

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6414

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	24.02.2026	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Anbau einer Außentreppe als Rettungsweg und Herstellen von Zugängen in der Fassade zur Nutzung der Neuerrichteten, Einbau von Flurtüren und Nutzungsänderung im KG und Einbau eines Fahrstuhls auf dem Grundstück Hohenbrunner Str. 2-12, Fl.-Nr. 163

Sachverhalt:

Mit dieser Tektur soll die bereits genehmigte Außentreppe verändert werden. Gleichzeitig soll die Nutzung von zwei Räumen im Kellergeschoss getauscht werden, der Einbau von Flurtüren sowie ein zusätzlicher Aufzug im Lichthof errichtet werden. Der Bau- und Verkehrsausschuss hatte sich mit dem Vorhaben in seiner Sitzung am 18.03.2025, BVA 25/03, befasst und folgenden Beschluss einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Außentreppe die als Rettungsweg dienen soll. Für die Errichtung der Außentreppe muss die Außenfassade mit neuen Zugängen bautechnisch ertüchtigt werden. Außerdem ist die Anbringung von Flurtüren zur Abgrenzung des bestehenden Lichthofs und eine Nutzungsänderung im Kellergeschoss geplant, auf dem Grundstück Hohenbrunner Str. 2-12, Fl.-Nr. 163, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 06.02.2025 **wird hergestellt.“**

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Kein Bebauungsplan vorhanden. Auf Grund der Größe des Baugrundstückes ist dieser Bereich als Außenbereich im Innenbereich zu werten. Die Beurteilung erfolgt nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für den Gemeinbedarf „Altenheim“ dar.

Das Bestandsgebäude weist Maße von 26,65 m x 27,50 m zzgl. Balkone mit einer Wandhöhe von 22,50 m und einer Firsthöhe von 25,20 m auf. Das Treppenhaus an der Ostseite wird mit den Maßen 6,96 m x 3,30 m (+ 0,49 m/ + 0,50 m) und einer Höhe von 18,95 m geplant. Diese soll in einfacher Stahlbauweise ausgeführt werden. Hierzu werden in der Fassade auch Zugänge geschaffen.

Zwei der vorhandenen Räume im Kellergeschoss sollen in der Nutzung (Lagerfläche <-> Umkleide Personal) getauscht werden. Ebenso werden vereinzelt neue Flurtüren in den einzelnen Etagen eingebaut.

Zur weiteren Erschließung wird ein Aufzug im Innenhof errichtet, welcher vom Keller bis ins 6. Obergeschoss führt.

Abstandsflächen:

Die erforderlichen Abstandsflächen können vollständig nachgewiesen werden.

Grünordnung:

Vom geplanten Vorhaben ist kein schützenswerter Baumbestand betroffen.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Fazit der Verwaltung:

Mit der Errichtung der Außentreppe und der Nutzungsänderung entstehen keine Beeinträchtigungen öffentliche Belange. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Die geplante Außentreppe wird flächensparend auf das notwendigste Maß des Außenbereichs geplant. Deshalb kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6414 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 10.02.2026

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Außentreppe als Rettungsweg und Herstellen von Zugängen in der Fassade zur Nutzung der neuerrichteten Treppe, Einbau von Flurtüren und Nutzungsänderung im KG und Einbau eines Fahrstuhls auf dem Grundstück Hohenbrunner Str. 2-12, Fl.-Nr. 163, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 10.02.2026 **wird hergestellt.**