


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag Merowinger Straße 111, 113 - Sanierung und Umbau Bürogebäude

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	30.09.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen.  
Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich des Überschreitens von Baugrenzen, der Baulinie sowie von den textlichen Festsetzungen.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5473/25. Dieser setzt unter anderem durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche fest. Des Weiteren bestimmen die textlichen Festsetzungen unter anderem, dass Stellplätze in unterirdischen Geschossen unterzubringen sind sowie eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer Bodensubstratschicht von 65 cm. Ebenso sind auf der Tiefgarage Baumstandorte festgesetzt.

Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich gemäß § 30 Absatz 1 BauGB beurteilt. Das vorhandene und leerstehende Bürogebäude soll saniert und modernisiert werden. Neben der Aufstockung um ein planungsrechtlich zulässiges Staffelgeschoss müssen die Fassaden energetisch saniert werden. Auch ist die bestehende Tiefgarage nicht mehr ausreichend abgedichtet und bedarf daher einer Sanierung. Dazu sind folgende Befreiungen erforderlich.  
Die neu geplante Fassadendämmung überschreitet sowohl die Baugrenzen und Baulinien.

Zudem werden einzelne Stellplätze oberirdisch errichtet.  
Auf der zu bepflanzenden Fläche sind die Errichtung einer Zufahrt von Parkplätzen, ein Fahrradunterstand sowie Wege und eine Terrasse geplant.  
Die Stärke der festgesetzten Substratschicht wird um 20 cm unterschritten.  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume müssen gefällt werden.

Aufgrund der Grundstücksfläche von mehr als 1000 m<sup>3</sup> fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen für das von der Heinrich-Heine-Universität genutzten Gebäudes in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

### **Begründung:**

Die Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch die Fassadendämmung sind geringfügig und aufgrund der notwendigen energetischen Sanierung technisch erforderlich.

Aufgrund der Bestandssituation ist ein barrierefreier Zugang aus der Tiefgarage in das Gebäude nicht herstellbar. Aus diesem Grund ist der oberirdische Nachweis erforderlich. Die Stellplätze und Erschließungsflächen sind dabei auf das Wesentliche reduziert.

Hinsichtlich der Überbauung der zu bepflanzenden Flächen ist es erforderlich zur Errichtung der barrierefreien Stellplätze, des Müllplatzes der Fahrradabstellplätze und der Zuwegung von diesem zum Gebäude gepflasterte Flächen anzulegen. Die Überbauung ist hierbei ebenso auf das Wesentliche beschränkt.

Die Stärke der Substratschicht beträgt im Bestand 36 cm. Für die zu fällenden Bäume werden drei Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen keine Bedenken.

### **Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

### **Anlagen:**

Liegenschaftskataster  
Luftbild  
Auszug Bebauungsplan  
Amtlicher Lageplan  
Freianlagenplan  
Grundriss - Ebene U1  
Grundriss - Ebene 00  
Grundriss - Ebene 05  
Schnitt A-A  
Ansicht Ost  
Ansicht West