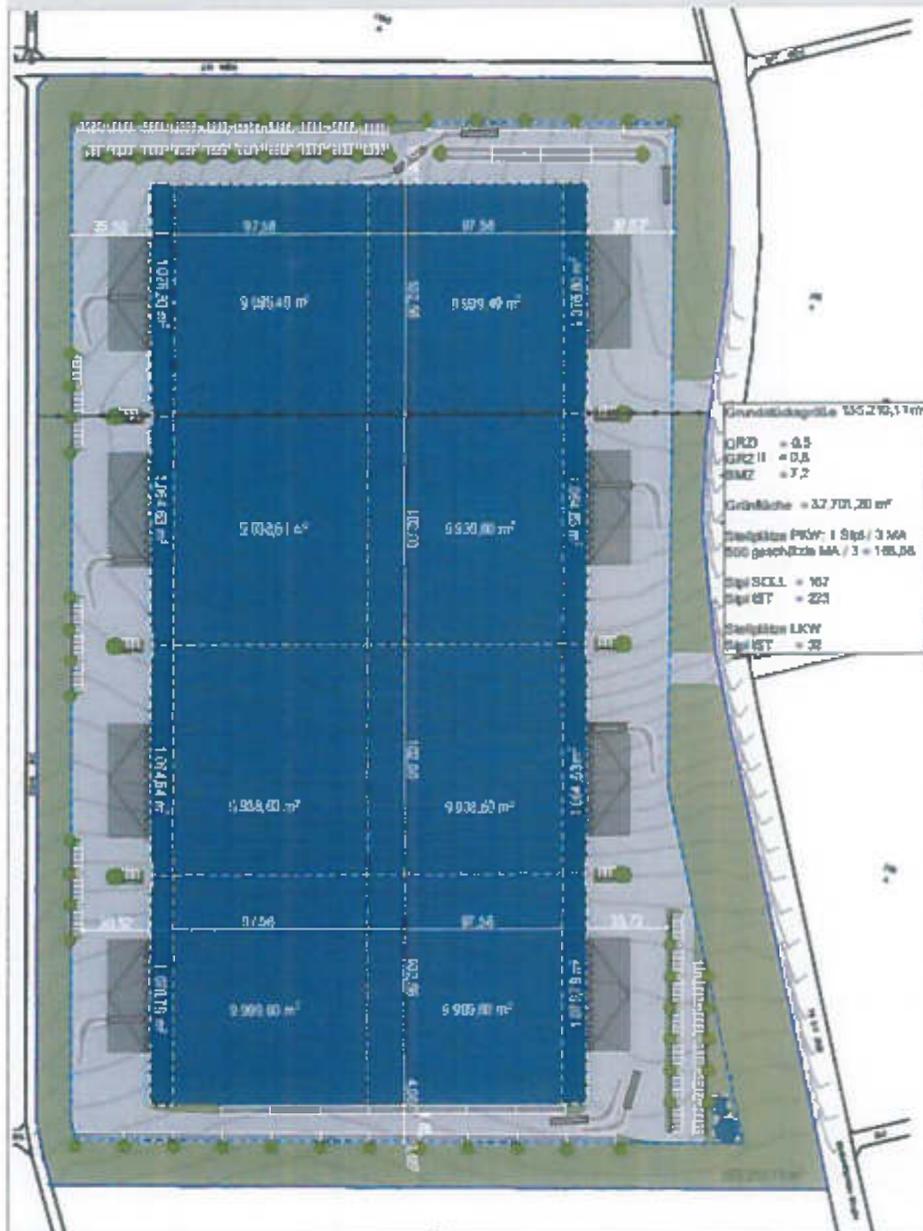
Alternativen:

- Mehrwert-Logistik im Bereich Vormontage, Konfektionierung, IT-Bestückung, Test und Reparatur

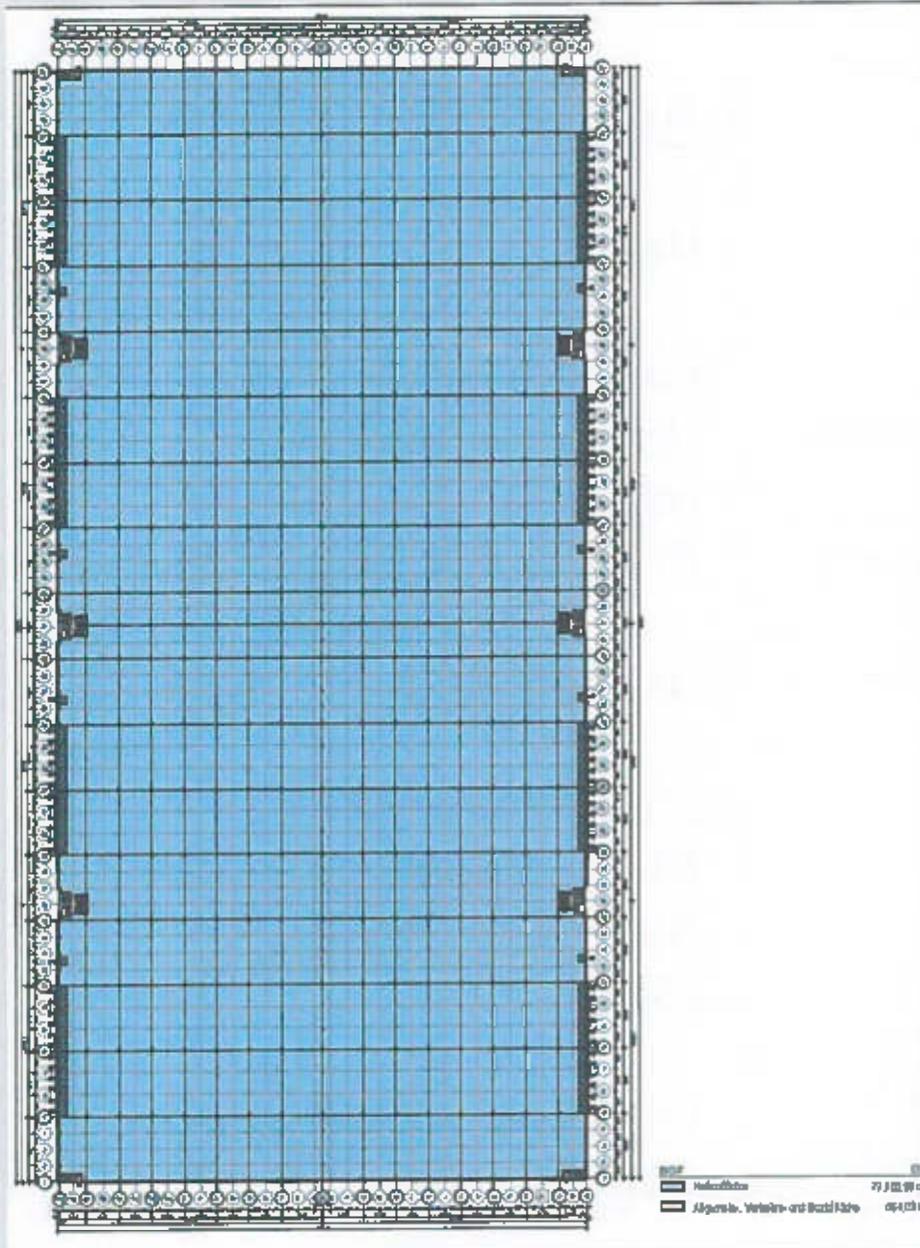




Lageplan



- Halle: ca. 79.750 m²
- Zubehör- und
Umgangflächen
mit Zufahrten zur
Kreisstraße 2894: ca. 42.760 m²
- Grünflächen: ca. 32.700 m²
- Stellplätze PKW
SOLL, geplant: 167
Stellplätze PKW
IST, geplant: 223
- Stellplätze LKW,
geplant: 32

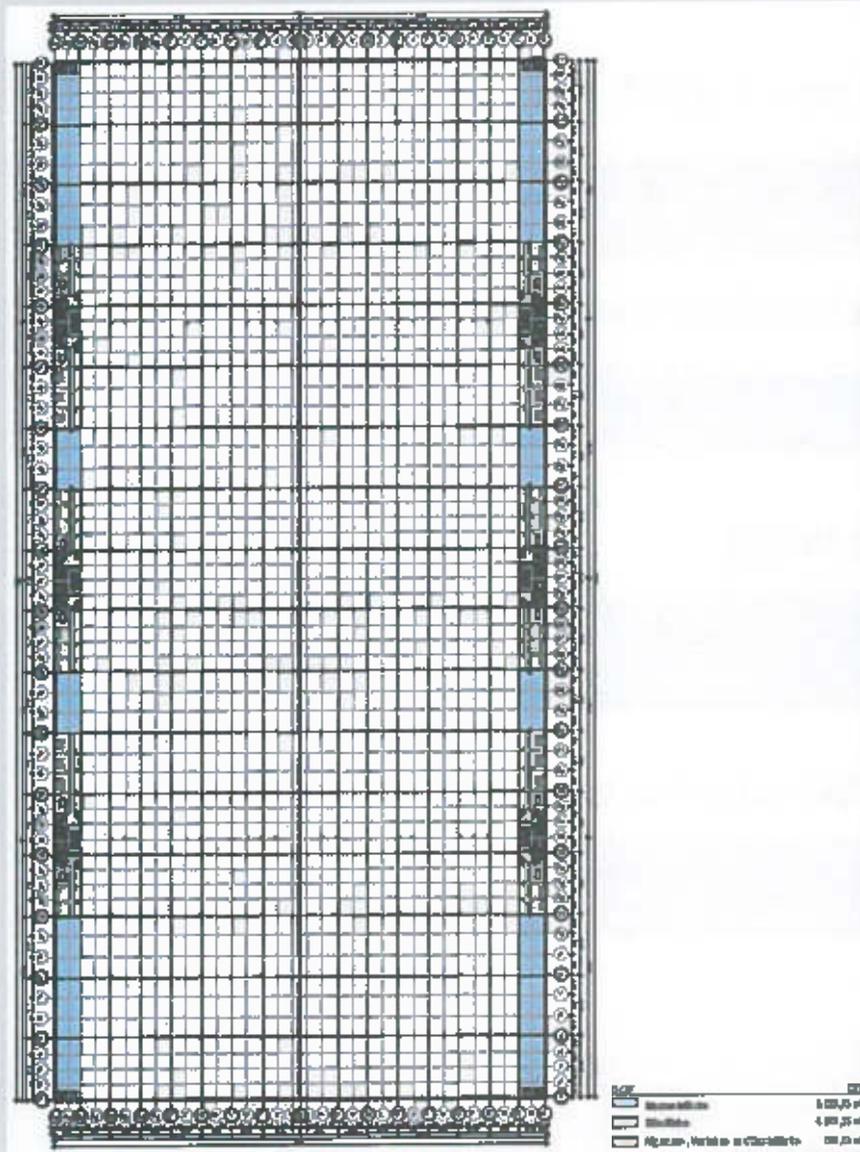


Grundriss Hallenfläche

Maße:

Breite ca. 195 m

Länge ca. 408 m

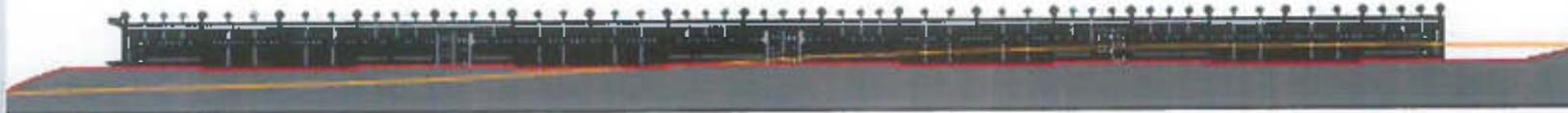


Grundriss

- Mezzaninefläche: ca. 3.950 m²
- Bürofläche: ca. 4.050 m²
- Allgemein-, Verkehrs- und Sozialfläche: ca. 560 m²



Ansicht Ost – von der K 2894 her



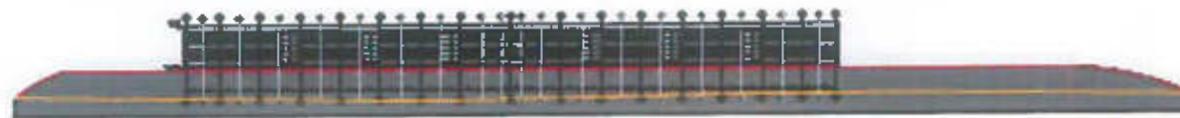
Ansicht Nord – von Sechselbach kommend



Ansicht West



Ansicht Süd – von der Schafscheune her



rot = geplantes Gelände

gelb = vorhandenes Gelände



Wesentliche Planungsgrundlagen im Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung:	GI
Grundflächenzahl:	0,8
Baumassenzahl:	15,00
Flächenmäßig überwiegende maximale Gebäudehöhe:	15,00 m
Flächenmäßig untergeordnete maximale Gebäudehöhe:	35,00 m



Visualisierung





Nachhaltigkeit.

- DGNB-Platin Zertifizierung
- KfW40 Standard
- CO₂-neutraler Bau
- Regenerative Energieerzeugung über Photovoltaik-Anlage und Wärmepumpe
- Rückführung Niederschlagswasser über Versickerungsteiche/Rigolen ins Grundwasser
- E-Ladesäulen für Mitarbeiter
- Zisternen als Regenwasserspeicher zur Bewässerung
- Fassadenbegrünung





UNSERE IMMOBILIEN - NACHHALTIG & KLIMAAKTIV

Lang & Cie.





Wasserversorgung und Abwasserentsorgung



Wasserversorgung:

Nach Rücksprache mit dem Versorger kann die Wasserversorgung sicher gestellt werden.

Abwasserentsorgung:

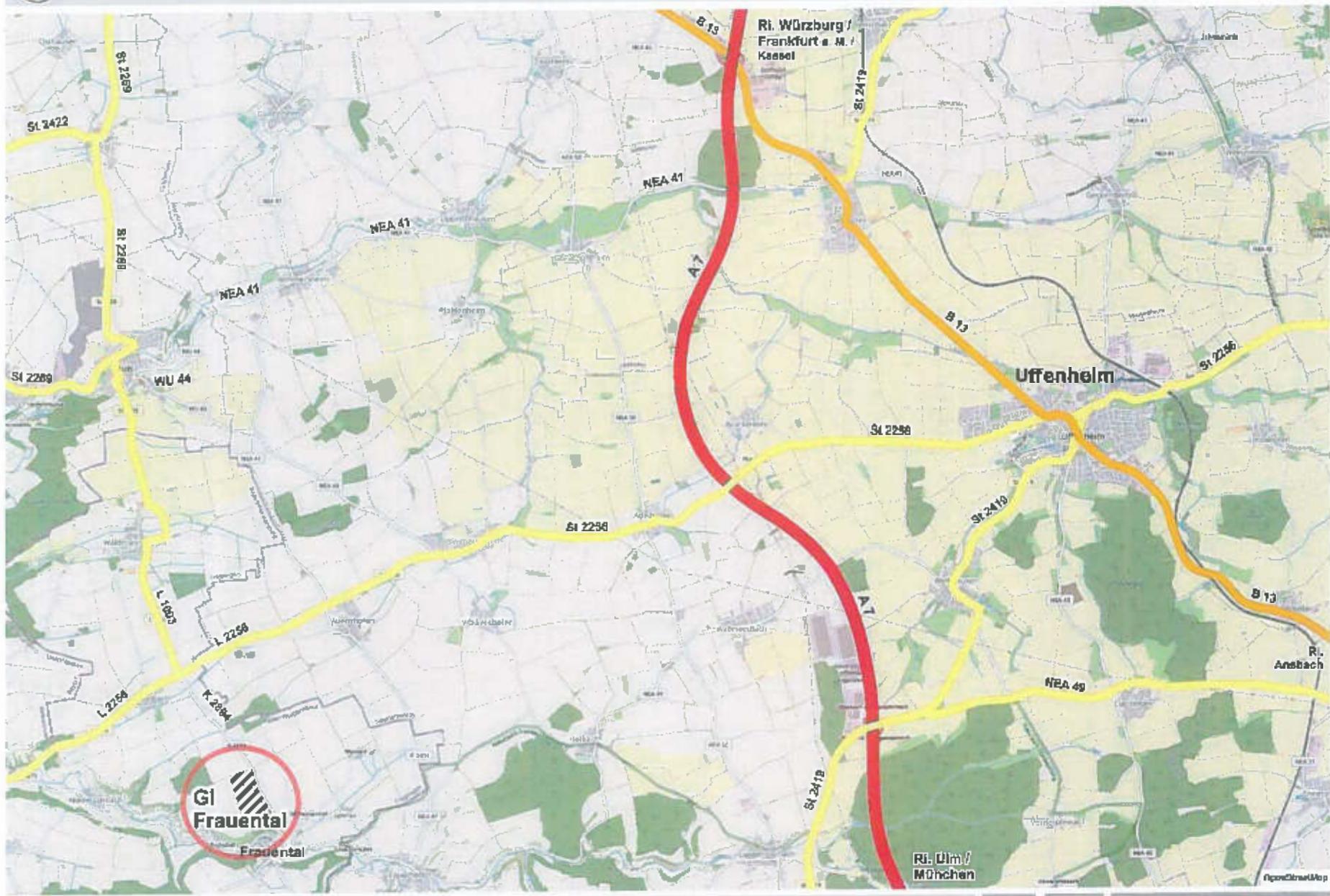
Derzeit werden zwei alternative Entsorgungskonzepte geprüft. Angedacht ist entweder eine Einleitung in die Kläranlage Steinachtal mit entsprechender Anlagen-erweiterung oder eine Einleitung in die Kläranlage Creglingen, ebenfalls mit entsprechender Anlagenerwei-terung. Beide Alternativen bedingen den Umbau der Kläranlage Frauental in ein Pumpwerk.

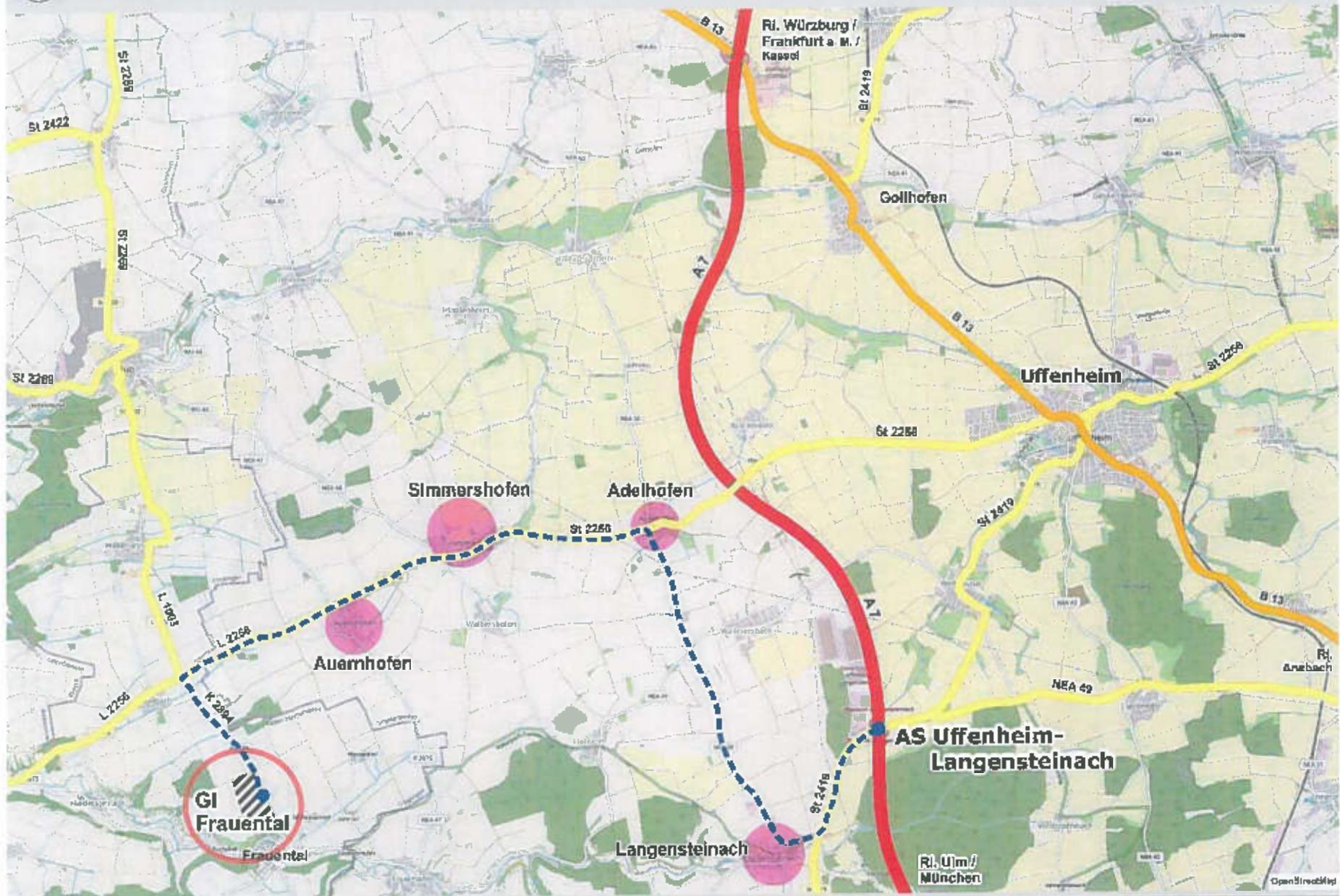
Konkrete Planungen liegen hier jedoch noch nicht vor.

Die Planung soll in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen.



Verkehrliche Anbindung





Verkehrliche Verknüpfung zur BAB A7 – ROUTE 2



???Fragen**???**