



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks
Ramersdorf-Perlach
Herrn Vorsitzenden
Thomas Kauer
BAG Ost
Friedenstr. 40
81660 München

**Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-60V**

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
plan.ha4-60@muenchen.de
Dienstgebäude:

Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
08.01.2026

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 07215

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08254 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 16
Ramersdorf - Perlach vom 16.10.25

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Kauer,
sehr geehrte Damen und Herren des Bezirksausschusses,

die wesentlichen Punkte des städtebaulich-denkmalflegerischen Rahmenkonzepts wurden Vertreter*innen des Bezirksausschusses am 18.01.2024 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie am 24.06.2024 im Rahmen der Sitzung des Unterausschusses „Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung“ vorgestellt. Das Konzept ist nunmehr erstellt und befindet sich derzeit beim Grafiker zur gestalterischen Finalisierung. Sobald die gestaltete Endfassung vorliegt, wird diese dem Bezirksausschuss übermittelt. Bekanntlich beinhaltet das Rahmenkonzept neben Vorschlägen zur Aufwertung der Grün- und Freiflächen oder Leitlinien zum Bauen und Planen in denkmalgeschützten, ehem. Ortskernen auch Vorschläge zur Umgestaltung des Pfanzeltplatzes hin zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich. Dies ist selbstredend mit Kosten verbunden. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung steht es daher nicht zu,

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie im Internet.

Internet:
www.muenchen.de/lbk

Elektronische Kommunikation mit der Stadtverwaltung München:
Siehe www.muenchen.de/ekomm

eigenmächtig und unautorisiert einen Zeit- und Aktionsplan zu entwerfen. Mit der Erfahrung aus der Umsetzung des verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs Trudering (Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept - ISEK) kann gesagt werden, dass bei den zu erwartenden Projektkosten der Stadtrat zu befassen ist.

Zur Frage „Warum fehlt der Mut für radikale Maßnahmen, wie etwa die Gestaltungssatzung“ teilte die Hauptabteilung II – Stadtplanung Folgendes mit:

„Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene Rechtsgrundlagen, auf die sich Gestaltungssatzungen stützen lassen:

1. Gestaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Eine Gestaltungssatzung auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Eine Gestaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besagt, dass Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Eine solche Satzung kann jedoch nur den groben städtebaulichen Rahmen im bodenrechtlichen Sinne regeln.

Die Genehmigung des Rückbaus oder der Änderung darf im Falle einer solchen Satzung nur versagt werden, wenn die betreffende bauliche Anlage alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung der Errichtung baulicher Anlagen darf wiederum nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird.

Voraussetzung ist jedoch in beiden Fällen, dass das Gebiet eine städtebauliche Eigenart aufweist, und zwar aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Diese Eigenart muss sich durch die vorhandenen Bauten ergeben, welche die Eigenart des Gebiets prägen. Diese Eigenart kann sich zum Beispiel durch eine einheitliche Höhe der Gebäude, die Stellung zur Straße, Trauf- oder Giebelständigkeit oder ähnliche prägende Merkmale ergeben.

Im Fall des Pfanzeltplatzes liegt eine gewachsene, sehr heterogene bauliche Struktur vor: Es finden sich dort ein- bis dreigeschossige Gebäude (im Einzelfall viergeschossig) auf unterschiedlichsten Grundstücksgrößen und -zuschnitten. Es gibt giebelständige und traufständige Gebäude, Gebäude mit Grenzabstand, Gebäude mit Grenzbebauung, große bäuerliche Anwesen und deutlich kleinere Stadthäuser mit Wohnnutzung und Gewerbe im Erdgeschoss. Hier eine bestimmte Eigenart abzuleiten, auf die sich eine Erhaltungssatzung belastbar stützen könnte, ist nicht möglich.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

Die zweite Möglichkeit, gestalterische Vorgaben zu erlassen, stützt sich auf Art 81 BayBO. Der Erlass von gestalterischen Vorgaben als örtliche Bauvorschriften (sei es über einen Bebauungsplan oder über eine Gestaltungssatzung) muss zur Erhaltung oder Gestaltung des Ortsbildes erfolgen. Diese Vorschriften können weitaus kleinteiliger das Aussehen von Gebäuden regeln als eine Gestaltungssatzung auf Grundlage von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Voraussetzung ist, dass eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich ein besonderes Gepräge verleiht, d.h. an die Besonderheiten des zu schützenden Gebiets anknüpft. Dies erfordert zunächst eine entsprechende Ortsbildanalyse und ein entsprechend nachvollziehbares Gestaltungskonzept. Es muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietstypisch ist und von der Besonderheit der baulichen Anlagen im Gebiet geprägt wird. Auch solche Regelungen müssen also durch die besondere Prägung des Gebiets gerechtfertigt werden können.

Auch hier ist im Falle des Pfanzeltplatzes fraglich, ob sich angesichts der Vielfalt des Erscheinungsbildes der Gebäude spezifische Eigenarten ableiten lassen, die über örtliche Bauvorschriften verbindlich für künftige Bauvorhaben festgelegt werden können.

Nach Vorliegen des bei der Unteren Denkmalbehörde zu erarbeitenden denkmalfachlichen Rahmenkonzept sowie des Beratungsleitfadens wird nochmals geprüft werden, ob sich daraus gestalterische Eigenarten ableiten lassen, die den Erlass von örtlichen Bauvorschriften rechtfertigen.“

Die Untere Denkmalschutzbehörde wird das fertige Konzept zu diesem Zweck der Hauptabteilung II – Stadtplanung zuleiten, mit der Bitte um entsprechende Prüfung, unter Einbeziehung der erfolgten städtebaulichen Grundlagenermittlungen.

Abschließend möchten wir die Zusammenarbeit mit dem Bezirksausschuss – Unterausschuss „Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung“ als konstruktiv bezeichnen. Einer weiteren Mitwirkung des Bezirksausschusses sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – vorbehaltlich einer zu treffenden Grundsatzentscheidung des Stadtrats – gerne entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A black rectangular redaction box covering the signature of the official.