



Stadtplanung  
PLAN-HAII-30V

Blumenstraße 28b  
80331 München  
Telefon: 089 233-  
Telefax: 089 233-24215  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer  
Sachbearbeitung:

[plan.haiz-30v@muenchen.de](mailto:plan.haiz-30v@muenchen.de)

An den Vorsitzenden des  
Bezirksausschusses 16 –  
Ramersdorf-Perlach  
Herr Thomas Kauer  
Friedenstraße 40  
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

04. Aug. 2025

**Pfanzeltplatz: Zeitnahe Erarbeitung eines verbindlichen Zeit- und Aktionsplans für die weiteren Maßnahmen und Planungen, zur Entwicklung von verbindlichen Maßnahmen für neue Bauvorhaben und die Bewältigung des fließenden und ruhenden Verkehrs**  
**Antrag zum BA-Antrag Nr. 20-26 / B 06866**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07215 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 07.11.2024

Sehr geehrter Herr Kauer,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr ausführliches Schreiben und die klare Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach zu den aktuellen Herausforderungen rund um den Pfanzeltplatz.

Im Antrag bitten Sie um ein intensives Vorantreiben der Rahmenplanung, die Erarbeitung eines verbindlichen Zeit- und Aktionsplans für die weiteren Maßnahmen und Planungen bezüglich des Pfanzeltplatzes, insbesondere bitten Sie um die Entwicklung von verbindlichen Maßnahmen für neue Bauvorhaben und für die Bewältigung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Dazu können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Ihr Anliegen, die Rahmenplanung mit der nötigen Intensität und Priorität voranzutreiben, nehmen wir sehr ernst. Wir sind uns der Bedeutung des denkmalgeschützten Ensembles und der erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung bewusst. Daher wird ein denkmalfachliches Rahmenkonzept unter der Federführung der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) erstellt. Die Entwurfsfassung wurde dem BA am 18.01.2024 sowie am 24.06.2024 vorgestellt. Wir schätzen Ihr Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit, die wir bisher in der Planung erlebt haben.

Der planerische Teil des Konzepts ist abgeschlossen, die Textfassung und Überführung in einen Beratungsleitfaden ist derzeit in der finalen Abstimmung.

Der weitaus größte Teil der im denkmalfachlichen Rahmenkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen betrifft verkehrliche und freiraumplanerische Maßnahmen im öffentlichen Raum. Eine formale, planungsrechtliche Sicherung dieser Maßnahmen ist nicht erforderlich, da deren Umsetzung in der Hand der Landeshauptstadt München liegt. Auf Basis des denkmalfachlichen Rahmenkonzepts und dem Beratungsleitfaden werden die konkreten Handlungsfelder und Maßnahmen definiert und zwischen den Referaten (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Mobilitätsreferat und Baureferat) abgestimmt. Sofern für die Umsetzung Stadtratsbefassungen erforderlich sind, werden diese durch die zuständigen Fachreferate erstellt werden. Wir nehmen Ihre Anregung einen verbindlichen Zeit- und Aktionsplan zu erarbeiten dabei auf.

Die von Ihnen angesprochenen Punkte spiegeln die Herausforderungen wider, vor denen wir auch hinsichtlich der baulichen Entwicklung stehen. Die Sicherung von verbindlichen gestalterischen Vorgaben für Neubauten Privater über eine Gestaltungserhaltungssatzung ist – wie bereits im Zusammenhang mit dem sogenannten 12-Punkte-Plan dargestellt – rechtlich problematisch:

*„Schutzobjekt kann nicht das einzelne Gebäude sein, sondern nur die prägende Funktion, die das Gebäude für einen städtebaulichen Zusammenhang hat. Auch dürften Baugenehmigungen innerhalb einer Erhaltungssatzung nur dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage die Stadtgestalt prägt oder von sonstiger städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Durch die Heterogenität des Bereichs ist die prägende Wirkung des einzelnen Gebäudes auf den städtebaulichen Zusammenhang kaum begründbar.*

*Dies wird jedoch im Fall des Pfanzeltplatzes bereits durch den Denkmalschutz/Ensembleschutz gelenkt. Für Bauanträge im rückwärtigen Grundstücksbereich wäre eine prägende Wirkung kaum begründbar. Ein Erhaltungsgebiet allein aus Gründen des Denkmalschutzes ist rechtlich nicht zulässig. Durch den Ensembleschutz und die Einzeldenkmäler ist ein formelles Instrument zur Wahrung des durchaus schutzwürdigen Platzes bereits gegeben. Sämtliche Bauvorhaben (denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse, Bauanträge) im Bereich des ensembleschutzgeschützten ehemaligen Ortskerns Perlach werden nach aktueller Rechtslage, d.h. unter Zugrundelegung des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) beurteilt. In der Regel werden zur Entscheidungsfindung die einzelnen Fälle in der Heimatpfleger- und Denkmalsitzung behandelt und im Abstimmungsprozess (Beratungen mit Bauherren/Architekten, Ortstermine) das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu Rate gezogen.“*

Aus diesem Grund wurde durch die am Prozess Beteiligten das Instrument des Beratungsleitfadens vorgeschlagen, um im Zuge von Bauberatungen über die rein denkmalschutzrechtliche Beurteilung hinaus auf eine dem Ort angemessene Gestaltung hinwirken zu können.

Wir sind bestrebt, die Zusammenarbeit mit dem Unterausschuss und dem beauftragten Büro weiter zu intensivieren. Aktuell bitten wir Sie noch um etwas Geduld, bis denkmalfachliches Rahmenkonzept und Beratungsleitfaden fertig gestellt sind, erst dann können die weiteren Schritte zur Umsetzung angegangen werden. Vielen Dank für Ihre wertvollen Hinweise und Ihr Vertrauen in unsere Zusammenarbeit. Wir freuen uns auf den weiteren Austausch und darauf, weiterhin gemeinsam an einer positiven Entwicklung des Pfanzeltplatzes zu arbeiten.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 07215 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen

entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin