

B E G R Ü N D U N G**Zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Marktpassage" in Kehl**

Die Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Festsetzungen :

- (a) Verlauf und Details der geplanten Passage, die als Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt wird. Diese Änderungen ergeben sich aus einem neuen Hochbaukonzept.
- (b) In diesem Zusammenhang wird auch ein Teil des Blockinnern nicht mehr als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt zwecks Schaffung eines Innenhofes. Damit wird Belichtung und Belüftung des Baublocks verbessert und eine bessere Grundlage für die geplanten Wohnnutzungen geschaffen.
- (c) An der Kasernenstraße wird auf Grundstück 2029 die heute als Garagenzufahrt genutzte Teilfläche nunmehr als nicht-überbaubar festgesetzt, nachdem diese Teilfläche mit einer Flächenbaulast belegt wurde und sie daher nicht mehr bebaut werden kann.
- (d) Für die Neubebauung auf den Grundstücken 2031/1 und 2032/1 wird an der Rheinstraße die Traufhöhe um 1,20 m erhöht, um bessere Ausbaumöglichkeiten in den Dachgeschossen zu gewährleisten.
- (e) Entsprechend den Entwicklungsabsichten der Eigentümer des Grundstücks 2032/2 wird eine rückwärtige Erweiterung für Geschäftsnutzung in 2-geschossiger Bauweise festgesetzt und die Möglichkeit einer Tiefgarage um ca. 5 m ausgedehnt.

Alle Änderungen entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung, wobei zum Zeitpunkt der Änderung das zentrale Grundstück 2031 sich in Eigentum der Stadt Kehl befindet und die Änderungen auf den anderen Grundstücken der Abstimmung zwischen Investor und Eigentümern entsprechen.