

Förderschwerpunkt 9

„Pferdemarkt/Tiefetal/Klosterhof“

Der Förderschwerpunkt umfasst mit den Grundstücken Pferdemarkt 38 bis 43 und Tiefetal 12 sowie dem öffentlichen Platz Klosterhof eine Fläche von ca. 5.100 m². Durch seine zentrale Lage an der platzartigen Aufweitung des Pferdemarktes rund um den Borwinbrunnen und den Platz Klosterhof hat dieser Bereich eine besondere städtebauliche Bedeutung. Während die Haupthäuser in ihrer stadtebaulichen Aussage im Wesentlichen bis heute erhalten geblieben sind, sind jedoch durch Umnutzungen und Nutzungsaufgaben Funktionsverluste eingetreten. Besonders stark betroffen sind die rückwärtigen Gebäudeteile, die teilweise vom Verfall bedroht sind und durch ihre Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum einen gravierenden städtebaulichen Missstand darstellen. Die ehemaligen Werkstattgebäude von Tiefetal 12 und Pferdemarkt 39 wurden abgebrochen. Die Fläche wird derzeit interimweise als Stellplatzanlage genutzt. Der Klosterhof, dessen Name auf das Franziskanerkloster zurückzuführen ist, das in diesem Areal bestand, ist ein wichtiger innerstädtischer Platz, der seinen Nutzungsansprüchen jedoch in keiner Weise gerecht wird.



Bestand



Pferdemarkt/Tiefetal/Klosterhof

Historie:

- Pferdemarkt 38: zweigeschossiges Fachwerkhaus aus dem 17./18. Jh.; 1901 zu einem dreigeschossigen Gebäude mit einem zeitgleich überformten Seitengebäude umgebaut; einst gemeinsames Grundstück mit Tiefetal 12; beide Grundstücke vom 19. Jh. bis Mitte 20. Jh. im Besitz von Brauereibesitzern (zuletzt Sagemüller)
- Pferdemarkt 39: langgestrecktes, traufenständiges Gebäude des ausgehenden 19. Jh. (1895 Hotel Kaiserhof); 1928 zu einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus für den Tischler- und Möbelfabrikant Westphal ausgebaut; Hofbebauung mit ein- bis dreigeschossigen Werkstattgebäuden überbaut
- Pferdemarkt 40: 1 zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Kemlادن aus dem 17. Jh.; 1892 als dreigeschossiges Gebäude ausgebaut; seit Ende 19. Jh. bis Ende 20. Jh. im Besitz von Bäcker); Hofbebauung bestehend aus einem zweigeschossigen Quergebäude und eingeschossigem Stallgebäude
- Pferdemarkt 41/42: 1892 als dreigeschossiges Gebäude im Stil des Historismus anstelle zweier Vorgängerbauten errichtet; Hofbebauung mit zweigeschossigem Seitengebäude- und Quergebäude bebaut
- Pferdemarkt 43: dreigeschossiges Traufenhaus des 17. Jh. mit zweigeschossigem Seitengebäude am Klosterhof; Umbau 1919; Hofbebauung als Gewerbehof bebaut
- Tiefetal 12: dreigeschossiger ehemaliger Brauereikomplex des ausgehenden 19. Jh. mit einem zweigeschossigem Traufenhaus; ehemals zum Grundstück Pferdemarkt 38 gehörend; zur DDR Zeit - Nutzung als Kfz Werkstatt; 2012 ein Teilabbruch durch die Stadt aufgrund Beschluss zur Schaffung von öffentlichen Stellplätzen erfolgt;
- Klosterhof: um 1270 Ansiedlung erster Juden, um 1300 Bau einer Synagoge, Zerstörung der Synagoge im Rahmen der Judenpogrome; um 1330 Errichtung einer Frohleichnamskapelle Heiligen Blutes, die 1503 niederbrannte; 1509 bis 1552 Franziskanerkloster; durch die Reformation aufgelöst – alle Klostergebäude verfielen mit der Zeit; 1860 - Errichtung Verwaltungsgebäude (u.a. Landratsamt, Kreisverwaltung und jetzt Finanzamt) am nördlichen Klosterhof mit vorgesetzter öffentlicher Grünfläche bis zum Pferdemarkt

Nutzung:

- Wohn- und Geschäftshäuser entlang des Pferdemarktes
- Klosterhof: öffentliche Grünfläche und Erschließung der östlich und westlich angrenzenden Grundstücke
- rückwärtige Grundstücke entlang Tiefetal/Ecke Schnoienstraße: nach Abbruch der Lager- und Werkstattgebäude von den ehemaligen Betrieben PGH-Motor und Küchenmöbel Westphal interimweise Nutzung der Freifläche als Stellplatzanlage

Wertigkeit:

- Pferdemarkt 41/42: Einzeldenkmal
- Pferdemarkt 38, 39 und 43: Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung
- Pferdemarkt 40: Gebäude ohne besonderer städtebaulicher Bedeutung

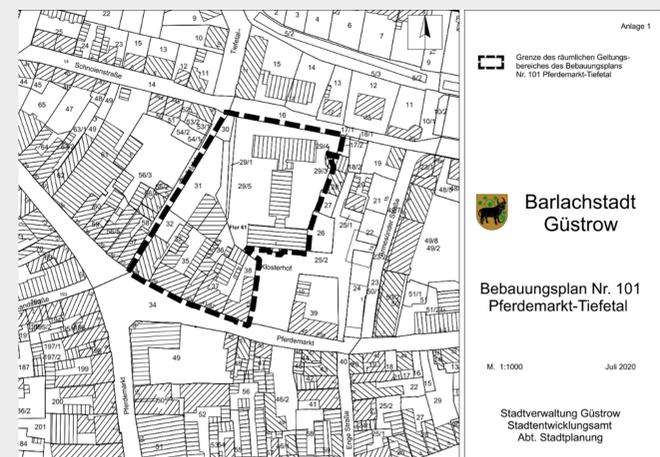
Misstände und Mängel:

- große Baulücke östlich Tiefetal bis zur Schnoienstraße
- unbefestigte Stellplatzanlage, die als Interimslösung konzipiert wurde
- fehlende geschlossene Blockkante entlang Tiefetal
- Leerstehende und sanierungsbedürftige Gebäude Pferdemarkt 39 und 40

Planung:

- Abbruch der Werkstattgebäude und Anbauten auf den städtischen Grundstücken Tiefetal 12 und Pferdemarkt 39 (2020 erfolgt)
- Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorgaben (Verfahren abgeschlossen, Nutzungskonzept liegt vor, Verkaufsverhandlungen sind gescheitert)
- Städtebauliches Ziel: Neuordnung und Neugestaltung der nach Abbruch freierwerdenden Flächen zu einem attraktiven Standort, auf dem eine bedarfsgerechte Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, die Deckung von zusätzlichen öffentlichen und privaten Stellplätzen und das Wohnen stattfinden soll
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 101 „Pferdemarkt-Tiefetal“ am 22.10.2020 in der Stadtvertretung mit dem Planungsziel, das Gebiet als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO auszuweisen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung und Weiterentwicklung des zentralen Geschäftsbereiches zu schaffen
- Neugestaltung Klosterhof unter Berücksichtigung eines zusätzlichen öffentlichen Stellplatzangebotes

Planung



Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 101 „Pferdemarkt-Tiefetal“



Herrichtung eines Interimparkplatzes nach Abbruch der ehemaligen Werkstattgebäude von PGH-Motor (Tiefetal 12) und Küchenstudio Westphal (Pferdemarkt 39)

