



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 Industrieviere – 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“)

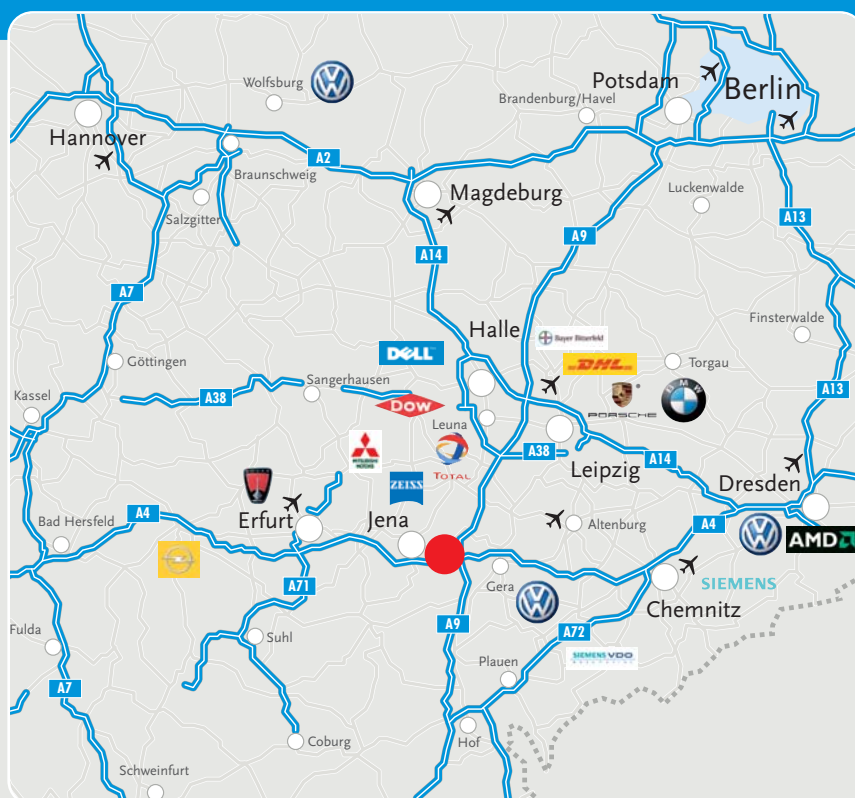
Jena-Hermsdorfer Kreuz

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: Friedhelm Berger/UND-Verlag

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.

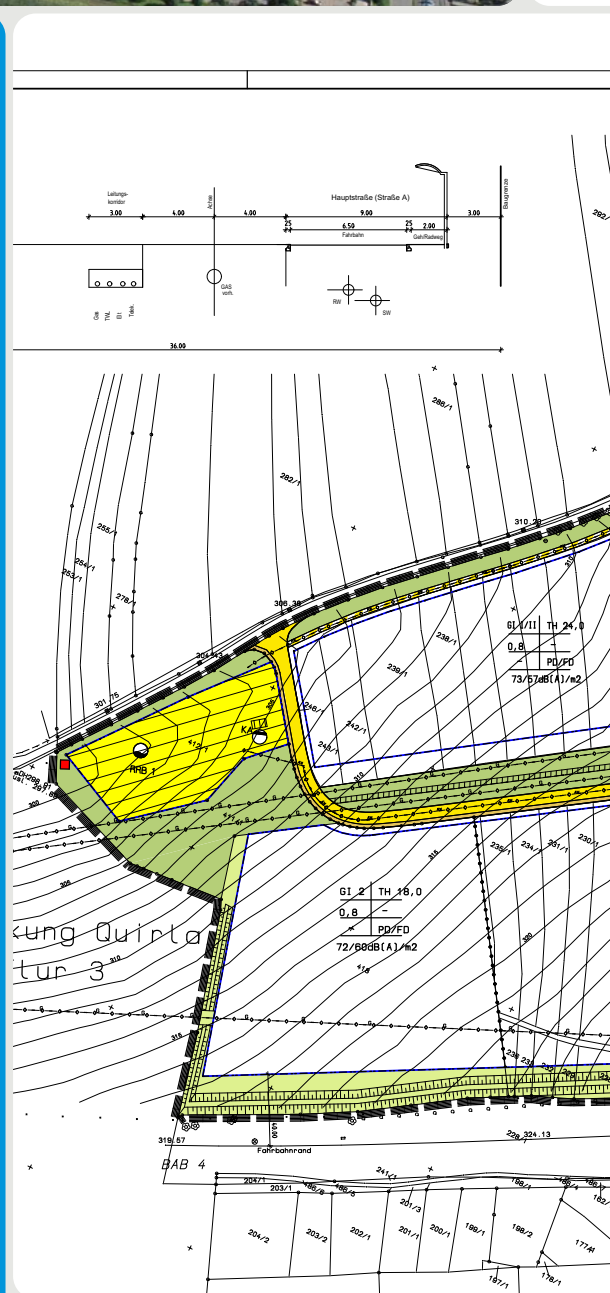
Die intensive Verzahnung der verantwortlichen Projektträger mit der regionalen Wirtschaftsinitiative JenArea21 sichert ein reibungsloses Zusammenarbeiten mit Behörden und Institutionen sowie Unterstützung in allen Belangen.

Im Einzelnen finden die Investoren vor:

- 24 ha Industriegebiet GI
- 6 ha Gewerbegebiet GE
- 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 steigert besonders die Ansiedlungsfähigkeit von Logistik- und Verteilungszentren.



Karte zum B-Plan Stadtroda-Bollberg

Teil: Planzeichnung Teil A
Planzeichenerklärung - gem. PlanV90 -

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.2 ff, sowie § 8, 9 BauNVO)

-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16, 17, 18, 19 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschätze			
GE	TH 18,0	Art der baulichen Nutzung	ges. zulässige Traufhöhe
0,8	---	Grundflächenzahl	Geschäftshöhenzahl
---	PD/FD	Bauweise	Dachform
66/57dB(A)/m2		FSP Schalleistungspegel (Tag/Nacht)	


3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

-  Baugrenze

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Gehweg einseitig
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fahweg





5. Flächen für Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)

-  Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
Abwasser (BA - Kläranlage)
- Wasser (WB - Regenrückhaltebecken) (LWB - Löschwasserbecken)
- Elektrizität




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

-  öffentliche Grünfläche
Innerhalb der öffentl. Grünfläche ist die Errichtung eines Schallschutzwalls zur Abschirmung gegenüber der BAB A 4 möglich.
-  private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung eines Schallschutzwalls zur Abschirmung gegenüber der BAB A 4 möglich.









7. 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)

-  Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 und Abs.6 BauGB)
-  Sammelgeschützte Fläche für die Eingriffsanerkennung
-  Baum- und Strauchhecke sowie kräuterrreiche Baumhecke (in den Grünzonenbereichen)
-  Freihallefläche für Werbeanlagen max. Höhe 37 m

8. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Traufhöhe, Schalleistungspegel)
-  mit Leitungsrechten zugunsten der technischen Ver- und Entsorgungsflüger

Hinweise:

-  bestehende Flurstücksgrenze
-  Flurstücksbezeichnungen
- Versorgungsleitungen:**
-  oberirdisch Freileitung
-  unterirdisch Abwasser (geplant)
-  unterirdisch Gasleitung (bei Bedarf zu Lasten des Veranlassers umzuverlegen)
-  geplanter Leitungskorridor (Gas, TWL, EK, Telekom sh. Schritt A-A)
-  zu entfernende bzw. stillzulegende Leitungen
-  Aufschüttung

Die Errichtung eines Erdwalles parallel zur BAB A4 an der Geltungsbereichsgrenze mit einer Höhe von 4-5 m wird gestaltet und entsprechende dem B-Plan auf einem Teilstück realisiert.



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 BauNVO)

Entsprechend zeichnerischer Darstellung im Lageplan (Nutzungsschablone) wird festgesetzt:

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

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe für Großhandel
- Einzelhandelsbetriebe
- Factory-Outlet-Center

Ausnahmsweise sind Nutzungen zulässig gemäß § 8 (3) Nr. 1 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 oberirdischen Anlagen, Betriebstankstellen im Rahmen der Genehmigung eines Verfahrens nach BImSchG
- Betriebe für Großhandel
- Einzelhandelsbetriebe
- Factory-Outlet-Center

Ausnahmsweise sind Nutzungen zulässig gemäß § 9 (3) Nr. 1 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.

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 Plangebiete wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt, Bezugspunkt ist der Gebäudemittelpunkt orthogonal zur OK der nächstgelegenen Straße.

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 ist ausschließlich eine Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen und offener Lagerhaltung sowie der notwendigen Zuwegung zulässig.

Die Bereiche der Sicherheitsstreifen für die Gasleitungen/Eltleitungen dürfen nicht überbaut werden.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Flächen für Stellplätze (LKW, PKW) sind gemäß ThürBO § 49 nachzuweisen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist Kleintierhaltung auszuschließen.

5. 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 (Einmündungsbereiche in das örtliche und überörtliche Straßennetz) sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,6 m Höhe unzulässig.

6. 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. Dabei dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden.

Von den im B – Plangebiet verlegten Versorgungsleitungen sind die erforderlichen Abstände > 2,5 m für Anbaufreiheit einzuhalten. Das betrifft auch Baumpflanzungen.

7. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Regenwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Punkt ist als Hinweis zu werten -

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich vollständig innerhalb der bestätigten Trinkwasserschutzzone III der Tiefbrunnen des Zeitbachtals (nachrichtliche Übernahme).

Die nach bisherigem Recht festgelegten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 130 Abs. 2 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) als Wasserschutzgebiete im Sinne des ThürWG.

Die Regenwasserrückhaltung erfolgt über zentrale Regenrückhaltebecken.

Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenarten ist durch ein Gutachten zu belegen.

Neben dem Verbot der Errichtung von Tankstellen ist das Verbot der Errichtung von Anlagen nach § 19g Wasserhaushaltsgesetz zum Umgang mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen für oberirdische Anlagen der Gefährdungsklasse D und für unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen C und D gemäß der Thür VAWs festzuschreiben. § 7 der ThürVAWS ist zu beachten.

Das betrifft nicht die Errichtung von oberirdischen Betriebstankstellen, die im Rahmen eines Verfahrens nach BImSchG zu genehmigen sind.

Zur Sicherung der Löschwasserreserve sind gemäß den Anforderungen der zuständigen Brandschutzbehörde DIN 14210 (01. Juli 2003) 2 Löschwasserteiche einzuordnen. Deren Wirkungskreis muß sich nach der Festlegung der zuständigen Brandschutzbehörde vom 02. Oktober 2008 nicht auf die Randbereiche des B-Plan-Gebietes erstrecken.

Für die Abfallzwischenabdeponierung sind innerhalb der Grundstücke Flächen vorzusehen.

8. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gemäß Planzeichnung Teil A

9. Flächen mit besonderen Anforderungen an die bauliche Gestaltung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

gemäß Nutzungsschablone und Planzeichnung Teil A

In den GI-/GE-Gebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) die Werte nicht überschreiten (entsprechend Nutzungsschablone).

Der Schalleistungspegel einer Fläche ist nach Punkt 3.3 DIN 18 005 zu berechnen.



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



Einwohner	87.400 (Stadtroda: 6.093, am 31.12.2009)
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

Stimmen

Bürgermeister Stadtroda Harald Kramer



„Stadtroda ist eine wirtschaftsfreundliche Stadt in einer der dynamischsten Regionen Deutschlands. Wir rollen

Investoren den Teppich aus. Garantiert kurze Bearbeitungs- und Genehmigungfristen sowie eine professionelle und flexible Verwaltung stehen Wirtschaftspartnern zur Seite. Nehmen Sie uns beim Wort!“

Gemeinde Bollberg Walter Rosenkranz



„Unsere Gemeinde hat zusammen mit der STEG Stadtentwicklung große Anstrengungen unternommen,

einen der attraktivsten Industrie- und Gewerbeparks des Landes Thüringen zu schaffen. Und nebenbei: als Zugabe gibt es eine wunderschöne Landschaft mit herzlichen Bewohnern.“

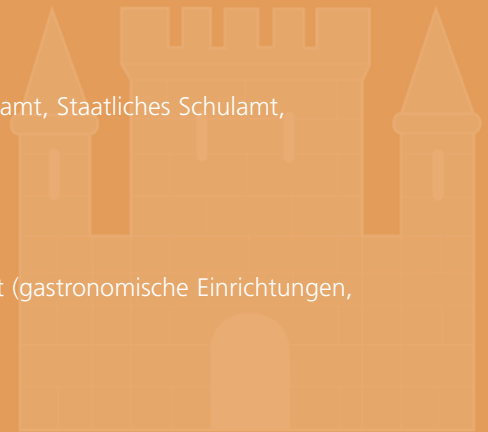
die STEG Günther Ruggaber



Als Dienstleister hat die STEG weit mehr als 4.500 ha Bauland erschlossen. Wir können behaupten, dass

die Kooperation zwischen Stadtroda, Bollberg und der STEG der Erfolgsschlüssel für die Umsetzung eines der größten Industrie- und Gewerbeareale Thüringens war.

STADTRODA



Kontakt



www.jena-hermsdorferkreuz.de

Projektpartner



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

Stadt Stadtroda
Bürgermeister **Harald Kramer**
Telefon +49 (0)3 64 28 – 4 41 12
E-Mail kramer@stadtroda.de
Frank Herzig
E-Mail herzig@stadtroda.de
www.stadtroda.de



Mitglieder der
Technologieregion
JenArea21

die STEG
Stadtentwicklung GmbH

*Kompetenter Dienstleister für
kommunale Aufgaben: Planung,
Entwicklung, Umbau und
Erneuerung*

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Günther Ruggaber
Telefon +49 (0)711 – 21 06 81 35
E-Mail guenther.ruggaber@steg.de
www.steg.de

JENA  **Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung

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