

Industrie- und Gewerbepark
Jena-Hermsdorfer Kreuz

Am Puls der Wirtschaft

Informationsbroschüre



Jena-Hermsdorfer Kreuz In der Mitte des neuen Europa

Die neuen Wachstumsmärkte Europas liegen im Osten. Die Warenströme zwischen den etablierten Wirtschaftsräumen und den aufsteigenden Volkswirtschaften in Mittel- und Osteuropa steigen sprunghaft an, Verkehre insgesamt wachsen rapide. Die Vernetzung der Märkte nimmt weiter zu, Globalisierung ist für kleine und große Unternehmen Alltag. Gut, dass es passende Standorte in der Mitte des neuen Europa gibt. Die Region Jena-Hermsdorfer Kreuz zählt zu den idealen Plätzen im Zentrum der europäischen Industriereviere – der Neuen wie der Alten. Direkt an der Schnittstelle der wichtigsten Ost-West- und Nord-Süd-Achsen Deutschlands, die Skandinavien mit Südeuropa sowie Benelux mit Osteuropa verbinden, in einem dichten Netz von Schienen-, Luftverkehrs- und Straßenanbindungen, ist der Raum Jena-Hermsdorfer Kreuz ein ideales Sprungbrett in die Märkte des Kontinents.



Im Zentrum Europas



Zielbranche Automobilindustrie

- große Auto-Zentren wie Leipzig, Zwickau, Chemnitz, Plauen, Dresden, Eisenach aber auch Wolfsburg und Berlin über Autobahn gut und schnell erreichbar
- Trend zur Auslagerung von Produktionsprozessen nimmt zu: Zulieferindustrie wichtiger Wirtschaftszweig in Mitteldeutschland, Zulieferer für mehrere Hersteller empfehlen sich für Standort
- Ansiedlungspotential: Maschinenbau (Fahrzeuggussteile), Kunststoffe, Werkstoffentwicklung (Synergie zum Standort Hermsdorf), Robotertechnik (Synergie zu Jena)



Zielbranche Arbeitsplatzintensive Logistik

- Ost-West-Güterverkehr soll bis 2015 um 300 % steigen (EU-Erweiterung)
- Projektgebiet bietet gute Standortqualität
- Arbeitsplatzintensive Logistikunternehmen: Distributionszentren mit Konfektionierung und Weiterverarbeitung vor dem Versand, Lagereien, die Teilprodukte verarbeiten, Kurier-, Express- und Paketdienste für die Ansiedlung auf kleinen „Restflächen“



Zielbranche Technologie

- Potentiale durch Standortverlagerungen ehemaliger Existenzgründer z.B. aus TIP, BIZ (Jena) und Flächenerweiterungen (Gründung von Tochterfirmen, Niederlassungen)
- Umland bietet verkehrs- und kostengünstige Gewerbeflächen (Projektstandort)
- gut ausgebildetes Arbeitskräftepotenzial in der gesamten Region
- vergleichsweise kostengünstige Flächen,
- Flächenpotentiale im Umland sind nur z.T. geeignet (kurze Wege zu Kunden, Kooperationspartnern sowie Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, Image „Grüne Wiese“)

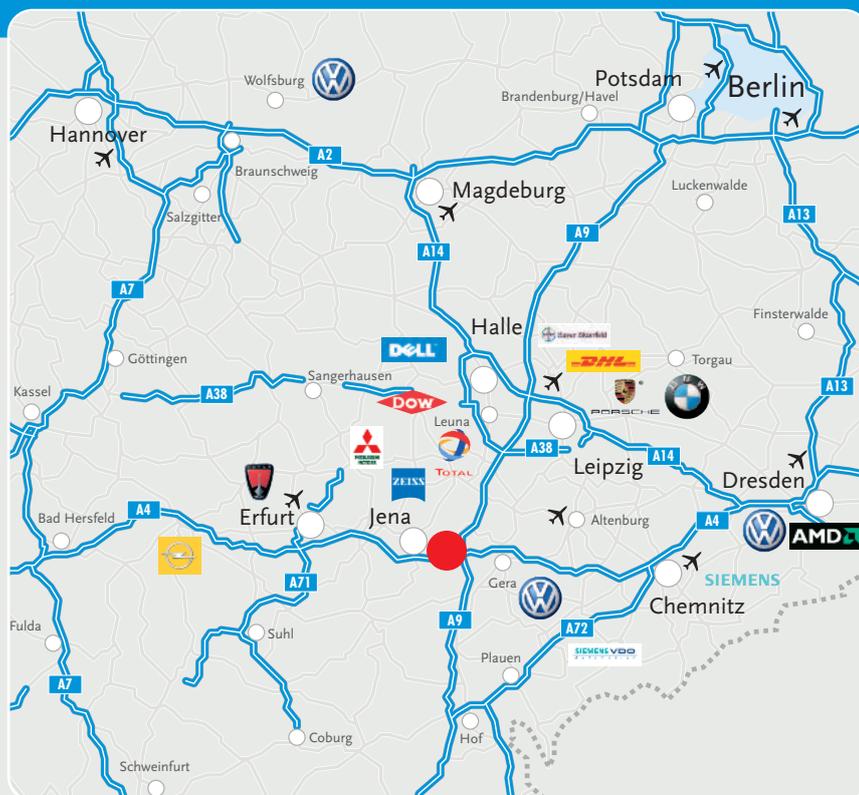
Jena-Hermsdorfer Kreuz

Im Zentrum des Mitteldeutschen Ballungsraumes

Das Zentrum des neuen (und alten) Europas liegt in Mitteldeutschland. Eines der ältesten Industrie- und Handelsreviere ist zu neuem Leben erwacht. Die Region Jena-Hermsdorfer Kreuz ist Teil dieses Wachstumsraumes Mitteldeutschland mit mehr als 6 Millionen Einwohnern und 2,6 Millionen bestens ausgebildeten Erwerbstätigen:

- Im Chemiedreieck Halle-Bitterfeld errichteten Total und Dow Chemical die modernsten Raffinerien und chemischen Werke Europas. Im Umkreis etablierten sich zahlreiche Unternehmen. In Leipzig bauen Porsche und BMW in neuen Werken Autos und DHL betreibt am Flughafen Leipzig sein Europa-Drehkreuz – in einer halben Stunde Entfernung.
- In der angrenzenden Region Chemnitz-Zwickau lebt ein starker Maschinenbau auf, arbeiten Global-Player wie VW und Siemens, es siedelt sich reihenweise Zulieferindustrie an.

Wenige Schlaglichter zeigen: Mitteldeutschland ist ein Ballungsraum mit Perspektive.



Ziel	Distanz
Hermsdorfer Kreuz	3 km
Jena	20 km
Kreuz Rippachtal	50 km
Erfurt	60 km
Leipzig	80 km
Halle	85 km
Chemnitz	90 km
Dresden	160 km
Bad Hersfeld	170 km
Magdeburg	185 km
Kassel	240 km
Hannover	320 km
Berlin	200 km
Nürnberg	200 km
Frankfurt	300 km
München	350 km
Hamburg	450 km

Jena-Hermsdorfer Kreuz

Jena – Technologieregion zwischen Zukunft und Tradition

Jena und die Region mit Städten wie Stadtroda sind zu einem der dynamischen Plätze Deutschlands geworden. Zahlreiche Erhebungen bestätigen die Qualitäten der Stadt und ihres Umlandes. Ein dichtes Netzwerk von Forschung und Industrie sorgt für dauerhaftes Wachstum. Vor allem die opto-elektronische Industrie mit Carl-Zeiss Jena an der Spitze ist der Garant für eine prosperierende Wirtschaft.

Aber die Region steht auch für deutsche Klassik und Kultur, deutsche Wissenschaftsgeschichte – und sogar deutschen Wein. Die Liste der Heroen, von Schiller über Goethe bis Nietzsche, der Wissenschaftler und Unternehmer, von Abbe über Schott bis Zeiss, füllt Bände.

Im Verbund mit den Wäldern und Bergen Thüringens bietet die Region Jena vor allem eines: einen guten Platz hier zu arbeiten und zu leben. Ob Jena, Mitteldeutschland oder Europa, ob Wirtschaft, qualifizierte Arbeitskräfte oder Hochkultur: Es gibt viele Gründe, zu uns zu kommen.



Foto: Wagner Produktion, Erfurt

Größte Industriefläche der Region

Der Industrie- und Gewerbepark Jena-Hermsdorfer Kreuz weist die größte zusammenhängende Industriefläche der Region auf. Sie ist darüber hinaus eine der größten noch freien Industrieflächen Thüringens.

Der Masterplan der Technologieregion JenArea21 führt das Areal als gewerblichen Schlüsselstandort. Dies völlig zu recht: direkt am Hermsdorfer Kreuz und der Autobahnabfahrt Stadtroda gelegen ist das Areal für produzierendes Gewerbe jeder Art, vor allem aber bei erhöhten Verteil- und Lieferprozessen, ein idealer Platz.

Die intensive Verzahnung der verantwortlichen Projektträger mit der regionalen Wirtschaftsinitiative JenArea21 sichert ein reibungsloses Zusammenarbeiten mit Behörden und Institutionen sowie Unterstützung in allen Belangen.

Im Einzelnen finden die Investoren vor:

- 18 ha Industriegebiet GI
- 6 ha Gewerbegebiet GE
- 6 ha Sondergebiet SO
- Erdgasanschluss
- bedarfsgerechte Stromversorgung
- leistungsfähiges Telekommunikationsnetz
- Trinkwasser-, Oberflächenwasser- und Schmutzwasseranschlüsse

Die Flächen sind erschlossen und werden zu einem marktgerechten Preis angeboten.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes steigerte besonders die Ansiedlungsfähigkeit von Logistik- und Verteilungszentren.



Karte zum B-Plan Stadtroda-Bollberg

Planzeichenerklärung - gem. PlanzV90 -

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 12 BauGB i.V.m. § 1 Abs.2 ff. sowie § 8, 9 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 - PV Photovoltaikgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - SO PV Sondergebiet - Photovoltaikgebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 12 BauGB u. § 16, 17, 18, 19 BauNVO)

GE	TH 18,0	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Traufhöhe
0,8	--	Grundflächenzahl	Geschosshöhenzahl
65/69 dB(A)/m ²		IFSP Schalleistungspegel (Tag/Nacht)	
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - Gehweg einseitig
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Begrenzungslinie Ausbau K 102
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fahweg
- Flächen für Ver- und Entsorgung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung:
 - Abwasser (KA - Kläranlage)
 - Wasser (RWB - Regenklärbecken, LWB - Lischwasserbecken)
 - Elektrizität

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 1a BauGB)

- Öffentliche Grünfläche**
Innerhalb der öffentl. Grünfläche ist die Errichtung eines Erdwalls zur Absicherung gegenüber der BAB A 4 möglich.
 - private Grünfläche**
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung eines Erdwalls zur Absicherung gegenüber der BAB A 4 möglich.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB)
Ausgleichflächen für die Erbgänge in Natur und Landschaft
Ausgleichsmaßnahme A 1 - 2. Geltungsbereich "Die Marck": Baum- und Strauchhecke sowie kräutereiche Blumenwiese (In den Gastassenbereichen)
 - Umgrenzung zur Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Private Grünfläche mit undingeschränkter Pflanzbindung
Öffentliche Grünfläche mit undingeschränkter Pflanzbindung
Öffentliche Grünfläche mit eingeschränkter Pflanzbindung
Private Grünfläche mit eingeschränkter Pflanzbindung
Anpflanzung: Baum - standortgerecht
Ausgleichsmaßnahme A2 Gem. Rothenstah Flur 4: Flu-St. 956: Ergänzungspflanzung
Staudbestreue mit Pflegeordnung abgestorbener Obstbäume und Stülchern auf von Verbuschung bedrohten Flächen im NSG/FFH-Gebiet "Spitzenberg-Schießplatz Rothenstah-Bornstah" nordwestlich von Rothenstah
 - Freihaltefläche Innerhalb von Pflanzflächen für Werbeanlagen - max. Höhe 37 m
 - Sonstige Pflanzzeichen**
 - Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Traufhöhe, Schallleistungspegel)
 - mit Leitungsrechten zugunsten der technischen Ver- und Entsorgungsträger

Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnungen
 - Versorgungsleitungen:
 - oberirdisch Freileitung
 - unterirdisch Abwasser (geplant)
 - unterirdisch Gasleitung (bei Bedarf zu Lasten des Verantworters umzuverlegen)
 - geplanter Leitungskorridor (Gas, TWL, EIT, Telekom sh, Schnitt A-A)
 - zu entfernde bzw. stützlegende Leitungen
 - Aufschüttung
 - Baum - Bestand
- Die Errichtung eines Erdwalls parallel zur BAB A4 an der gesamten stüdllichen 1. und 2. Geltungsbereichsgrenze mit einer Höhe von 4-5 m wird gestattet.



Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 ff sowie § 8, 9 und 11 BauNVO)

Entsprechend zeichnerischer Darstellung im Lageplan (Nutzungsschablone) wird festgesetzt:

Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen, außer Betriebstankstellen mit oberirdischen Lageranlagen bis einschließlich einer Gefährdungsstufe C
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe für Großhandel
- Einzelhandelsbetriebe

weiter nicht zulässig sind:

- Nutzungen von Betriebswohnungen für Wohnzwecke als Dienstwohnungen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, ausnahmsweise sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Im Industriegebiet GI sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen, außer Betriebstankstellen mit oberirdischen Lageranlagen bis einschließlich einer Gefährdungsstufe C
- Betriebe für Großhandel entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

weiter nicht zulässig sind:

- Nutzungen von Betriebswohnungen für Wohnzwecke als Dienstwohnungen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechend § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO werden im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, ausnahmsweise sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Im Photovoltaikgebiet PV 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie und im Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaikgebiet SO PV 2 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

- bodenliegende und die Grundfläche versiegelnde Photovoltaikanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 17, 18, 19 BauNVO)

Entsprechend zeichnerischer Darstellung im Lageplan (Nutzungsschablone) wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

- 2.1 *Grundflächenzahl – GRZ* (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO) gemäß Nutzungsschablone
- 2.2 *Höhe baulicher Anlagen* (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gemäß Nutzungsschablone

Für die GI und GE Plangebiete wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt, Bezugspunkt ist der Gebäudemittelpunkt orthogonal zur OK der nächstgelegenen Straße.

- 2.3 Die maximale Höhe der Photovoltaikanlage PV 1 wird auf 3,00 m festgesetzt, in Bezug auf den absoluten höchsten Punkt auf der Oberkante des Erdwalls. Für die errichtete Photovoltaikanlage SO PV 2 wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

gemäß Nutzungsschablone und Planzeichnung Teil A

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen GI, GE und PV 1 ist im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von Garagen zulässig.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)

Innerhalb der Sichtbereiche an den Zufahrten zum Industrie- und Gewerbegebiet sowie den privaten Grundstücken (Einnündungsbereiche in das örtliche und überörtliche Straßennetz) sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,6 m Höhe unzulässig.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entweder in die neu zu errichtenden Straßen und Wege oder im Bereich der vorgesehenen mit Leitungsrechten belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu verlegen.

6. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von den im B-Plangebiet verlegten Versorgungsleitungen sind die erforderlichen Abstände > 2,5 m für Anbaufreiheit einzuhalten.

Die Bereiche der Sicherheitsstreifen gemäß Planzeichnung Teil A für die Gasleitungen/Ertleitungen dürfen nicht überbaut werden.

7. Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Für die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen sowie offener Lagerhaltung sind die Flächen mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

8. Flächen mit besonderen Anforderungen an die bauliche Gestaltung im Sinne des Bundesimmisionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

gemäß Nutzungsschablone und Planzeichnung Teil A

In den GI/GE/PV 1/SO PV 2 -Gebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingent den Wert entsprechend Nutzungsschablone nicht überschreitet.

Schalldämm-Maße für die Außenbauteile in den Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8 und 9 der BauNVO:

Schalldämm-Maße für Außenbauteile in GE (Lärmpegelbereich III)

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 in Gewerbegebieten (GE) für Büroräume und ähnliches mindestens 30 dB betragen.

Schalldämm-Maße für Außenbauteile in GI (Lärmpegelbereich IV)

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 in Industriegebieten (GI) für Büroräume und ähnliches mindestens 35 dB betragen.



Stadtroda – Saale-Holzland-Kreis (SHK) in Ostthüringen



Einwohner	87.400 (Stadtroda: 5.935, am 31.12.2011)
Wirtschaft	Branchenschwerpunkte sind das verarbeitende Gewerbe (37,6% der SVB) sowie Handel, Gastronomie und Verkehr (26,2% der SVB)
Arbeitsplatzdichte	378 Arbeitsplätze/1.000 EW: überdurchschnittlich

Mittelzentrum Stadtroda

- Soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Grund- und Regelschulen, Gymnasium, Kreismusikschule, Kreisvolkshochschule, Banken, Anwälte, Steuerberater usw.)
- Asklepios Fachklinikum, Alten- und Pflegeheim, Ärzte, Apotheken usw.
- verschiedene Institutionen (Amts- und Nachlassgericht, Grundbuchamt, Arbeitsamt, Staatliches Schulamt, Landwirtschaftsamt, Beihilfestelle des Landes usw.)
- Fachschule für Agrarwirtschaft und Hauswirtschaft
- Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- bzw. langfristigen Bedarf
- „Staatlich anerkannter Erholungsort“ mit entsprechender Naherholungsqualität (gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Freibad, Sportstadion)
- bevorzugter Wohnstandort für Auspendler (besonders nach Jena)
- gute Verkehrsanbindung, zu optimierendes Netz öffentlicher Verkehrsmittel

STADTRODA



Bürgermeister Stadtroda Klaus Hempel



„Gemeinsam mit unseren Vertragspartnern haben wir, die Stadt Stadtroda, einen Industrie- und

Gewerbepark entwickelt, der höchsten Ansprüchen genügt. Sowohl die strategisch günstige Lage am Hermsdorfer Kreuz (A4/A9) als auch die Nähe zum Hochtechnologie Standort Jena wird Sie überzeugen. Für Ihr Unternehmen und Ihre Investitionen werden wir die Rahmenbedingungen auch zukünftig weiter optimieren.“

Kontakt



www.jena-hermsdorferkreuz.de

Projektpartner



Stadt Stadtroda als
hauptverantwortlicher Vor-
habensträger und erfüllende
Gemeinde für **Bollberg**

Stadt Stadtroda
Bürgermeister **Klaus Hempel**
Telefon +49 (0)3 64 28 – 4 41 12
E-Mail hempel@stadtroda.de
Claudia Thieß
E-Mail thiess@stadtroda.de
www.stadtroda.de



**Mitglieder der
Technologieregion
JenArea21**



**Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Jena mbH**
Wilfried Röpke
Telefon +49 (0)36 41 – 8 73 00 30
E-Mail wilfried.roepke@jena.de
www.jenawirtschaft.de