



LUDWIGSBURG

Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Eglosheim“

Vorberatung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften 16.01.2020



LUDWIGSBURG



Eglosheim, 13. August 1933 von Südosten



LUDWIGSBURG





BAUGESCHICHTE

Eglosheim: Reise ins Mittelalter

Auch wenn nur noch die Katharinenkirche baulich bis ins Mittelalter zurückreicht, lädt der Ortskern des Stadtteils Eglosheim bis heute zu einer Reise in die Vergangenheit ein.

VON CHRISTIAN WALF

Sieht man vom vielen Verkehr einmal ab, dann kann man bei einem Gang durch die Katharinenstraße die Geschichte förmlich spüren. Eglosheim hat seinen Charakter als mittelalterliches Straßendorf samt der giebelständigen Bebauung bis heute erhalten. Da spielt es fast keine Rolle, dass die Häuser an der Straße alleamt nicht mehr aus dem Mittelalter stammen.

Gegründet wurde Eglosheim wohl schon im sechsten oder siebten Jahrhundert. Im Dreißigjährigen Krieg wurde der Ort fast komplett niedergebrannt. Lange behielt Eglosheim seinen eher ländlichen Charakter, obgleich die Bevölkerung schon Ende des 19. Jahrhunderts stark anstieg. Spätestens mit der Eingemeindung nach Ludwigsburg 1901 entwickelte sich der Ort zu einer Ludwigsburger Vorstadt. Nach dem Zweiten Weltkrieg vervierfachte sich die Einwohnerzahl bis Anfang der 70er Jahre. Der Grund dafür waren große Neubaugebiete. Heute ist Eglosheim mit knapp 12.000 Einwohnern der größte Stadtteil Ludwigsburgs.

Im Umfeld des Altern Rathauses, das flankiert wird von der Katharinenkirche und dem Beuttenmillerhof, stehen schon mehrere historische Gebäude unter Denkmalschutz. In

SERIE

Das bauliche Erbe der Stadtteile

Mit einer sogenannten Erhaltungssatzung möchte die Verwaltung historische Gebäude im Ortskern der Stadtteile schützen. In dieser Serie wollen wir zeigen, wie viel historische Bausubstanz noch in den Stadtteilen steckt und welche Häuser als „besonders erhaltenswert“ gelten. (red)

diesem inneren, historischen Kern Eglosheims stammen viele Gebäude noch aus dem 17. Jahrhundert also aus der Zeit unmittelbar nach dem Dreißigjährigen Krieg. Für diese und weitere historische Gebäude im alten Ortskern könnte die Erhaltungssatzung besseren Schutz bedeuten.

Insgesamt hat der von der Verwaltung engagierte Bauplaner über 50 Häuser im Bereich zwischen B 27, Markgröninger Straße und Katharinenstraße ausgemacht, die als „besonders erhaltenswert“ gelten. Ein Großteil davon steht in der Katharinenstraße, in der Monreposstraße und um den Kelterplatz. Dabei handelt es sich vor allem um Häuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Einige von ihnen besitzen noch die bäuerlichen Rundbogeneinfahrten, die einst in die Gehöfte führten. Aber auch Gründerzeitbauten entlang der B 27, die um 1900 entstanden sind, könnten künftig von der Erhaltungssatzung geschützt werden.

Die Mitglieder im Stadteilausschuss Eglosheim begrüßen das Vorgehen der Verwaltung.



Aufnahme der Katharinenstraße in Eglosheim (wohl aus den 50er Jahren). Geändert hat sich vor allem der Verkehr. Archifoto. LKZ

DREI BEISPIELE FÜR BESONDERS ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM STADTTTEIL



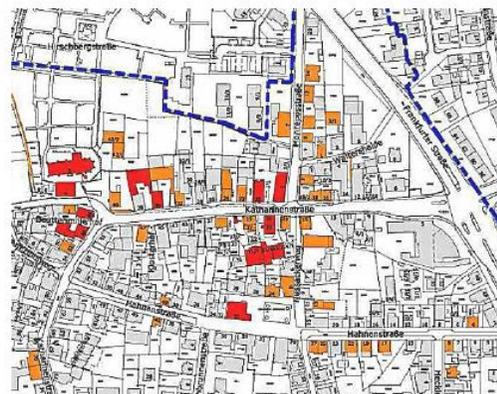
Am nördlichen Rand des Kelterplatzes, in der Hahnenstraße 24, steht dieses schmucke Haus, das nach Meinung der Experten im Kern wohl noch aus dem späten 19. Jahrhundert stammt. Das zweigeschossige Wohnhaus hat einen massiv gemauerten Kellersockel und zwei verputzte Fachwerk-Vollgeschosse. Das Gebäude gilt als Vertreter der Wohnbau-Architektur des späten 19. Jahrhunderts. Eventuell könnte es sich sogar um ein ehemaliges Bauernhaus handeln, das den Wandel von Arbeiten und Wohnen bis in die Gegenwart überstanden hat.



Von zeitloser Schönheit ist dieses Gebäude in der Katharinenstraße 22. Im Kern reicht der Bau wohl bis ins 17. oder 18. Jahrhundert zurück. Neben dem Wohnhaus ist auch noch die Hofeinfahrt in die ehemalige Hofanlage erhalten. Der Torbogen trägt die Datierung „1626“. Laut Bauplanern ist das Gebäude samt Torbogen ein gutes Beispiel für die Größe und das einstige Selbstverständnis der bäuerlichen Bevölkerung in Eglosheim. Das Tor sei ein Beweis für den Gestaltungsanspruch der Bevölkerung vor fast 400 Jahren.



Auch dieses Haus in der Katharinenstraße 15 hat weit über 200 Jahre auf dem Buckel. Im Kern wird es auf das 18. Jahrhundert datiert. Zur Hofanlage gehört auch noch eine stattliche Scheune. Das Sockelgeschoss ist massiv gemauert, darüber erhebt sich ein Fachwerk-Obergeschoss. Auch dieses Haus ist samt seiner Scheune ein wichtiges Beispiel für den einst landwirtschaftlichen Charakter Eglosheims, das über Jahrhunderte vom Acker- und Weinbau lebte. Daher gehörte früher auch zu fast jedem Wohnhaus ein Wirtschaftsgebäude.



Ausschnitt aus dem Ortskernplan für die Erhaltungssatzung Eglosheim: Rot sind die Gebäude eingefärbt, die durch den Denkmalschutz geschützt sind. Orange sind die Bauwerke dargestellt, die als erhaltenswert gelten und geschützt werden sollen. Grafik: Verwaltung

STICHWORT

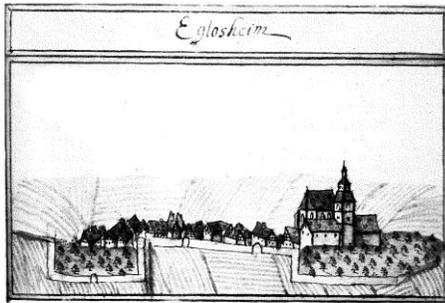
Erhaltungssatzung

Mit einer Erhaltungssatzung können auch Gebäude, die nicht denkmalgeschützt, aber von besonderem historischen Interesse sind, vor dem Abriss bewahrt werden. Die Eigentümer müssen die Verwaltung dann davon in Kenntnis setzen, wenn sie ein „besonders erhaltenswertes“ Haus abreißen wollen. Dieses Ansinnen wird dann genau geprüft und kann abgelehnt werden. Die Verwaltung hat dadurch die Möglichkeit, mit den Eigentümern in einen Dialog zu treten. 2017 soll der Gemeinderat entscheiden, ob die Erhaltungssatzung, die schon für die Innenstadt gilt, auch auf die historischen Ortskerne der Stadtteile ausgeweitet wird, um damit deren Identität zu schützen. (red)

LKZ vom 11.01.2017



LUDWIGSBURG



Bildentwurf nach dem Festsitzungsprotokoll von Kaiser, 1802.

Sicherung des baukulturellen Erbes im historischen
Stadtteil **Eglosheim**

Prüfauftrag Vorkaufsrechtssatzung Eglosheim
Antrag Freie Wähler Vorl.Nr.: 183/19

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 4. Juli 2019



Erhaltungssatzung Eglosheim

- **Gemeinsames Ziel:** Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im alten Ortskern von Eglosheim vor Abbruch schützen
- **Prüfauftrag:** Vorkaufsrechtsatzung als Vorstufe zur Erhaltungssatzung in kurzer Zeit erarbeiten und beschließen
- **Möglichkeiten:** Allgemeines / Besonderes Vorkaufsrecht





Zusammenfassung und Empfehlung

- Für den **Erhalt historischer Bausubstanz** ist die **Erhaltungssatzung** das Mittel der Wahl, weil diese bei **jedem geplanten Abbruch** und schwerwiegenden Eingriff in die Bausubstanz greift.
- Durch den **Beschluss einer Erhaltungssatzung** wird automatisch ein **allgemeines Vorkaufrecht** gem. § 24 BauGB begründet, was den Handlungsspielraum der Verwaltung zusätzlich vergrößert.
- Bei einer priorisierten zielorientierten **Weiterbearbeitung der Erhaltungssatzung** verspricht die **Vorkaufssatzung keine größeren zeitlichen Vorteile.**



Weiteres Vorgehen

- **Ziel:** Abschluss der Erhaltungssatzung für Eglosheim bis Ende des Jahres
- **Stadtteilrundgang** mit dem Bauhistoriker Herrn Nummerger, Vertreterinnen und Vertretern des Stadtteilausschusses sowie des Gemeinderats.





Alter Ortskern soll erhalten bleiben

Über 100 Gebäude werden von der neuen Erhaltungssatzung in Eglosheim betroffen sein, allesamt im alten Ortskern westlich der B 27. Damit soll das historische Stadtbild erhalten bleiben und der Spielraum der Eigentümer wird enger.

VON JANNA WERNER

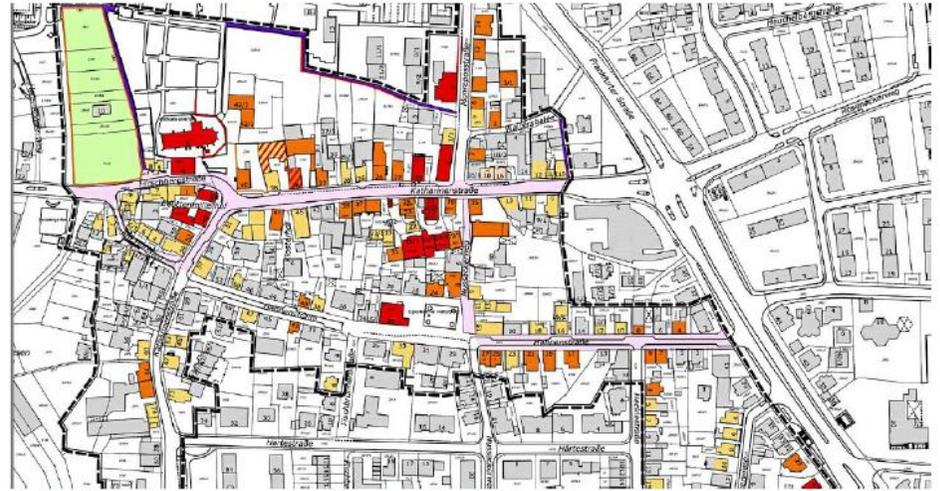
„Das ist jetzt schon ums Eck.“ Martin Kurt steht einigermaßen konsterniert vor einem Wohnhaus in der Hahnenstraße. Das Satteldach ist auf einer Seite skelettiert, die Fenster zeugen von langem Leerstand. In dem Lageplan, den der Fachbereichsleiter Stadtplanung und Vermessung in der Hand hält, ist das Giebelhaus noch als „strukturprägendes Gebäude“ eingetragen. Etwa ein Jahr ist es her, dass der Bauhistoriker Markus Numberger die Eglosheimer Häuser kartiert hat.

Der Eigentümer wolle drei Reihenhäuser bauen, weiß eine aus der Runde, die sich um Kurt geschart hat. Mit Baugenehmigung wohlgekernt – der Kandidat ist noch durch das Netz Erhaltungssatzung geschlüpft. Für alle anderen, die jetzt einen Bauantrag stellen, wird die Satzung wohl gelten, die im Januar 2020 vom Gemeinderat verabschiedet werden soll. „Die Genehmigung dauert an die vier Monate“, sagt Kurt verkläutert auf Nachfrage.

Lageplan wird noch aktualisiert

Das ist eine Erkenntnis aus dem Stadtteilspaziergang, der vergangene Woche mit 40 Eglosheimern stattgefunden hat: Bis Januar 2020 muss die Karte noch einmal aktualisiert werden. Der vorläufige Lageplan, den beim Gang durch Katharinen-, Hahnen- und Monreposstraße und Hohlweg alle in den Händen halten, hat mehrere Seiten. Für Martin Kurt und Sabine Schröder von der Stadtplanung sowie für Numberger bedeutet die geplante Satzung den Erhalt historisch bedeutsamer Gebäude in der Außenansicht.

Für Friedrich Maisch, der den Denkmalsschutz vertritt, ist auch das Innere relevant, hier gelten strenge Regeln. Wie er am Rande des Spaziergangs sagte, habe Eglosheim jedoch nicht außerordentlich viele denkmalgeschützte Gebäude. Das bäuerlich geprägte Dorf litt wie viele andere auch unter großflächigen Zerstörungen.



Die vorläufige Karte wird derzeit noch aktualisiert: Rot heißt Denkmalschutz, orange erhaltenswert, gelb strukturprägend.

Karte: Stadt Ludwigsburg



1832 war das ehemalige Haufendorf Eglosheim rund um die Kirche zu einem Straßendorf um die Hauptstraße, heute Katharinenstraße, angewachsen.

Karte: Stadtarchiv



Stadtplaner Martin Kurt (Mitte) erläutert vor den „besonders erhaltenswerten“ Gebäuden Katharinenstraße 42/1 (Wohnhaus) und 42/2 (Scheune) den Plan. Die Mauer gehört zur Umfriedung der Katharinenkirche und ist ebenfalls kartiert. Der Bauhistoriker Markus Numberger (rechts neben Kurt) hat die Karten für Ludwigsburg erstellt.

Foto: Andreas Becker

ERHALTUNGSSATZUNG

Im Fokus stehen stadtbildprägende Gebäude

„Gebäude machen einen großen Teil des kollektiven Gedächtnisses aus.“ Für Stadtplaner Martin Kurt und sein Team ist die Erhaltungssatzung das Mittel, um die historische Bausubstanz in einem Ort zu schützen. Dabei geht es um Fassade, Dach, Baulinie, Fenster oder auch Keller, nicht das Innere. Rund 15 Häuser und einige Mauern unter Denkmalschutz gibt es in Eglosheim. Als erhaltenswert gelten darüber hinaus

an die 50 Gebäude, als strukturprägend weitere 60. All diese benötigen künftig eine erhaltungsrechtliche Genehmigung, bevor mit dem Rückbau, Umbau oder Neubau begonnen werden kann. Ausschlaggebend ist die Relevanz für das Stadtbild. In der Innenstadt, Pflugfelden und Poppenweiler gelten schon Erhaltungssatzungen, die Eglosheimer Satzung soll im Januar 2020 verabschiedet werden. (ja)



Der Blick in die heutige Katharinenstraße um 1910. Links die alte Schmiede, im Hintergrund das Rathaus.

Foto: Stadtarchiv

LKZ vom 12.11.2019



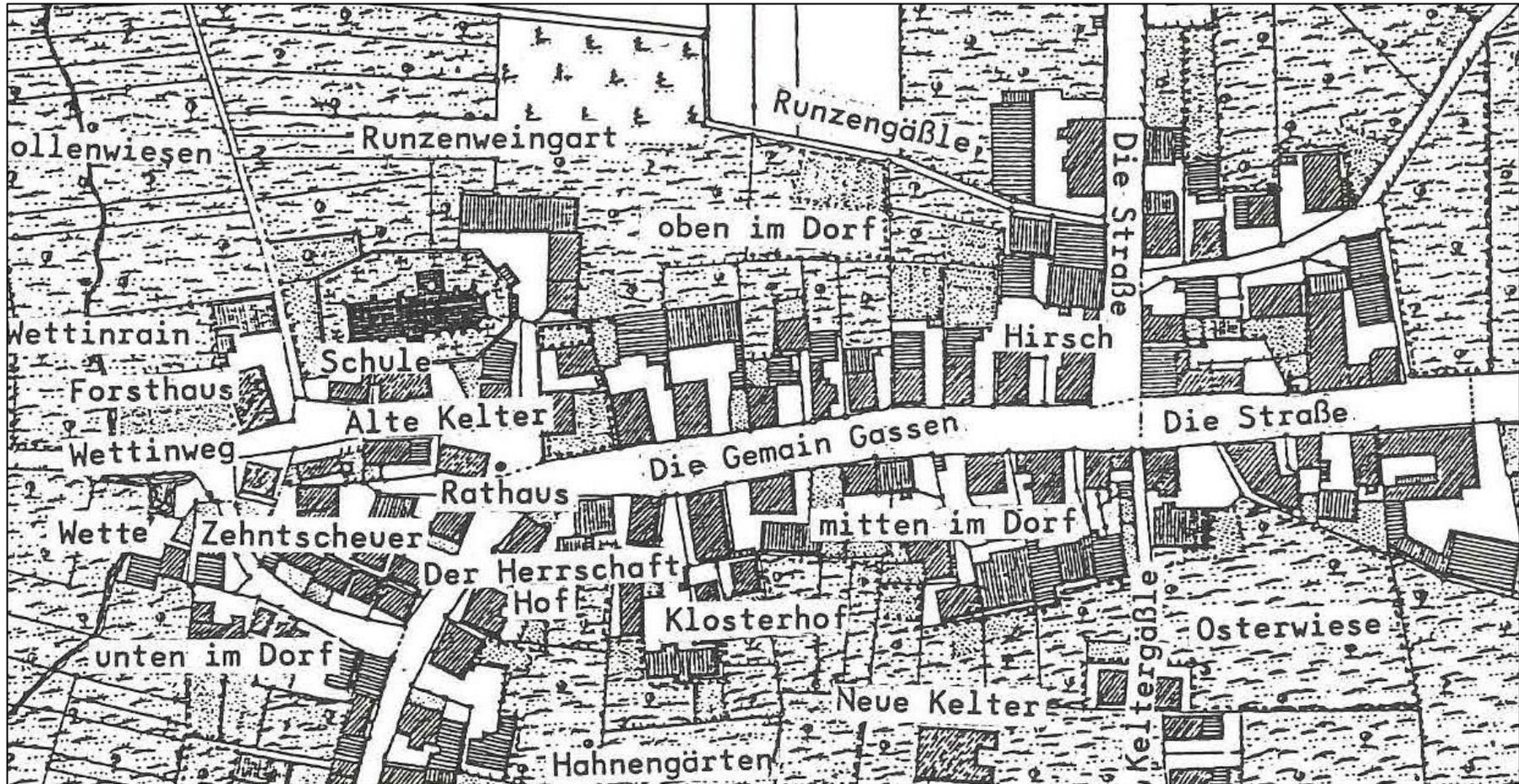
Chronologie

- 16.Nov.2016 Vorstellung eines ersten Arbeitsstandes im **Stadtteilausschuss**
- 14.Nov.2018 Sachstandsbericht im **Stadtteilausschuss**
- 04.07.2019 Mitteilungsvorlage 183/19 zum Prüfauftrag der Freien Wähler zum Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung
- Am 03.Mär.2017 **Beratung im Stadtteilausschuss** über den Vorschlag der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Eglosheim“
- 07.11.2019 **Informationsrundgang** für Bürger und Interessierte in Eglosheim mit Gemeinderatsmitgliedern und Stadtteilausschussmitgliedern

→ **Heute: Beratung in SHL über den Vorschlag der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Eglosheim“**



Bestandsaufnahme und Methodik



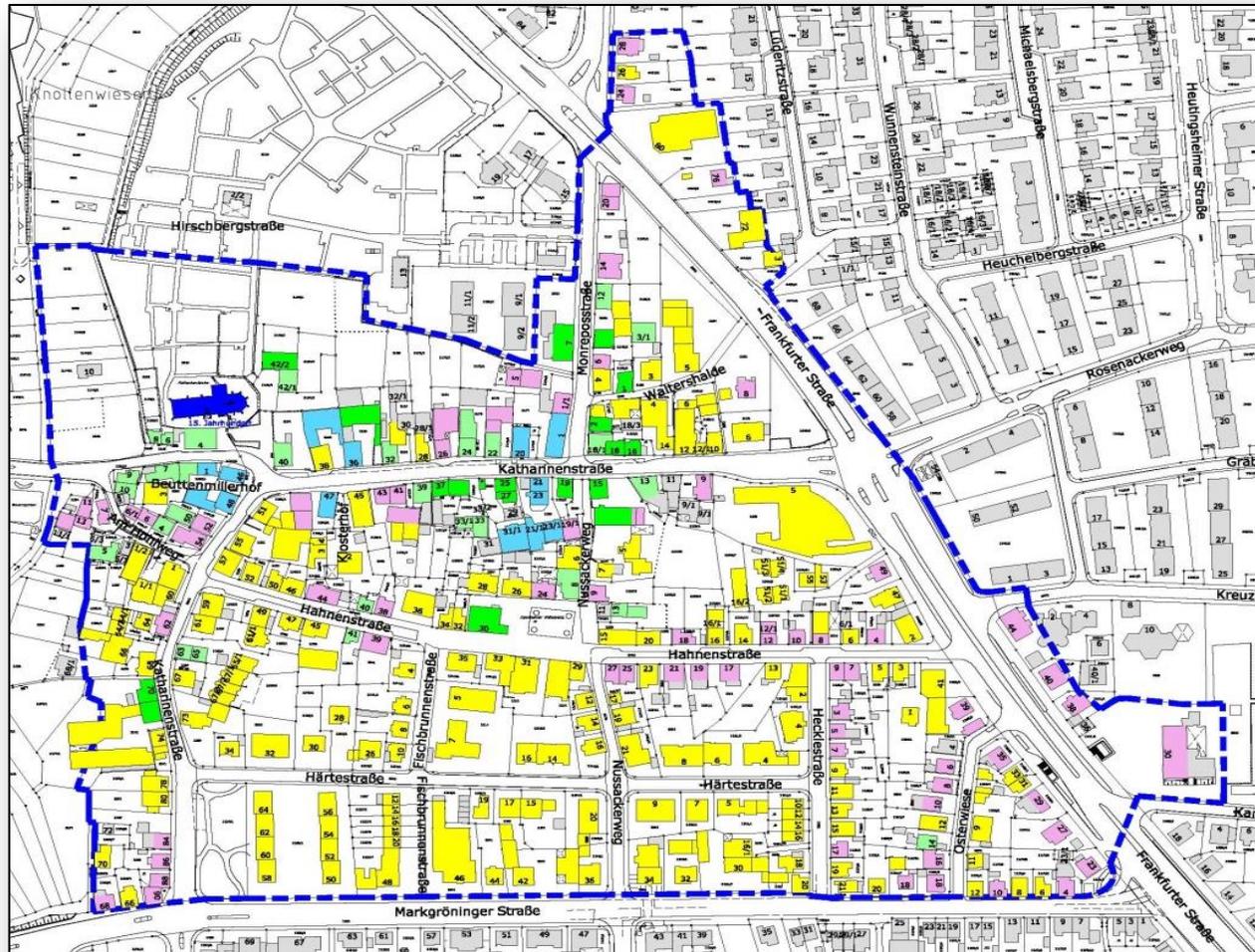


Untersuchungsbereich: bauliche Entwicklung bis 1920





Untersuchungsbereich - Bauphasenplan

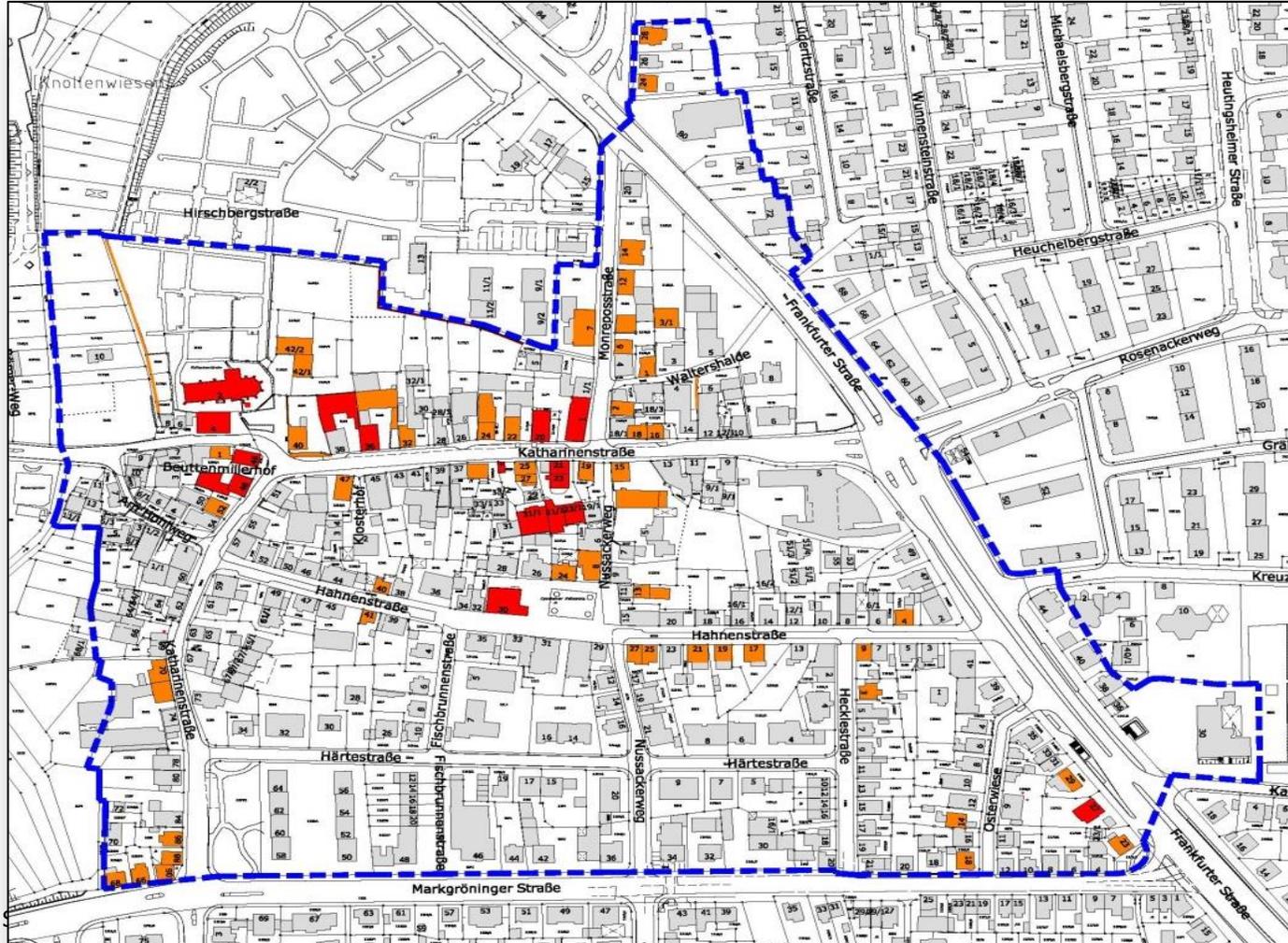


Bauphasen

-  Untersuchungsbereich Ortsentwicklung bis 1920
-  1650 - 1750
-  1750 - 1850
-  1850 - 1900
-  1900 - 1950
-  1950 - heute



Denkmalpflegerischer Werteplan/Fachplan (Landesamt für Denkmalpflege)



Werteplan

-  Besonders erhaltenswerte Bausubstanz + Denkmalschutz
-  Besonders erhaltenswerte Bausubstanz



Gebäudekategorien nach Wertigkeit Grundlage: Historische Stadtbildanalyse

Wertstufe 1: Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (formell) und Baudenkmal (formell)

- Eingetragene Baudenkmale
- Denkmalensemble/ Gesamtanlage
- Historische Zeugen, beispielhafte Gebäude ihrer Zeit

**Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Erhaltungssatzung (BauGB)**

Wertstufe 2: Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (formell)

- Gebäude, die eine Denkmalfähigkeit nicht erreichen, aber sehr wichtige historische Zeugen sind
- Bauten mit weitgehend **erhaltener Kubatur** wie auch wenigstens in Teilen **erhaltener baulicher Detailsausstattung**
- In der Gesamtwirkung muss der Bau **historisch geprägt** sein

Erhaltungssatzung (BauGB)

Wertstufe 3: Strukturprägende Gebäude (informell)

- Gebäude, die in ihrer Ausprägung das **historische Erscheinungsbild stützen** und ein wichtiges **Bindeglied** sind zwischen Baudenkmalen und besonders erhaltenswerter Bausubstanz
- Die erkennbar historischen Ursprungs sind, allerdings „überformt“

Erhaltungssatzung (BauGB)



LUDWIGSBURG

-  **Erhaltenswerte** Bausubstanz + Denkmal
-  **Erhaltenswerte** Bausubstanz
-  **Strukturprägende** Gebäude



SHL 16.01.2020





Zu jedem Gebäude, das zur „Besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ zählt, gehört ein Datenblatt zur Begründung

Katharinenstraße 36

Erhaltenswertes Gebä

Wohnhaus mit Scheune und Nebengebäude

Giebelständiges, zweigeschossiges Wohnhaus mit hohem, massiv gemauertem Kellersockel. Darüber erheben sich zwei verputzte Fachwerk-Vollgeschosse. Nach oben schließt das Gebäude mit zwei Dachgeschossen unter einem Satteldach mit Schleppgaube ab. Der südliche Giebel durch zwei Gesimsbänder akzentuiert.

Nördlich, rückwärtig zum Hofraum stehende Scheune mit massiv gemauertem Stallbereich und fachwerksichtigem Aufbau. Nach oben unter einem Satteldach abschließend. Südöstlich der Scheune ein kleineres, zweigeschossiges Nebengebäude mit weit vorkragendem Satteldach.

Im Kern 18./19. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Die Gebäude bilden eine eindrucksvoll überlieferte Hofanlage im Zentrum von Egosheim. Somit kann dieses Anwesen wichtige Hinweise auf die einstigen Arbeits- und Wirtschaftsformen im landwirtschaftlich geprägten Dorf liefern.

Der Gewölbekeller unter dem Wohnhaus ist Kulturdenkmal.



Ansicht des Wohnhauses von Südosten (2)



Ansicht der Ökonomiegeb



**HISTORISCHE STADTBILDANALYSE
LUDWIGSBURG - EGLOSHEIM**

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
07.11.2019, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

Katharinenstraße 40

Erhaltenswertes Gebäude

Pfarramt mit Einfriedungsmauer

In zentraler Ecklage, an der Einmündung der Hirschbergstraße in die Katharinenstraße stehendes, zweigeschossiges Pfarramt mit umgebender Einfriedungsmauer. Über unverputztem Kellersockel ein massiv gemauertes Erdgeschoss. Darüber ein verputztes Fachwerk-Obergeschoss. Nach oben mit zwei Dachgeschossen unter einem Satteldach abschließend.

Im Kern 19. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Eine hohe, sandsteinene Einfriedungsmauer umgibt das Anwesen samt Garten.

Das in unmittelbarer Nachbarschaft zur Pfarrkirche und dem Alten Rathaus stehende Gebäude nimmt sowohl städtebaulich als auch durch seine historisch gewachsene Sondernutzung eine wichtige Stellung in Egosheim ein. Wenngleich das Gebäude im 19. Jahrhundert wohl neu erbaut wurde, so geht es im Kern wohl auf einen spätmittelalterlichen Vorgängerbau zurück. Somit kann das Anwesen wichtige Hinweise zur Ortsgeschichte geben und ist zugleich durch seine Lage straßenbildprägend.



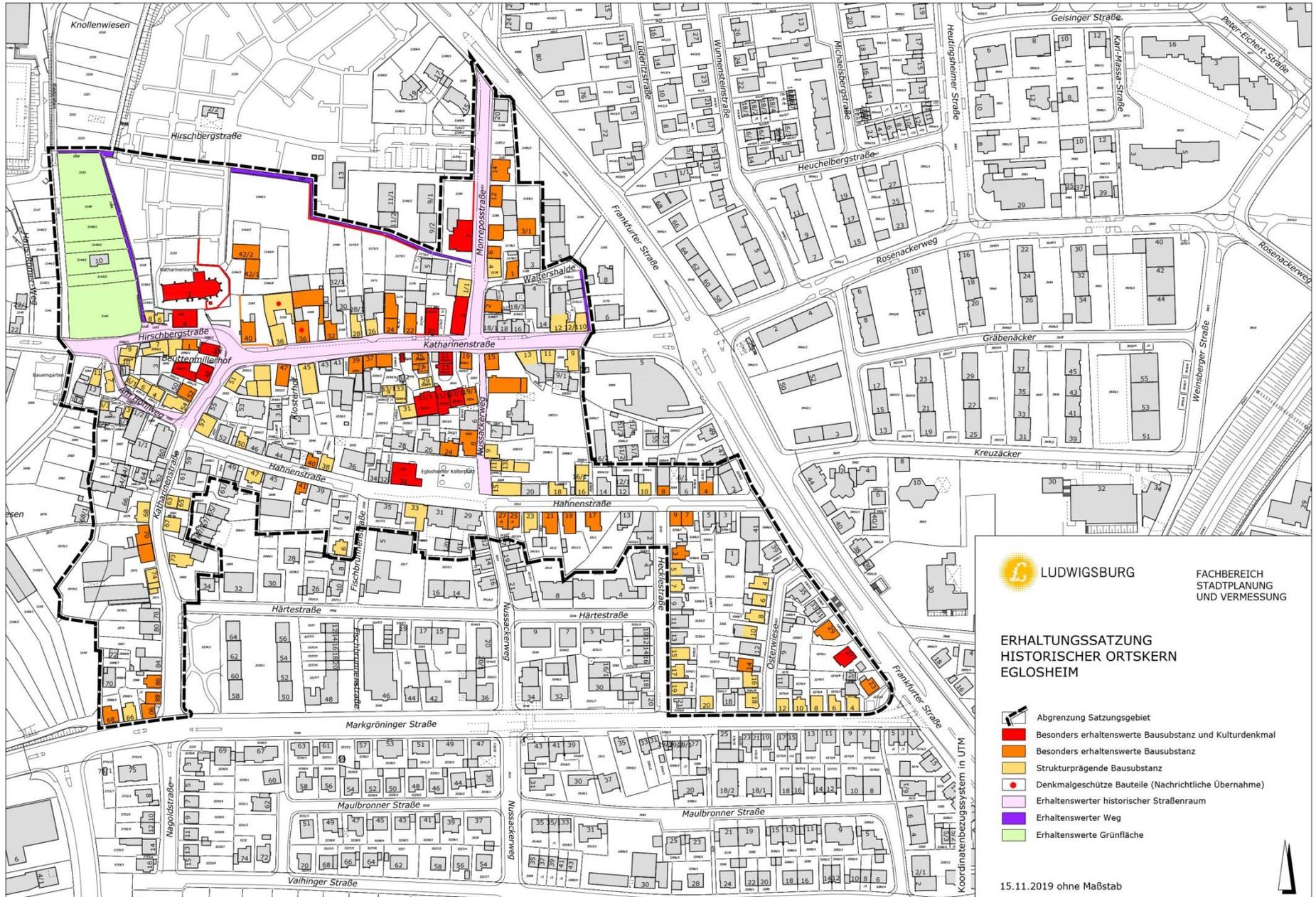
Ansicht des Pfarramts samt Mauer von Südwesten (2016)



**HISTORISCHE STADTBILDANALYSE
LUDWIGSBURG - EGLOSHEIM**

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
07.11.2019, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

Satzungsbereich Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Eglosheim“



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

ERHALTUNGSSATZUNG HISTORISCHER ORTSKERN EGLOSHEIM

-  Abgrenzung Satzungsgebiet
-  Besonders erhaltenswerte Bausubstanz und Kulturdenkmal
-  Besonders erhaltenswerte Bausubstanz
-  Strukturprägende Bausubstanz
-  Denkmalgeschützte Bauteile (Nachrichtliche Übernahme)
-  Erhaltenswerter historischer Straßenraum
-  Erhaltenswerter Weg
-  Erhaltenswerte Grünfläche

15.11.2019 ohne Maßstab





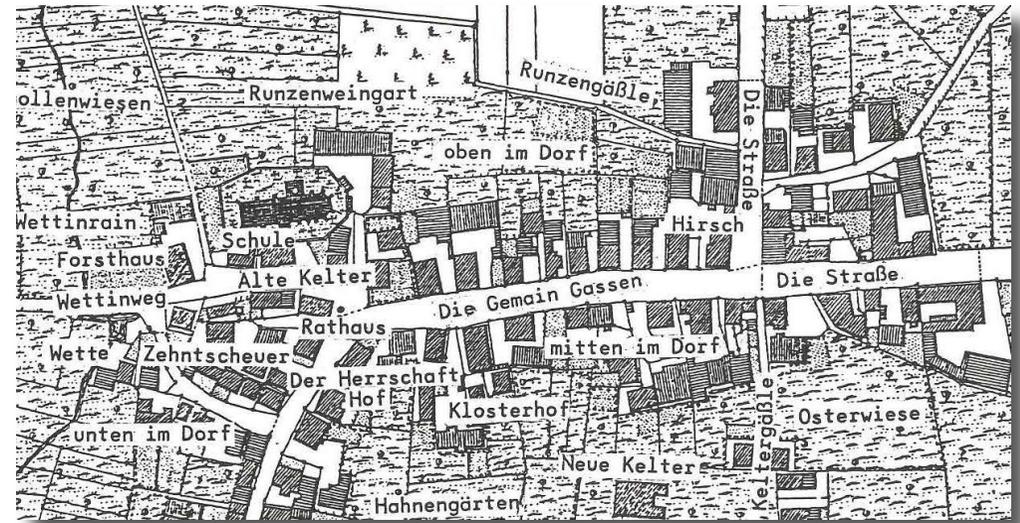
Was bewirkt die Erhaltungssatzung?

- Ein **Gebäude**, das **nicht unter Denkmalschutz** steht, kann nach Kenntnissgabe bei der Baurechtsbehörde **nach 14 Tagen abgebrochen** werden, sofern niemand widerspricht (Landesbauordnung Baden-Württemberg)
- Mit Erhaltungssatzung bedarf der **Abbruch eines erhaltenswerten Gebäudes** einer **Genehmigung**
- Die **Genehmigungspflicht** betrifft i.d.R. nur **wenige Gebäude**
- **Dialog** zwischen **Bauherrschaft und Baubehörde** kann geführt werden
- **Gestaltungsbeirat** berät und gibt Hinweise
- Wenn ein Gebäude dennoch abgebrochen werden soll, muss der **Neubau** eine **höhere gestalterische Qualität** aufweisen



Erhaltung ist Chance!

- Eine Stadt wird immer weitergebaut. Wichtig ist, dass **Zeitschichten** erlebbar bleiben.
- Die Identität eines Ortes wird von **authentischen Gebäuden** geprägt, die Zeitzeugen sind.
- **Authentizität** lässt sich **nicht neu erzeugen** und geht durch Abbruch unwiederbringlich verloren!
- Es geht um die Verbindung **geschichtlicher** mit **moderner Baukultur**.
- Erhaltung erlaubt **zeitgemäße Nutzungen**. Auf die **Qualität** kommt es an!





Die Identität von Eglosheim erhalten
= das bauliche Erbe bewahren.