Bebauungsplan Nr. 32.14.1

"Alte Brauerei"

in Mannheim–Neckarstadt-Ost

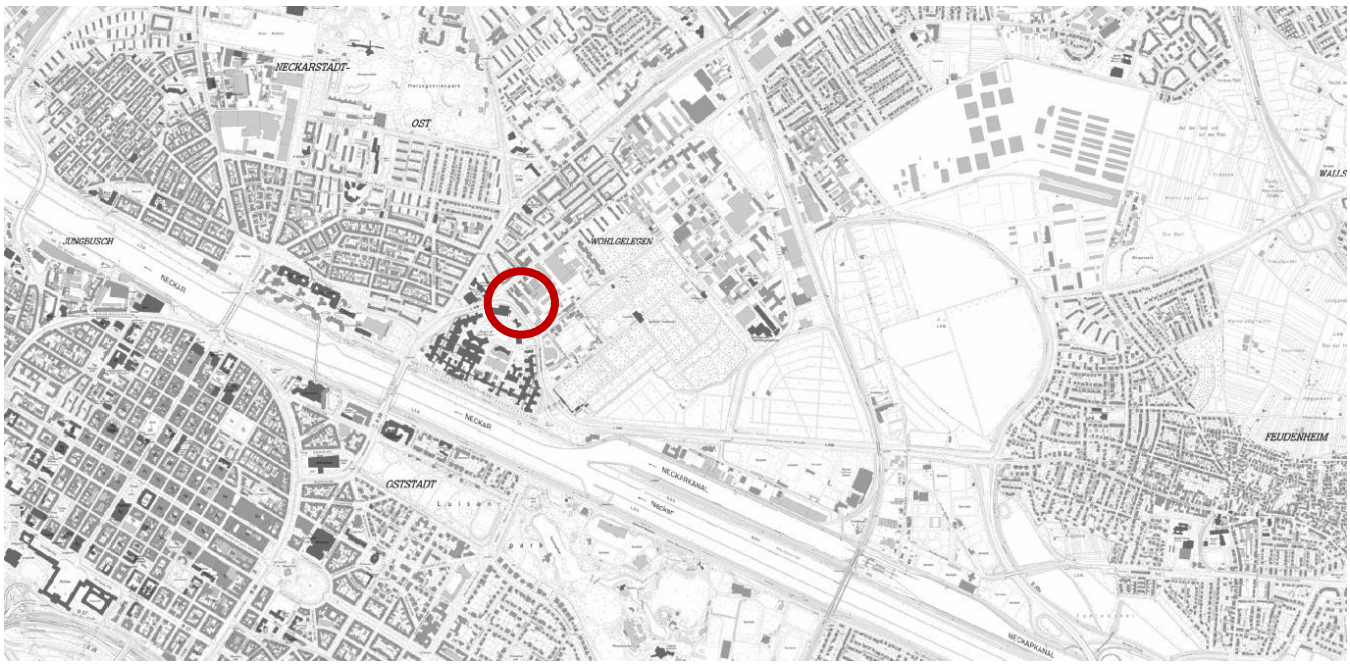
BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets 3
2. Anlass und Ziel der Planung 3
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung 4
4. Planverfahren nach § 13a BauGB 4
5. Beschreibung des Plangebiets 5
5.1 Stadträumliche Einbindung und Nutzungen in der Umgebung 5
5.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
5.3 Bestehende Nutzung des Plangebiets 6
5.4 Verkehrsanbindung 6
5.5 Ver- und Entsorgung 7
5.6 Topographie 7
5.7 Schallbelastung 7
5.8 Natur, Landschaft, Umwelt 7
5.9 Stadtklima 8
6. Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation 9
6.1 Regionalplan Rhein-Neckar 9
6.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim) 9
6.3 Verbindliche Bauleitplanung (rechtskräftiger Bebauungsplan) 10
7. Städtebauliches Konzept 10
7.1 Art der baulichen Nutzung 12
7.2 Maß der baulichen Nutzung 13
7.3 Höhe baulicher Anlagen 13

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Mannheimer Stadtteils Neckarstadt-Ost und bildet an dieser Stelle die dem Universitätsklinikum Mannheim nördlich gegenüberliegende Randbebauung. Es hat eine Größe von ungefähr 0,5 ha (5.093 m²). Begrenzt wird es durch die Röntgenstraße im Süden, die nordwestliche Gebäudekante des früheren Mälzereigebäudes der ehemaligen Badischen Brauerei auf dem Flurstück 3310-568 im Westen, das Firmengelände der Eichbaum Brauerei AG im Norden sowie der Flurstücksgrenze zu einem Mehrfamilienhaus mit Kinderbetreuungseinrichtung im Südosten, dem ehemaligen Schwesternwohnheim des Universitätsklinikums. Dieses Wohnhaus befindet sich mitsamt dem Grundstück im Eigentum der GBG Mannheim (nicht Bestandteil dieses neuen Bebauungsplans).



Lage im Stadtgebiet

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung bildet die Absicht des Eigentümers der Flächen im Geltungsbereich, auf dem Grundstück zwischen der sanierten Mälzerei der ehemaligen Badischen Brauerei AG und dem ehemaligen Schwesternwohnheim der GBG ein Bürogebäude neu zu errichten.

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Ordnung in diesem Teil des Stadtgebiets zu gewährleisten und den bauplanungsrechtlichen Rahmen für bedarfsgerechtere Nutzungsformen auszurichten, anders als es im bestehenden Bebauungsplan der Fall war. Die bisher vorgesehene Verbreiterung der Röntgenstraße nach Norden steht nicht mehr im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung dieses Teils des Stadtgebietes.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Zum Zeitpunkt seiner Aufstellung sollten im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 32.14 an dieser Stelle im Stadtgebiet Erweiterungsmöglichkeiten und ein Parkhaus für das Universitätsklinikum Mannheim realisiert werden. Die Röntgenstraße sollte mehrspurig ausgebaut und um eine zusätzliche Rechtsabbiegerspur mit Ein- und Ausfahrt in das Parkhaus erweitert werden, flankiert durch einen kombinierten Geh- und Radweg sowie durch mit Bäumen versehene Grünstreifen. Die Umsetzung der Planung hätte den vollständigen Abriss der denkmalgeschützten Bausubstanz der Alten Brauerei erfordert. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und der heute verkehrstechnisch gut gelösten Doppelnutzung der linken stadteinwärts führenden Fahrbahn durch den Kfz-Verkehr und die Stadtbahn wird es nicht mehr zum Vollzug dieser Planung kommen.
Andererseits bietet der Bebauungsplan 32.14 derzeit an dieser Stelle seines räumlichen Geltungsbereichs keine bauplanungsrechtliche Grundlage für gewerbliche Büronutzungen, sondern sieht ein Sondergebiet Klinikum vor, das gewerbliche Nutzungen rechtlich nicht abdeckt.
Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans 32.14 ist darüber hinaus das als „ehemaliges Schwesternwohnheim“ bezeichnete, vorhandene Wohngebäude an der Ecke Röntgenstraße 11 / Cheliusstraße 1-3, das allerdings weder im räumlichen Geltungsbereich des hier neu aufzustellenden Bebauungsplan 32.14.1 enthalten noch Gegenstand einer städtebaulichen Überplanung ist.

4. Planverfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs; es ist vollständig von Bebauung und Verkehrswegen umschlossen. Es wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt erstmalig baulich für die Brauerei in Anspruch genommen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 32.14.1 „Alte Brauerei“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO beträgt voraussichtlich rund 5.093 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Insofern sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.
Gemäß §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Weiter wird gemäß §13a Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens sachgerecht ermittelt und in die Abwägung eingestellt.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich anzuwenden. Gleichzeitig gelten jedoch Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; sie erfordern deshalb i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keinen Ausgleich.
Gemäß §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der regionale Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Beschreibung des Plangebiets

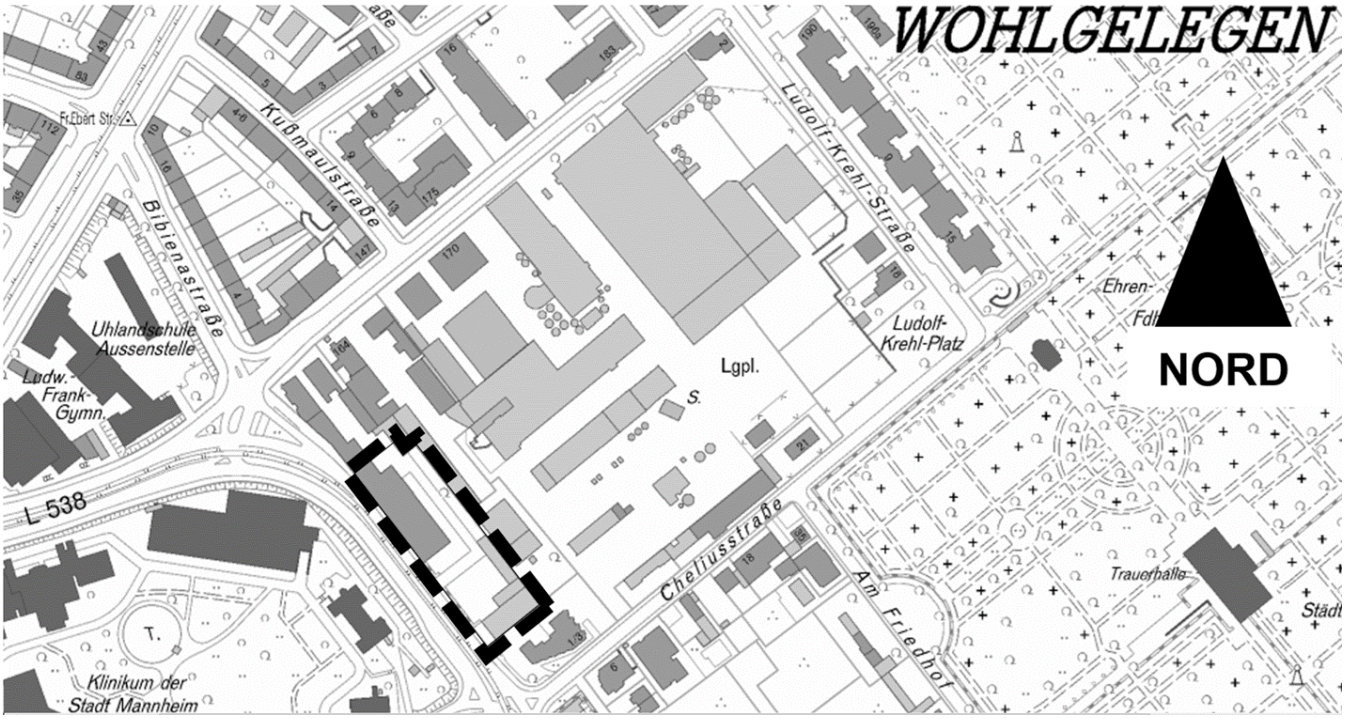
5.1 Stadträumliche Einbindung und Nutzungen in der Umgebung

Das Plangebiet liegt im Mannheimer Stadtbezirk Neckarstadt-Ost. In direkter nördlicher und östlicher Nachbarschaft grenzt das Plangebiet an das Betriebsgelände der Eichbaum-Brauerei sowie an Parkierungsflächen und kleinteiliges Gewerbe. Mit der Uhlandschule und dem Ludwig-Frank-Gymnasium liegen in westlicher Nachbarschaft zwei wichtige Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Aufgrund der Nähe zur medizinischen Fakultät sowie zum Universitätsklinikum besteht eine Nachfrage nach Büroflächen insbesondere für Medizintechnologieunternehmen im Umfeld des Klinikums, die zum Teil auf dem gerade in Realisierung befindlichen MMT-Campus gedeckt wird. Konzeptionell unterstützt der geplante Neubau daher die Entwicklung des Medizintechnologieclusters. Auf dem Flurstück 568 befinden sich weitere Gebäude der ehemaligen Badischen Brauerei, ein Teil davon denkmalgeschützt, welche überwiegend Büronutzungen, Praxen und kleinere gewerbliche Nutzungen aufweisen. Es existieren auch einzelne Wohnungen im Gebäudebestand. Mehrere Verbände nutzen im hier verorteten Umweltforum Mannheim Räumlichkeiten.

Die Geschosswohnungsbauten entlang der Bibiena- und der Käfertaler Straße bilden ebenfalls die westliche bzw. nordwestliche Nachbarschaft. Südlich der Röntgenstraße befindet sich das Gelände des Universitätsklinikums Mannheim. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus – das sogenannte „ehemalige Schwesternwohnheim“ mit einer Kinderbetreuungseinrichtung im Erdgeschoss. Ursprünglich als reine Unterkunft für Klinikums-Angestellte errichtet, ist es heute ein gewöhnliches Mehrfamilienhaus mit unterschiedlich zusammengesetzter Bewohnerschaft.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Nachfolgende Abbildung zeigt den räumlichen Geltungsbereich. Der räumliche Geltungsbereich umfasst lediglich das Flurstück 568.



5.3 Bestehende Nutzung im Plangebiet

In der sanierten Alten Mälzerei befinden sich heute überwiegend Räumlichkeiten der Medizinischen Fakultät. Ein Wirtschafts- und ein Lagergebäude jüngeren Datums ohne Denkmalschutz sowie ein ebenerdiger Parkplatz befinden sich ebenfalls auf dem Plangebietsgelände.

5.4 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist durch die Käfertaler Straße im Nordwesten und die Röntgenstraße im Südwesten bereits verkehrlich für Kfz, Radfahrer und Fußgänger erschlossen. Zusätzliche neue Verkehrswege sind zur Erschließung nicht erforderlich.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das innerstädtische und an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) an die Innenstadt Mannheim sowie an die B44 und A650 über Ludwigshafen nach Rheinland Pfalz ist durch zwei Brücken über den Neckar gewährleistet, die Kurpfalzbrücke und die Friedrich-Ebert-Brücke. Letztere stellt ebenfalls die Verbindung des Mannheimer Universitätsklinikums mit der Mannheimer Oststadt dar.

Überregional gibt es zwei Anknüpfungsrichtungen an die A6 und A5. Nach Westen führt die

Röntgenstraße (L538) bzw. weiterführend die Feudenheimer Straße (L538) über die Bundesstraße 38a zur Bundesautobahn A656. Nach Nordwesten verläuft über Bibienastraße und Friedrich-Ebert-Straße / B38 eine Anbindung an das Autobahnkreuz Viernheimer Kreuz.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Röntgenstraße und der Käfertaler Straße.

Die Stadtbahn-Haltestelle ‚Bibienastraße' liegt in ca. 30 m Entfernung in der Röntgenstraße (Straßenbahnlinie 2 Richtung Innenstadt/ Feudenheim und Straßenbahnlinie 7 Richtung Innenstadt/ Vogelstang). Zusätzlich sind in ca. 150 m Entfernung über die Haltestelle ‚Universitätsklinikum' und ‚Lange Rötterstraße' in der Friedrich-Ebert-Straße neben den Straßenbahnlinien 2 und 7 die Straßenbahnlinien 4 (Richtung Innenstadt/ Heddesheim Bf.) und 5 (Richtung Innenstadt/Weinheim OEG-Bf./Heidelberg Hbf.) erreichbar. Die Linien haben –bis auf die Linie 5- einen Zehnminuten-Takt. Die Haltestelle Bibienastraße ist nicht barrierefrei ausgebaut.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner weit zurückgehenden Bebauung an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen und somit auch versorgungstechnisch bereits erschlossen. In der Röntgenstraße liegen unabhängige Breitband-Glasfaserleitungen, die eine redundante Datenanbindung des Plangebietes ermöglichen.

5.6 Topographie

Das Gelände selbst ist eben und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Es befindet sich am Rand des Neckar-Hochgestades.

5.7 Schallbelastung

Die unmittelbare Nähe zu den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Röntgen- und Käfertaler Straße sowie zu den direkt nördlich angrenzenden Gewerbebetrieben wie der Eichbaum AG hat Auswirkungen auf die Anforderungen an baulichen Schallschutz.

5.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Aufgrund der Lage, historischen Bebauung und bisherigen Nutzung mitten im Stadtgebiet ist das Gebiet momentan überwiegend versiegelt. Es sind angelegte Gehölz- und sonstige Bepflanzungen sowie einige wenige Bäume vorhanden. Das Entwicklungskonzept sieht mit einer extensiven Dachbegrünung auf dem Neubau, intensiv begrünten Bereichen entlang der Grundstücksgrenze und mehreren Baumpflanzungen eine ökologische Aufwertung im Geltungsbereich vor.
Das Areal wurde bei der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen (1995) aufgrund zahlreicher,

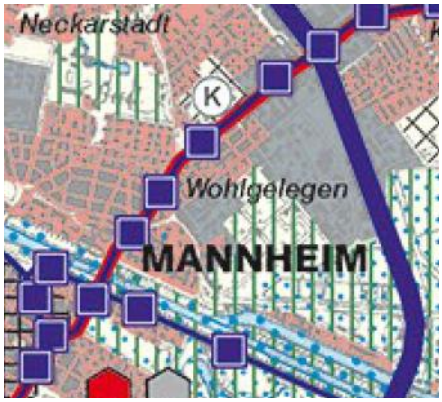
umweltrelevanter Nutzungen in der Vergangenheit als Verdachtsfläche erfasst und ein weiterer Handlungsbedarf in Form umwelttechnischer Untergrunduntersuchungen festgelegt. Bei Untersuchungen im Jahr 2010 konnten jedoch vom qualifizierten Ing.-Büro keine erhöhten Konzentrationen der relevanten Schadstoffe nachgewiesen werden. Der Altlastenverdacht war somit ausgeräumt, es besteht lediglich noch eine abfallrechtliche Relevanz.
Bei Eingriffen in den Untergrund muss mit abfallrechtlich relevantem Aushubmaterial gerechnet werden, das nach analytischer Deklaration vor Ort nicht wieder eingebaut werden kann, sondern kostenpflichtig entsorgt werden muss.
Hinweise auf „streng geschützte“ tier- oder Pflanzenarten liegen nicht vor. Dennoch sind Vorkommen nicht vollständig auszuschließen. Insbesondere sind beim Abriss von Bestandsgebäuden diese vorab auf eventuelle Vorkommen von Gebäudebrütern bzw. Wochenstuben zu kontrollieren.

5.9 Stadtklima

Die Stadtklimaanalyse 2010 zeigt, dass das Gebiet des geplanten Bebauungsplans 32.14.1 „Alte Brauerei“ direkt an die innerstädtisch am stärksten hitzebelasteten Gebiete der Neckarstadt (innerstädtische Hitzeinsel) grenzt. Das Plangebiet entlang der Röntgenstraße liegt in einem Bereich mit einer stark erhöhten bioklimatischen Belastung. Diese ist insbesondere auf die großflächige Bodenversiegelung in der Gewerbebebauung sowie der in der Umgebung befindlichen, dichten Wohnquartiere zurückzuführen. Im Plangebiet selbst werden geeignete Maßnahmen getroffen, die zu einer Verringerung der thermischen Ungunst-Wirkung mitbeitragen. Als Beiträge zur Verbesserung des Lokalklimas und als Reaktion auf den Klimawandel sind die Ausstattung von Neubauten durch Dachbegrünung, die Entsiegelung zur Schaffung heute nicht vorhandener Grünflächen sowie die Pflanzung von Bäumen zur Beschattung der Freiflächen und Wege zu nennen. Hierbei werden vorrangig Arten berücksichtigt, die gegenüber der vorhandenen Klimasituation tolerant und standortgerecht sind.

6. Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

6.1 Regionalplan Rhein-Neckar



In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Rhein-Neckar (Stand 15. Dezember 2014) ist die Fläche des B-Plan-Geltungsbereichs als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ festgesetzt. Da der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim „Gewerbliche Bauflächen“ in diesem Bereich darstellt und die Größe des Plangebiets unter 5 ha (keine raumbedeutenden Maßnahme) liegt, ist davon auszugehen, dass der Neunutzung der “Alten Brauerei““ aus regionalplanerischer Sicht nichts entgegensteht.

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim)

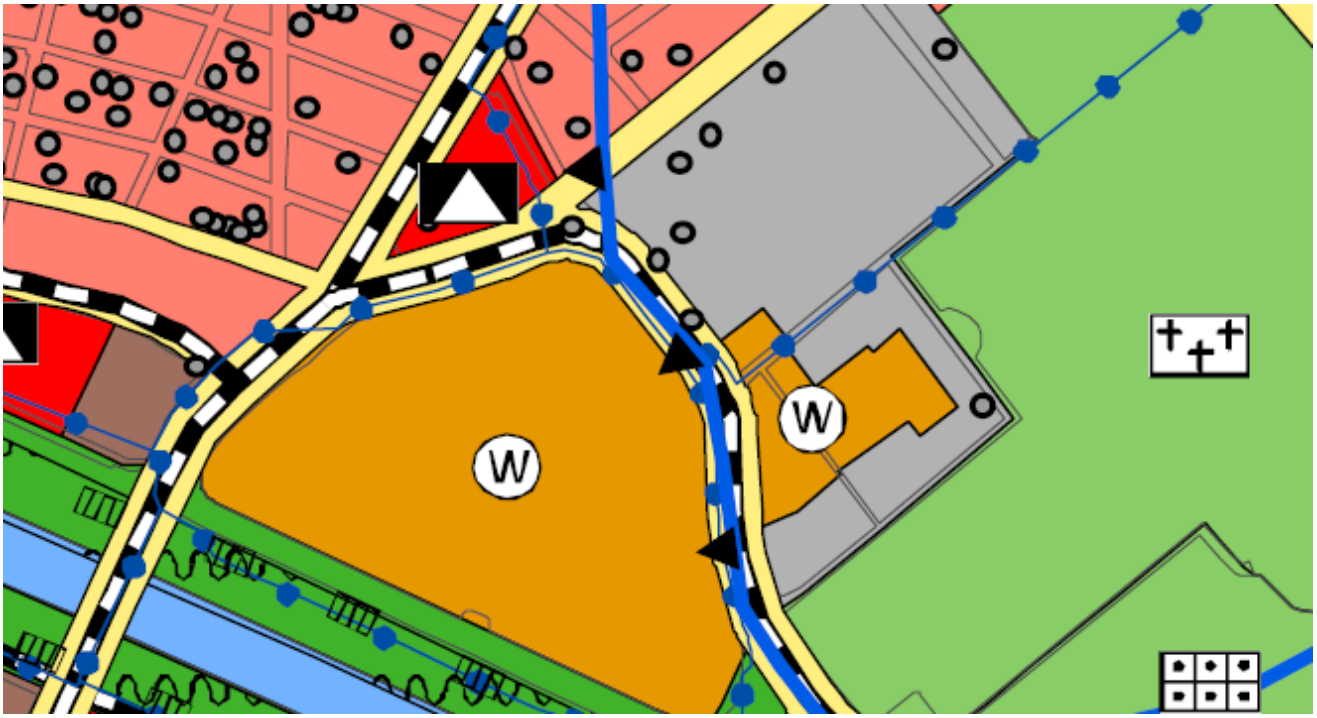


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, Stand 11/12/2015

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, aktualisierte Fassung vom 07.02.2007, ist das Gebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Das nicht von diesem Aufstellungsverfahren betroffene Wohnhaus mit der Adresse Röntgenstraße 11 / Cheliusstraße 1-3 , das sogenannte „ehemalige Schwesternwohnheim“, befindet sich auf einer als „Wissenschaftliche Einrichtung“ dargestellten Fläche, welche sich auch auf Flächen östlich dieses Plangebietes sowie auf das gesamte Gelände des Universitätsklinikums ausdehnt.

Es bestehen zudem punktuelle Vermerke zu Altlastenverdachtsflächen, außerdem ist die Fernwärmeleitung in der Röntgenstraße sowie Cheliusstraße symbolisch dargestellt. Darüber hinaus ist

die Kante des überschwemmungsgefährdeten Bereichs ausgehend vom Neckar bis zur Röntgenstraße dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich demnach außerhalb der Gefahrenzone.

6.3 Verbindliche Bauleitplanung (rechtskräftiger Bebauungsplan)

Das zur Überplanung anstehende Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 19.10.1984 rechtskräftigen Bebauungsplans 32.14 „für das Gebiet Röntgenstraße zwischen Käfertaler Straße und Cheliusstraße“, welcher ein Sondergebiet „Klinikum“ gemäß § 11 BauNVO sowie am westlichen Rand der Alten Mälzerei ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt. Außerdem greifen eine neue Rechtsabbiegespur sowie die Aufweitung der Straße in den mittlerweile denkmalgeschützten Gebäudebestand ein, -im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche.
Da sich die Rahmenbedingungen, die zu den damals getroffenen Festsetzungen führten, mittlerweile grundlegend geändert haben und die Umsetzung des Bebauungsplans 32.14 nicht erfolgen wird, ist eine Anpassung des Bauplanungsrechts an die heutigen Gegebenheiten und Anforderungen erforderlich. Gleichzeitig wird damit der neu überplante Teil des vorhandenen Bebauungsplans ersetzt.

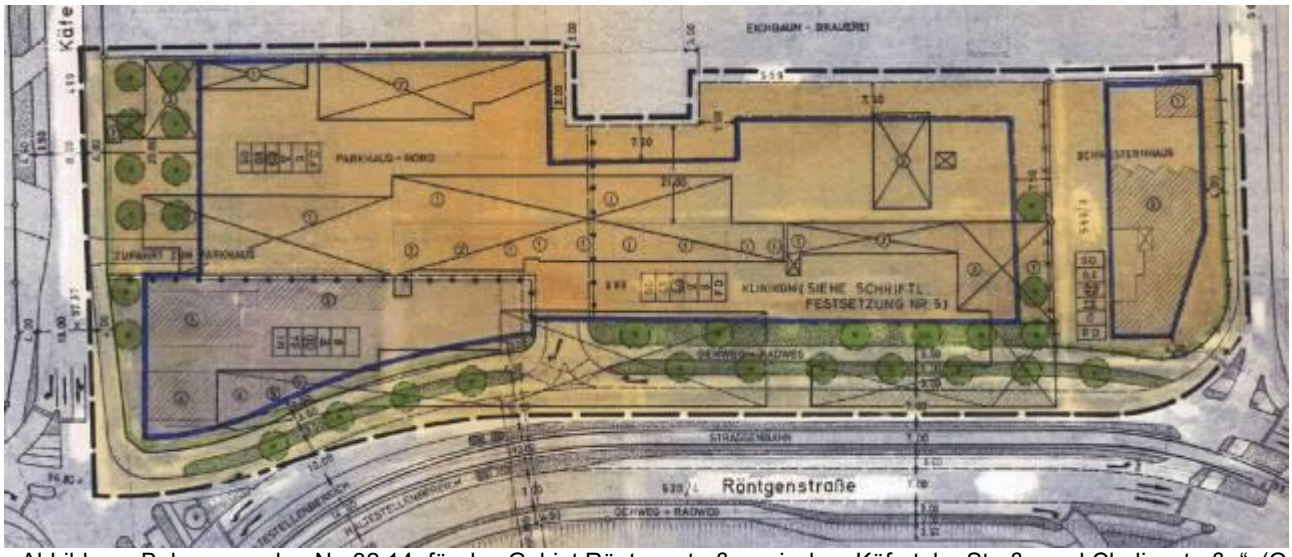


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 32.14 „für das Gebiet Röntgenstraße zwischen Käfertaler Straße und Cheliusstraße“, (Quelle: Stadt Mannheim)

7. Städtebauliches Konzept

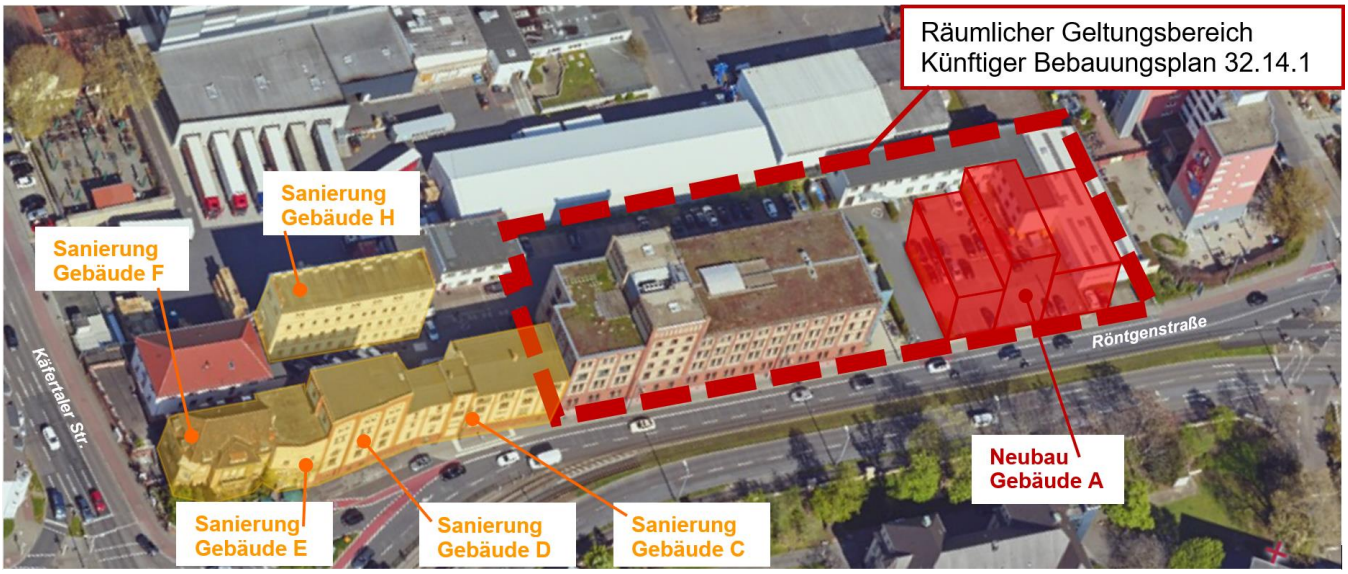
Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Badischen Brauerei sollen nach Aussage des Eigentümers wie das ehemalige Mälzereigebäude nach Maßgabe des Denkmalschutzes saniert und umgenutzt werden.
Auf der an das ehemalige Schwesternwohnheim, Adresse Röntgenstraße 11 / Cheliusstraße 1-3, grenzenden südöstlichen Teilfläche des Flurstückes 3310-568 soll ein Büroneubau errichtet werden,

dessen Gebäudeform sich am mittleren, bereits sanierten ehemaligen Mälzereigebäude an der Röntgenstraße orientieren soll.

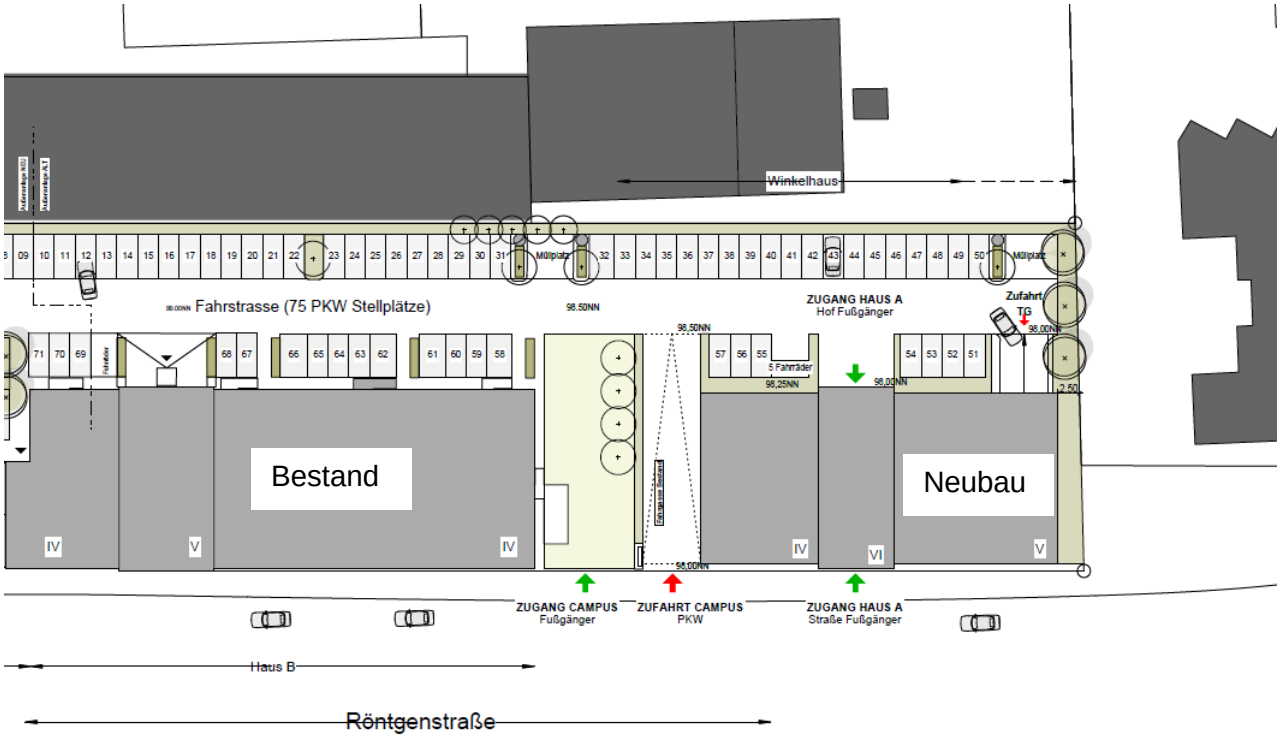
Die nicht denkmalgeschützten Wirtschafts- und Nebengebäude jüngeren Baujahrs sollen abgerissen werden, um diesem neuen Bürogebäude Platz zu schaffen. Es ist vorstellbar, dass außer reinen Büroflächen auch medizinisch-technische gewerbliche Nutzungen dort untergebracht werden, etwa Betriebe mit einfacheren Laboren.

Sämtliche für die neuen Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück entweder oberirdisch errichtet oder in einer eigens dafür gebauten Tiefgarage unterhalb des neu zu errichtenden Bürogebäudes untergebracht. Der Pflanzung von zusätzlichen, hitze- und trockenheitstoleranten Bäumen, teilweiser Flächenentsiegelung, Dachbegrünung auf dem Neubau sowie der Unterbringung erforderlicher Radstellplätze wird im Zuge der Planung Rechnung getragen.

Folgende Abbildungen verdeutlichen die Vorhaben des Grundstückseigentümers:



Quelle: Stadt Mannheim/Schmucker und Partner Planungsgesellschaft mbH, 2019



Quelle: Schmucker und Partner Planungsgesellschaft mbH, 2019

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der bestehenden Festsetzung eines Sondergebietes Klinikum im südöstlichen Bereich des Plangebietes wäre der geplante Büroneubau bauplanungsrechtlich unvereinbar, da es sich dabei nicht um explizite Einrichtungen des Universitätsklinikums handelt, auf die das bestehende Sondergebiet Klinikum abzielt.

Für die Errichtung des Büroneubaus wäre ein sogenanntes „eingeschränktes“ Gewerbegebiet („GEX“) eher geeignet, die örtlichen Gegebenheiten und gewerblichen Nutzungsabsichten des Eigentümers miteinander konfliktfrei zu vereinen. Darunter versteht man ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, bei dem mit Hilfe der rechtlichen Feingliederungsmöglichkeiten der BauNVO erheblich emittierende Gewerbearten aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird in schalltechnischer Hinsicht auf die in Mischgebieten zulässigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Betriebe beschränkt. Damit wird der Lage des Gebietes in der Nachbarschaft des Klinikums sowie der unmittelbaren Nähe zu vorhandener schutzwürdiger Wohnnutzung Rechnung getragen. Die Beschränkung der Zulässigkeit dient dem Lärmschutz. Der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen liegt auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Labornutzungen. Diese Festsetzung dient der Deckung der bestehenden Nachfrage nach hochwertigen Büro- und Technologieflächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die vom Investor beabsichtigten Vorhaben wird im Bereich des Neubaus voraussichtlich eine GRZ von 0,86 erreicht, was eine geringe Überschreitung der für Gewerbegebiete vorgesehenen Grundflächenzahl bedeutet. Im Vergleich zum heutigen Ist-Zustand mit weitgehender Totalversiegelung des Plangebietes ist eine ökologische Verbesserung zu erwarten, da trotz der Neubaumaßnahme im Vergleich zu heute Grünflächen und mittels seiner extensiven Dach- und Fassadenbegrünung zusätzliche, das Lokalklima positiv beeinflussende Grünelemente geschaffen werden.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Der Büroneubau leitet städtebaulich als vermittelnder Übergang zum mehrgeschossigen Wohnhochhaus („ehemaliges Schwesternwohnheim“) der GBG an der Ecke Cheliusstraße - Röntgenstaße über und wird voraussichtlich eine Höhe von maximal 5-6 Geschossen aufweisen.