

Freiraum für Macher

Im Jahr 2020 hat die Stadt Lörrach im Gewerbegebiet Brombach-Ost neue Gewerbeflächen ausgewiesen. Alle Grundstücke im rund 4,3 ha großen eingeschränkten Gewerbegebiet waren zu Beginn der Vermarktung im Eigentum der Stadt Lörrach.



Impressionen der Bauphasen





Attraktive Verkehrserschließung - Hervorragende Erreichbarkeit

Von Brombach-Ost sind es ...

- 10 Minuten zu Fuß zum Bahnhof Brombach/Hauingen: Hier erreichen Sie die S-Bahn S6 nach Basel Bad. Bahnhof (18 Min.), nach Zell im Wiesental (23 Min.), die S5 nach Weil am Rhein (16 Min.) sowie die Buslinien 6, 10 und 16 innerorts und nach Weil am Rhein.
- 2 Minuten mit dem Fahrrad zum Radweg an der Wiese nach Basel und ins Wiesental
- 1 Minute mit dem Auto zur Bundesstraße B 317
- 7 Minuten zur Autobahn A 98 mit direktem Anschluss an das Schweizer und das französische Autobahnnetz
- 30 Minuten zum EuroAirport Basel Mulhouse Freiburg

Technologische Mehrwerte

- modernste Glasfaser-Infrastruktur für jedes Grundstück
- Internet bis zu 1.000 Mbit und zentrale Rechenzentrums-Services über den Zweckverband Breitbandversorgung Landkreis Lörrach

Lage

Das Neubaugebiet liegt zwischen der S-Bahnlinie Basel - Zell im Norden, der Gustav-Winkler-Siedlung im Westen, dem Gewerbekanal „Lörracher Teich“, der Schopfheimer Straße und dem bewaldeten Hang des Schindelbergs im Süden. Im Nordosten stellt der Flusslauf der Wiese die natürliche Begrenzung dar. Im Osten befindet sich ein kleines Wasserkraftwerk, an dem die Wiese gestaut wird; hier zweigt der südlich verlaufende Gewerbekanal ab.

Der Bebauungsplan

Am 28. Mai 2020 hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften «Brombach-Ost» beschlossen.



Bebauungsplan Brombach-Ost (Nr. 204/12), Rechtskraft: 22.12.2020 (Quelle: Geoinformationssystem der Stadt Lörrach)

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Brombach-Ost:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören
- Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Lagerplätze und Stellplätze, sofern diese dem Hauptbaukörper untergeordnet sind

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle Zwecke, wenn es sich dabei um Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung handelt sowie
- der Verkauf von selbst hergestellten bzw. hinzugekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche im Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb. Die

Verkaufsfläche ordnet sich dem Hauptbetrieb unter, wenn sie 10 Prozent der Betriebsfläche bzw. 100 m² nicht überschreitet

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Werbeanlagen der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind,
- Einzelhandel,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Lagerhäuser und Lagerplätze i.S.v. § 8.(2) Nr. 1 BauNVO, soweit sie nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind,
- Vergnügungsstätten

Weitere Kriterien und wichtige Rahmenbedingungen

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 – Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen bis zum Wert von 0,9 überschritten werden.
 - Im Gebiet GEe 1 gilt die geschlossene Bauweise. Im GEe2 gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig sind.
 - Gebäudehöhe: zwischen 7 und 15 Metern je nach Baufenster
1. Die Mindesthöhe von 7,0 Metern im GEe1 dient dem Schallschutz des angrenzenden Wohngebiets.
 2. Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist im Gebiet GEe1 auf maximal 10,5 Meter beschränkt, um einen angemessenen Übergang zur anschließenden Wohnbebauung sicherzustellen; teilweise ist ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer HbA von 12,50 Metern zulässig.
 3. Im GEe2 ist je nach Baufenster eine Höhe bis zu 15 Metern möglich.
- Bei den festgesetzten Baulinien in GEe1 sind die überwiegenden Teile der zugewandten Gebäudefassade an der Baulinie zu positionieren. Untergeordnete Bauteile können darüber hinausragen oder dahinter zurückstehen.
 - Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer (Dachneigung 0-7°) zulässig.
 - Flachgeneigte Dächer und fensterlose Fassaden (ab 200 m²) müssen begrünt werden.
 - Unbebaute Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die lärmtechnische Verträglichkeit muss per Gutachten je Bauvorhaben nachgewiesen werden.

