

Beschluss des Einwohnerrats betreffend den Bebauungsplan für das Bäumlihofareal (Gebiet) / Aeussere Baselstrasse / Bäumlihofstrasse / Kleinriehen-Promenade

Der Einwohnerrat Riehen, gestützt auf §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung, Umwelt und Landschaft (SSUL) beschliesst:²:

1. Der Bebauungsplan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 betreffend das Gebiet Bäumlihofareal / Aeussere Baselstrasse / Bäumlihofstrasse / Kleinriehen-Promenade in Riehen wird festgesetzt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. Zulässig sind Bauten innerhalb der Baufelder A1 - A4 und B1 - B5.
 - b. In den Baufeldern A1 - A4 dürfen als Neubauten Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Wintergärten / Orangerien / Dependancen, die einen funktionellen Zusammenhang mit den Wohnhäusern aufweisen, erstellt werden.
 - c. Im Baufeld B1 [Villa] ist Wohnen sowie eine gewerbliche Nutzung als Tagungs- und Veranstaltungsräume zulässig. Als Neubauten für gewerbliche Nutzung dürfen im Baufeld B2 [Gartenhaus] ein Restaurant, im Baufeld B3 [Parkpavillon] Tagungs- und Veranstaltungsräume, im Baufeld B4 [Bassinpavillon] ein Gartenpavillon, im Baufeld B5 eine Remise erstellt werden.
 - d. Pro Baubereich A1 - A4 ist nur ein Einzelhaus zulässig. Die überbaubare Fläche beträgt in den Baufeldern A1 - A4 200 m², im Baufeld B2 [Gartenhaus] 350 m², im Baufeld B3 [Parkpavillon] 400 m², im Baufeld B4 [Bassinpavillon] 30 m² und im Baufeld B5 [Remise] 45 m². Pro Einzelhaus der Baufelder A1 - A4 werden zwei Garagen von je 20 m² Grundfläche nicht zur überbauten Fläche gerechnet.
 - e. In den Baufeldern A1 - A4 beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,0 m, die Firsthöhe 11,0 m. Im Baufeld B2 [Gartenhaus] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,0 m, die Firsthöhe 6,0 m; im Baufeld B3 [Parkpavillon] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6.5 m, die Gebäudehöhe 9,0 m; im Baufeld B4 [Bassinpavillon] beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7,0 m; im Baufeld B5 [Remise] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten

¹ SG 730.100

² SG 730.100



3,0 m, die Firsthöhe 5,5 m. Die Wand-, First- und Gebäudehöhe wird ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen davon sind zonenkonforme Veränderungen an den historischen Bauten; diese richten sich nach den bestehenden First- und Wandhöhen. Für die Gebäude B2 - B5 sind im Plan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 Messpunkte für das gewachsene Terrain angegeben. Über das Baufeld B2 ragende Dachvorsprünge sind zulässig und im Bebauungsplan schematisch dargestellt.

- f. Die Neubauten der Baufelder B2 und B3 haben den Minergie A-Standard oder einen vergleichbaren Standard zu erfüllen. Innerhalb der schraffierten Baufelder E ist die unterirdische Nutzung zur Energiegewinnung und -verteilung zulässig.
- g. Die bestehenden Naturwerte ausserhalb der Baufelder B1 - B5 der Parzelle RC 0066 sind zu erhalten und zu fördern. Diese Bereiche können unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen im Sinne einer Grün- und Parkanlage inkl. Möblierung naturverträglich und zurückhaltend genutzt und weiterentwickelt werden. Von dieser Nutzung ausgenommen ist das im Plan eingezeichnete Vorranggebiet Natur (Planmarkierung N). Die Umgestaltungen und der Unterhalt der Grün- und Parkanlage haben nach ökologischen, denk- und gartendenkmalpflegerischen Kriterien gemäss Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 zu erfolgen.
- h. Im Vorranggebiet Natur (Planmarkierung N) sind die Naturwerte geschützt und keine Nutzungen zulässig. Die naturräumlichen Qualitäten sind weiter aufzuwerten und die Vernetzung mit den umliegenden Naturwerten sicherzustellen. Die Umgestaltungen und der Unterhalt dieser Fläche hat nach ökologischen Kriterien gemäss Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 erfolgen.
- i. Einfriedigungen entlang des Perimeters des Bebauungsplans dürfen nur als Hecken in Erscheinung treten und müssen für Wildtiere durchlässig sein. Die Beleuchtung darf die ökologischen Werte, insbesondere die nachtaktiven Tiere, nicht beeinträchtigen.
- j. Auf der Parzelle RC 0066 können zwei Autoabstellplätze (Planmarkierung P) mit einer Gesamtfläche 35 m² sowie 30 Veloparkplätze (Planmarkierung V) errichtet werden. Das Mobilitätskonzept vom 07. Februar 2023 zur Ausrichtung als autofreies Areal ist als Vorgabe im Bauprojekt sowie im Betrieb einzuhalten.
- k. Massstäblichkeit, Materialien und Farben haben sich der bestehenden Bebauung anzupassen und sind im Einvernehmen mit den zuständigen Instanzen zu bestimmen.



Seite 3

1. Die Baubewilligungsbehörde wird ermächtigt, geringfügige Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden und der Gemeinderat zustimmt.

Die Baubewilligungsbehörde wird ermächtigt, geringfügige Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden und der Gemeinderat zustimmt.

3. Der Bebauungsplan Nr. 161 vom 24. Oktober 2001 und die dazugehörigen Vorschriften werden aufgehoben.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und bedarf der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz). Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheids oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Regierungsrat anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt angerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Riehen, 31. Januar 2024

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident: Martin Leschhorn Strebel

Der Ratssekretär: David Studer Matter

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:

[22-26.038 Teilerneuerung Bebauungsplan Nr. 161 Riehen, Gebiet Bäumlhofareal](#)

(Ablauf der Referendumsfrist: 4. März 2024)