

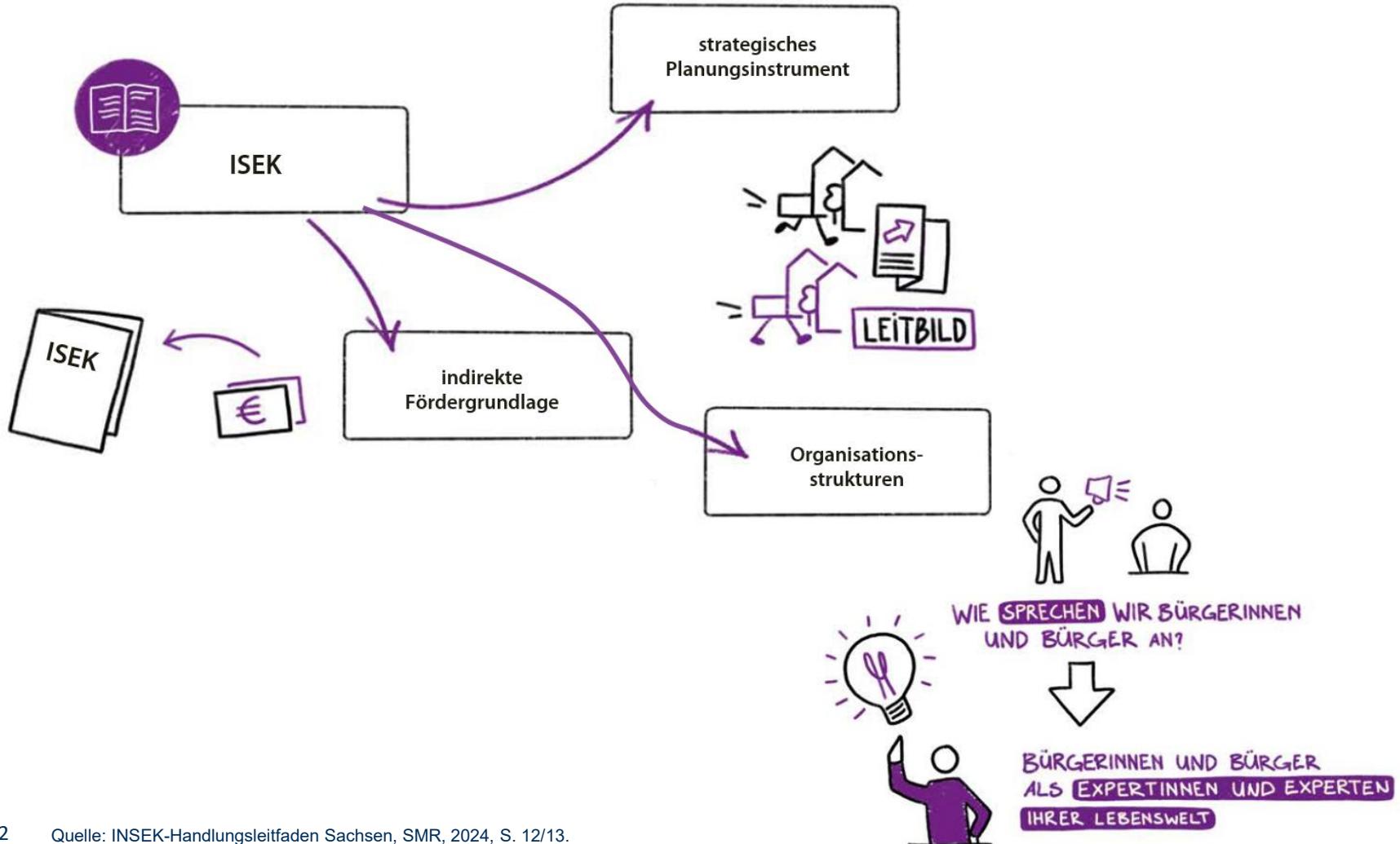


ISEK FÜR DIE STADT TEUBLITZ

Bürgerwerkstatt zum ISEK-Prozess

26.09.2025

Warum ein ISEK?



Welche Themen behandelt ein ISEK?

Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

Arbeit, Wirtschaft, Einzelhandel und Gastronomie

Bildung, Gesundheit, Soziales

Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge

Verkehr und Mobilität

Freizeit, Kultur, Tourismus

Welche Fragen werden im ISEK bearbeitet?

Wie und wo kann man in Teublitz im Alter wohnen?

Welche Möglichkeiten gibt es, um das Gastronomieangebot zu verbessern?

Wie kann die neue Stadtbibliothek noch besser mit der Schule verknüpft werden?

Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

Arbeit, Wirtschaft, Einzelhandel und Gastronomie

Bildung, Gesundheit, Soziales

Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge

Verkehr und Mobilität

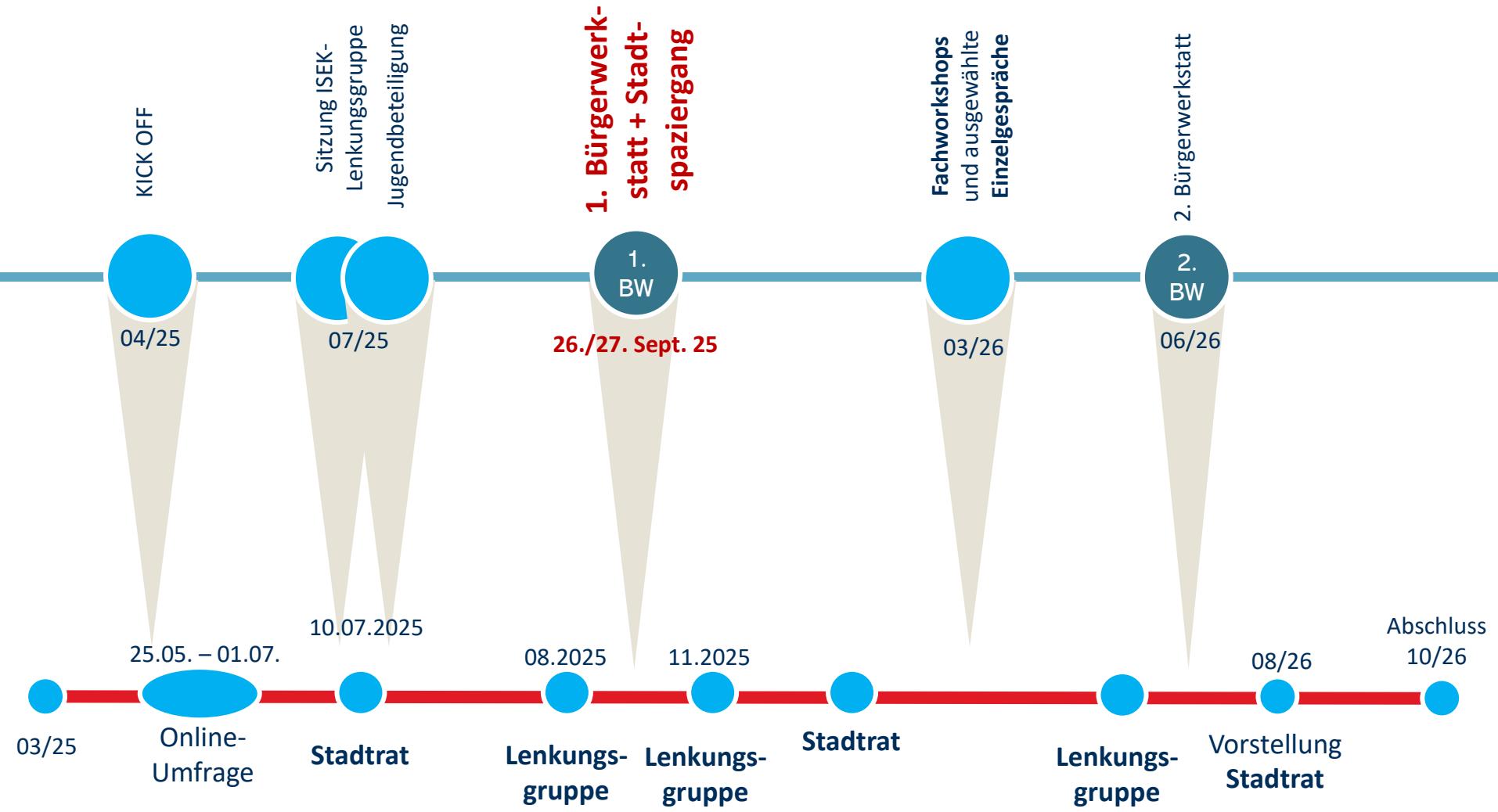
Freizeit, Kultur, Tourismus

Wie kann der Stadtpark besser beleuchtet werden?

Was kann man eigentlich gegen den belastenden Straßenverkehr an der Regensburger Str. machen?

Welche Angebote für Kinder- und Jugendliche fehlen noch?

Was wurde bisher gemacht



Eindrücke Kinder- und Jugendbeteiligung



Wo finde ich Infos zum ISEK-Prozess

ISEK Teublitz 2040: Bürgerwerkstatt und Stadtspaziergang

29.08.2025

Leben in Teublitz

Welche Chancen wollen wir nutzen, welche Herausforderungen gilt es zu meistern? Unter diesen Fragen zur Stadtentwicklung sind Sie herzlich eingeladen, sich an der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) aktiv zu beteiligen. Dazu finden am 26. September 2025 eine „Bürgerwerkstatt“ im Mehrgenerationenhaus und am 27. September 2025 ein „Stadtspaziergang“ durch die Teublitzer Kernstadt statt. Nutzen Sie diese Chance, ihre Ideen und Anregungen direkt vor Ort mit politischen Entscheidern zu besprechen.



STADT & WIRTSCHAFT

RATHAUS & SERVICE

LEBEN & ALLTAG

Fast 300 Teilnehmende haben sich an einer Online-Umfrage beteiligt

FREIZEIT & KULTUR

SUCHE

Rückmeldungen zeigen ein starkes Gemeinschaftsgefühl, aber auch Verbesserungspotential – insbesondere bei Verkehr und Innenstadtgestaltung. [Zur ganzen Meldung...](#)

[Hier finden Sie die vollständigen Ergebnisse der Online-Befragung.](#)

Über 200 Kinder und Jugendliche brachten sich aktiv ein und zeigten auf selbst erstellten Stadtplänen bzw. "Mind-Maps", was ihnen in Teublitz wichtig ist – und was fehlt. Die vielen konkreten Verbesserungsvorschläge machen deutlich: Stadtentwicklung braucht die Stimme der Jugend. [Zur ganzen Meldung...](#)



[Hier finden Sie die Gesamtauswertung der Mental-Maps.](#)



Agenda

>> Bürgerwerkstatt

ab 17:30 Uhr

18:00 Uhr

18:05 – 18:45 Uhr

19:00 – 20:00 Uhr

Ankommen und Möglichkeit zum Plakatrundgang

Begrüßung

Robert Wutz, 2. Bürgermeister

**Einführung in den ISEK-Prozess und Gespräch
zur Vorstellung des Arbeitsstandes**

ISEK-Team

**offener Plakatrundgang mit Möglichkeit zur Einbringung
von Ideen und Anregungen**

- Städtebau, Denkmalpflege & Wohnen
Moderation: Felix Möckel und Doris Janus
- Verkehr und Mobilität
Moderation: Fritjof Mothes + Sabine Eichinger
- Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie
Moderation: Tanja Korzer + Franz Härtl

Agenda

>> Bürgerwerkstatt

19:00 – 20:00 Uhr

offener Plakatrundgang mit Möglichkeit zur Einbringung von Ideen und Anregungen

- Freizeit, Tourismus & Kultur

Moderation: Toni Rothfuß + Corinna Höfler und Stefanie Franek

- Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge

Moderation: Petra Fleischmann + Carla Geyer

20:00 – 20:30 Uhr

Zusammentragen der Ergebnisse, Rückfragen und Abschluss

Moderatoren

20:30 Uhr

Ausklang und offene Gespräche

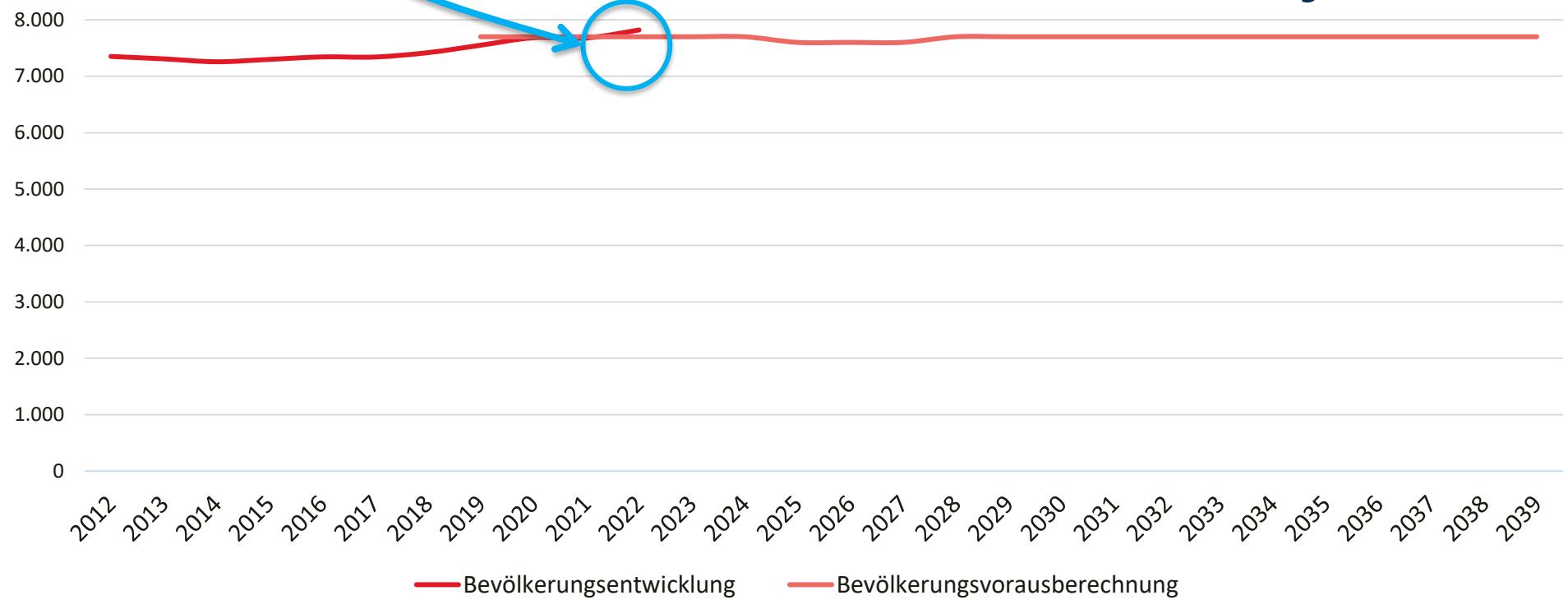
Schlaglichter zur
Ausgangssituation



Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

>> Bevölkerungsentwicklung/-prognose 2039

- Zuwachs um 469 Personen (+ 6,4 %) zw. 2012-22, Wachstum stärker als von Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert, **durch Zuzüge generiert**
- Sinkender Anteil von Personen im erwerbsfähigen Alter



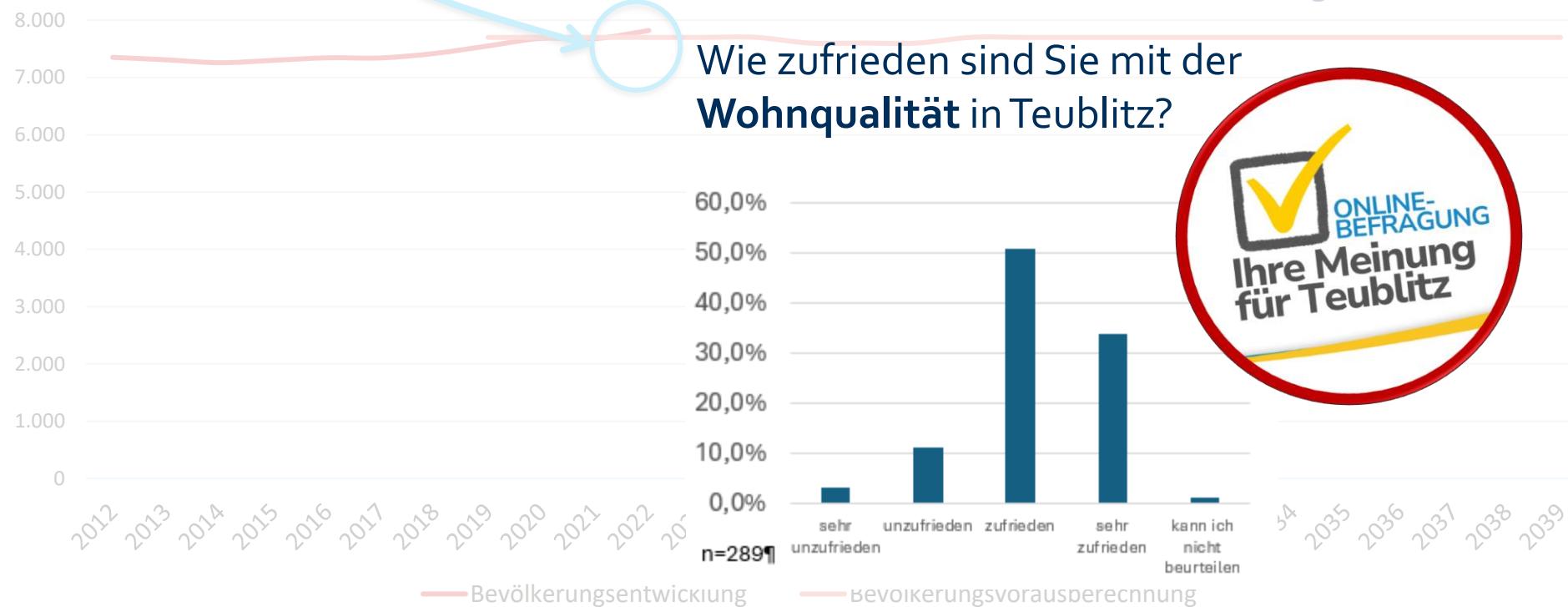
Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

>> Bevölkerungsentwicklung/-prognose 2039

- Zuwachs um 469 Personen (+ 6,4 %) zw. 2012-22, Wachstum

**Wo finden die Zuziehenden ein Wohnungsangebot
(im Neubau oder im Bestand)?**

- Sinkender Anteil von Personen im erwerbsfähigen Alter



Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

3 Grundstücke ab 255 EUR/m²
2 Grundstücke ab 290 EUR/m²
verfügbar (Kaufangebot bis 26.09.25)



4,9 % Leerstand insgesamt, davon
0,7 % marktaktiver Leerstand
(2022)

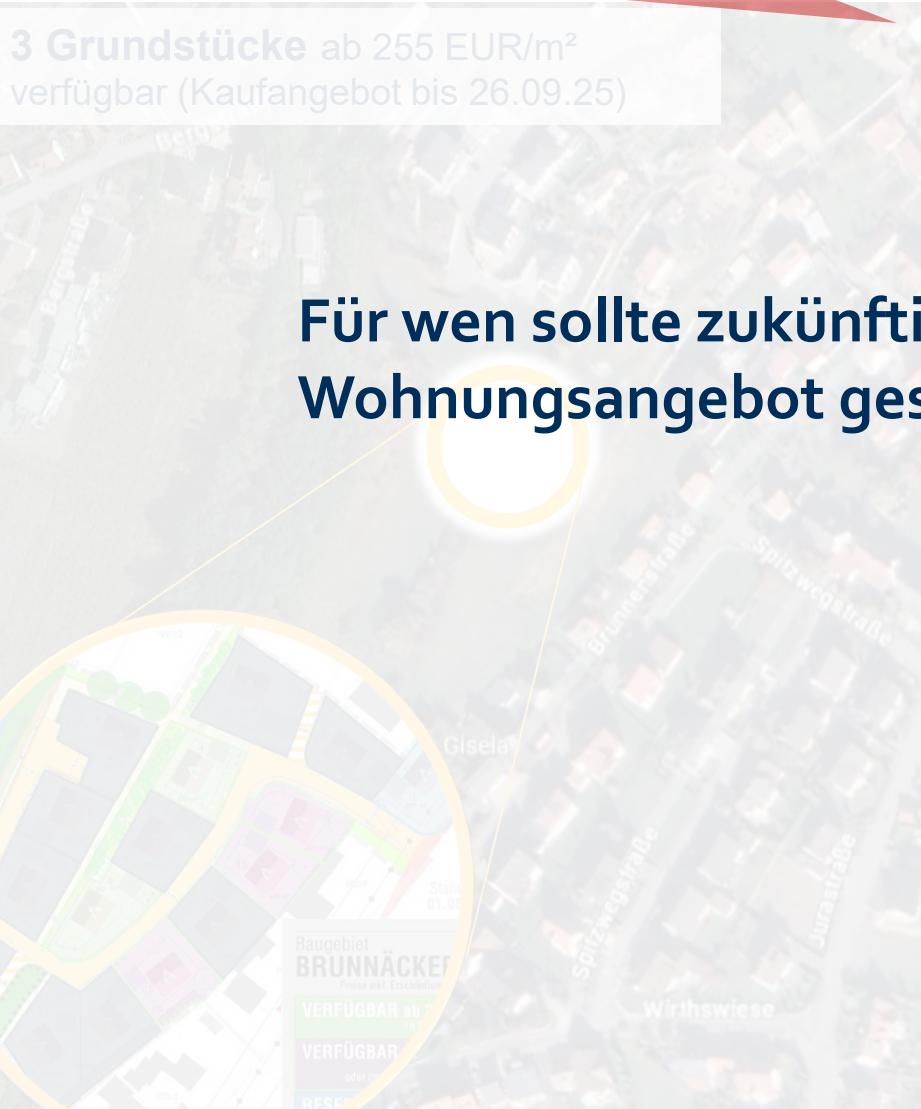


Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

3 Grundstücke ab 255 EUR/m²
verfügbar (Kaufangebot bis 26.09.25)

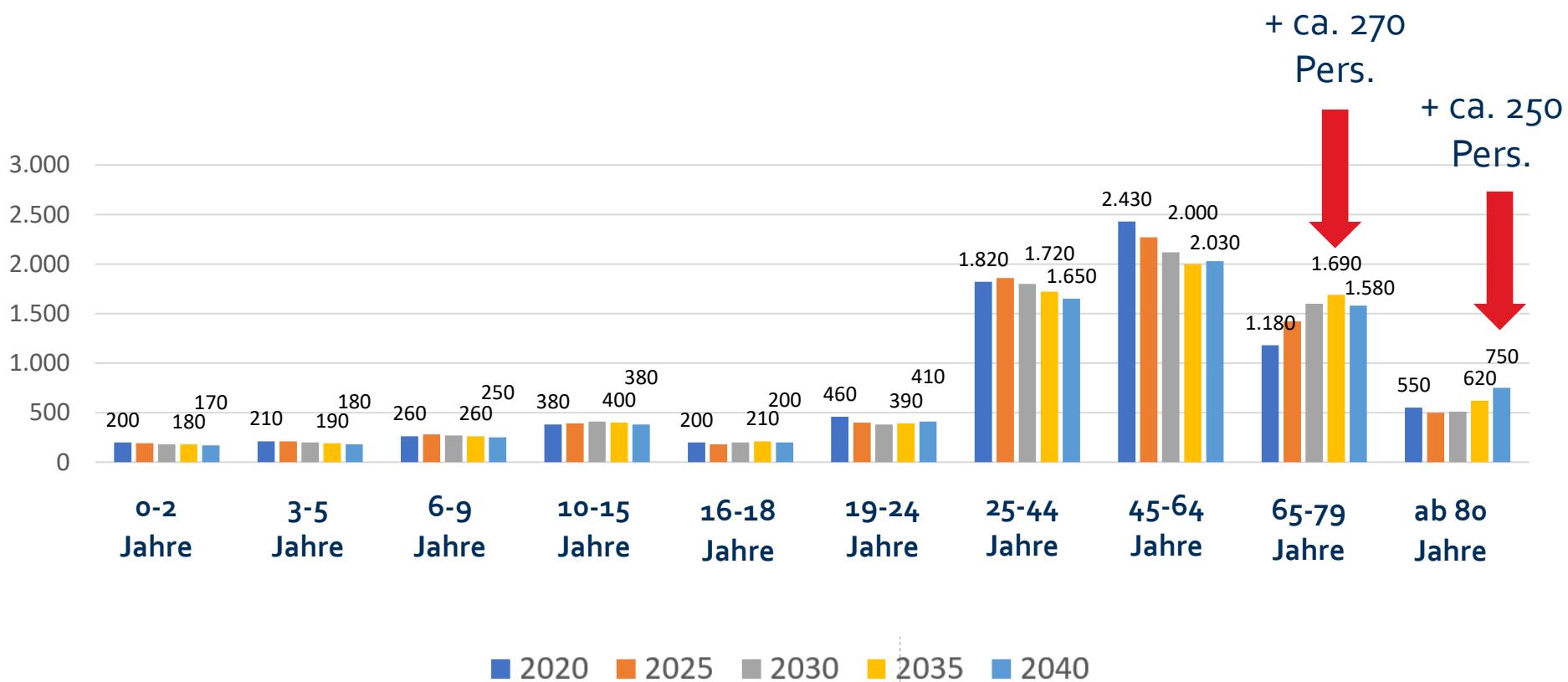
4,9 % Leerstand insgesamt, davon
0,7 % marktaktiver Leerstand
(2022)

Für wen sollte zukünftig vorrangig ein
Wohnungsangebot geschaffen werden?



Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

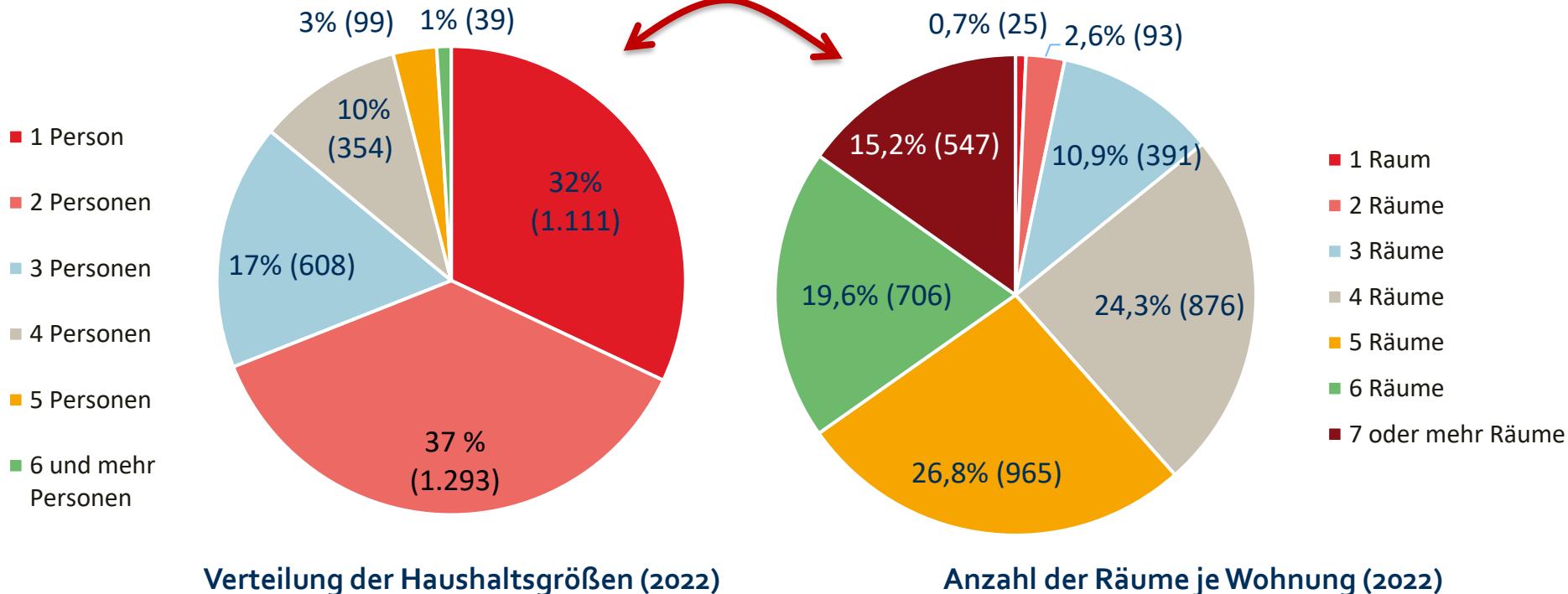
>> Bevölkerungsprognose - Alterskohorten



Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

>> Diskrepanz zw. Haushaltsgrößen und Wohnraumangebot

- 69 % aller Haushalte bestehen aus 1 oder 2 Personen-HH; demgegenüber stehen lediglich 14 % Wohngebäude mit 3 oder weniger Räumen



Verkehr und Mobilität

>> Erste Eindrücke Regensburger Str.



Schwerlastverkehr



Knappe Abstände zwischen Rad und Kfz



Benachteiligung zwischen den Verkehrsarten



Querende Personen ohne Querungshilfen

Regensburger Straße
als „Lebensader der Stadt
Teublitz“

➤ **hohe Nutzungs frequenz**
(Ladengeschäfte, Praxen,
Bildung usw.)

jedoch:

- starker **Durchgangsverkehr** im Ortskern
- zu wenig **Querungsmöglichkeiten**
- fehlende **Radverkehrsanlagen** im Bereich der Ortsdurchfahrt
- teilweise zu schmale **Gehwege**

Verkehr und Mobilität

- Ca. 180 Meldungen
- Ca. 80 Meldungen mit Bezug zu Mobilität/Verkehr/ Regensburger .Str.)

>> Auszüge Online-Befragung: „Wenn Sie eine Sache in Teublitz ändern könnten, wo und was wäre das?“

Tempo 30 auf der gesamten Hauptstraße und mehrere Zebrastreifen.

Straßenüberquerung zu Fuß schwierig, Rad fahren mit kleinen Kindern gefährlich

Zu hohes Verkehrsaufkommen

Die Ampelschaltung ist katastrophal

Beidseits Parkverbot entlang dieser Straße

Kreisverkehr!

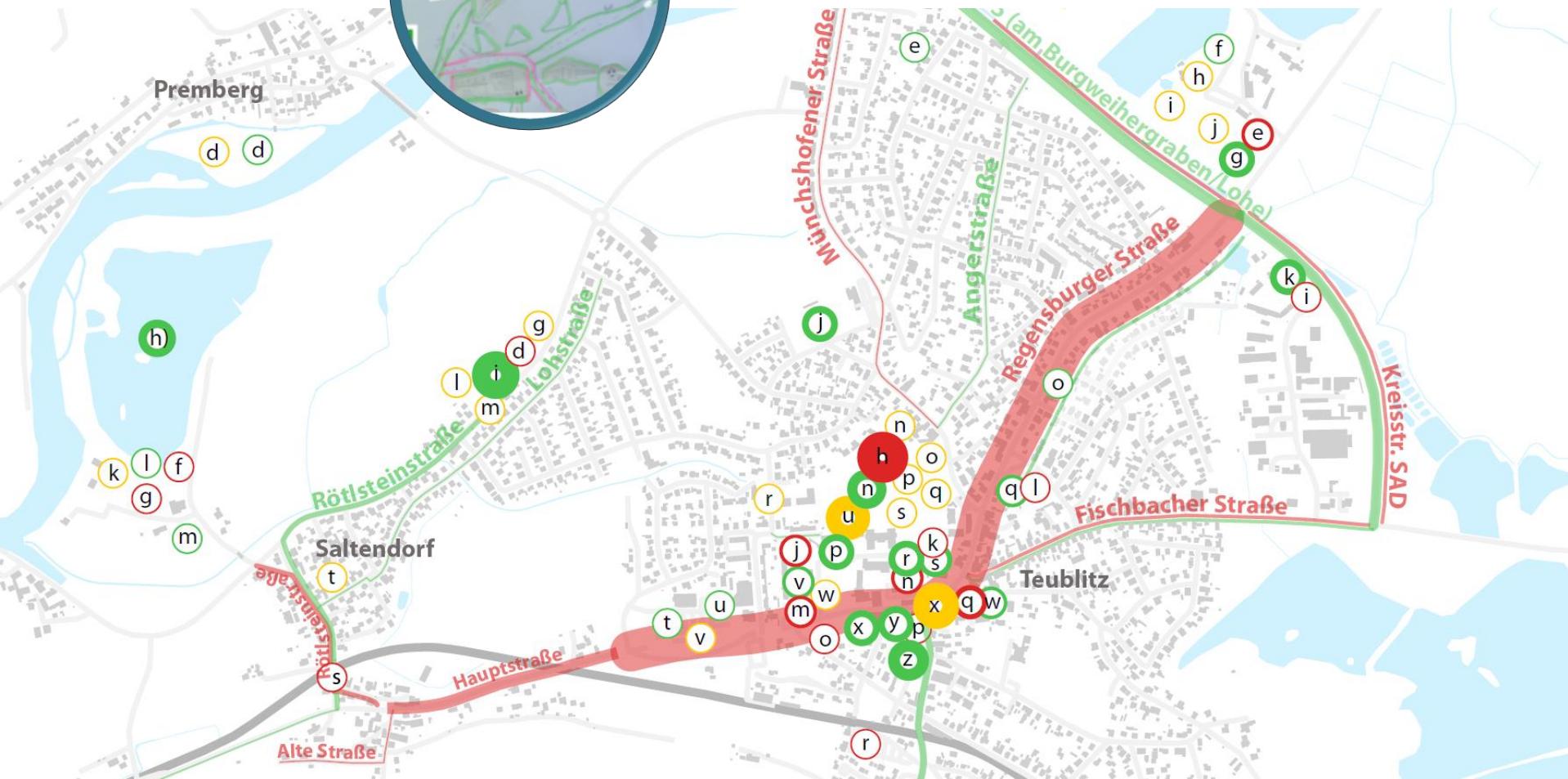
die Fischbacher Straße gehört (...) in eine verkehrsberuhigende Zone samt Einbahnstraße umgewandelt.

Weniger Durchgangsverkehr aus Burglengenfeld

Der Schulweg sollte sicherer werden, 30 Zonen für alle Schulwege. Verkehrsberuhigung Regensburger Straße!

bessere öffentliche Anbindung an den Bahnhof in Maxhütte-Haid.

Verkehr und Mobilität

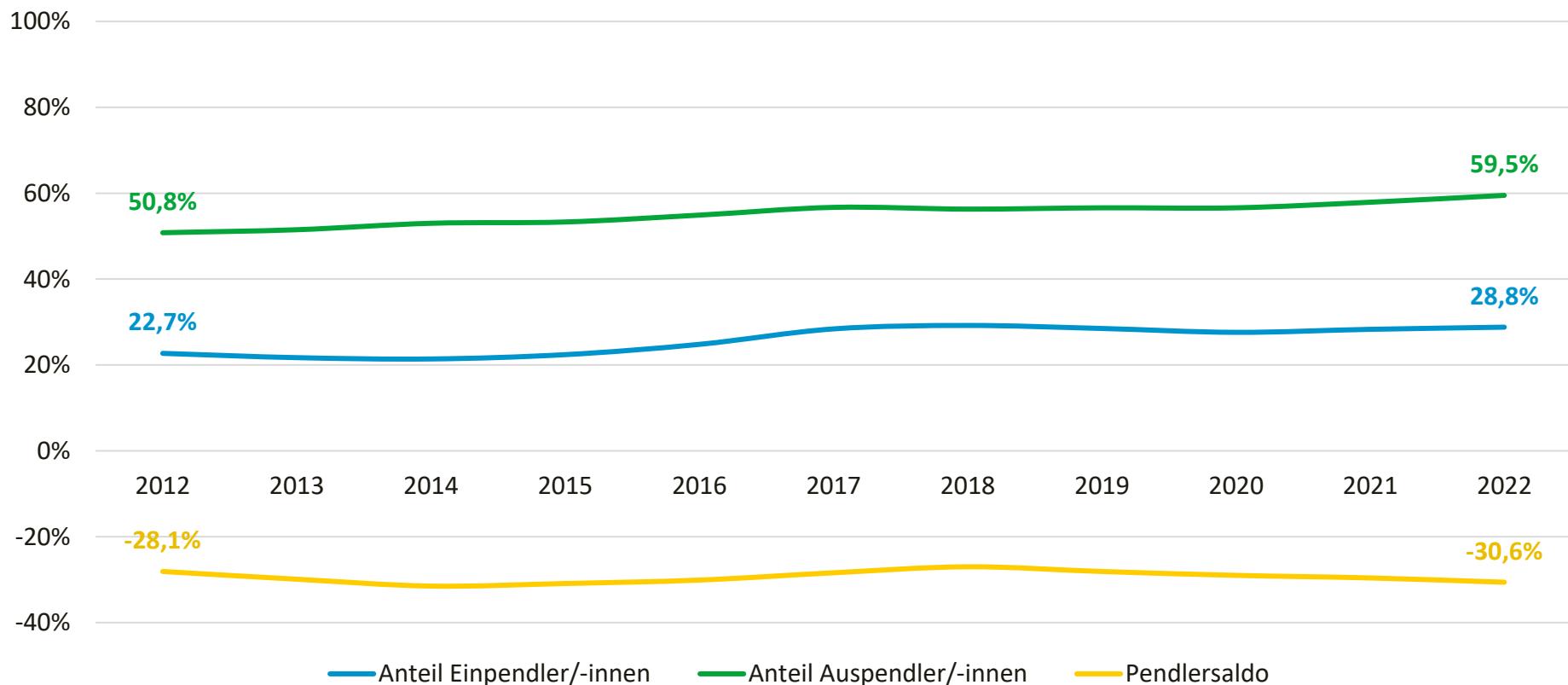


Verkehr und Mobilität

**Was müsste in Teublitz in Bezug auf den Verkehr
geändert werden ?**

Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie

>> Pendlerverflechtungen,
stabile wirtschaftliche Situation, Beschäfti-
genquote bei 68% (seit 2012 +10%)



Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie

>> zukünftige Potenzialflächen für die Gewerbeentwicklung

Sonder- und Gewerbegebiet
Teublitz-Südost



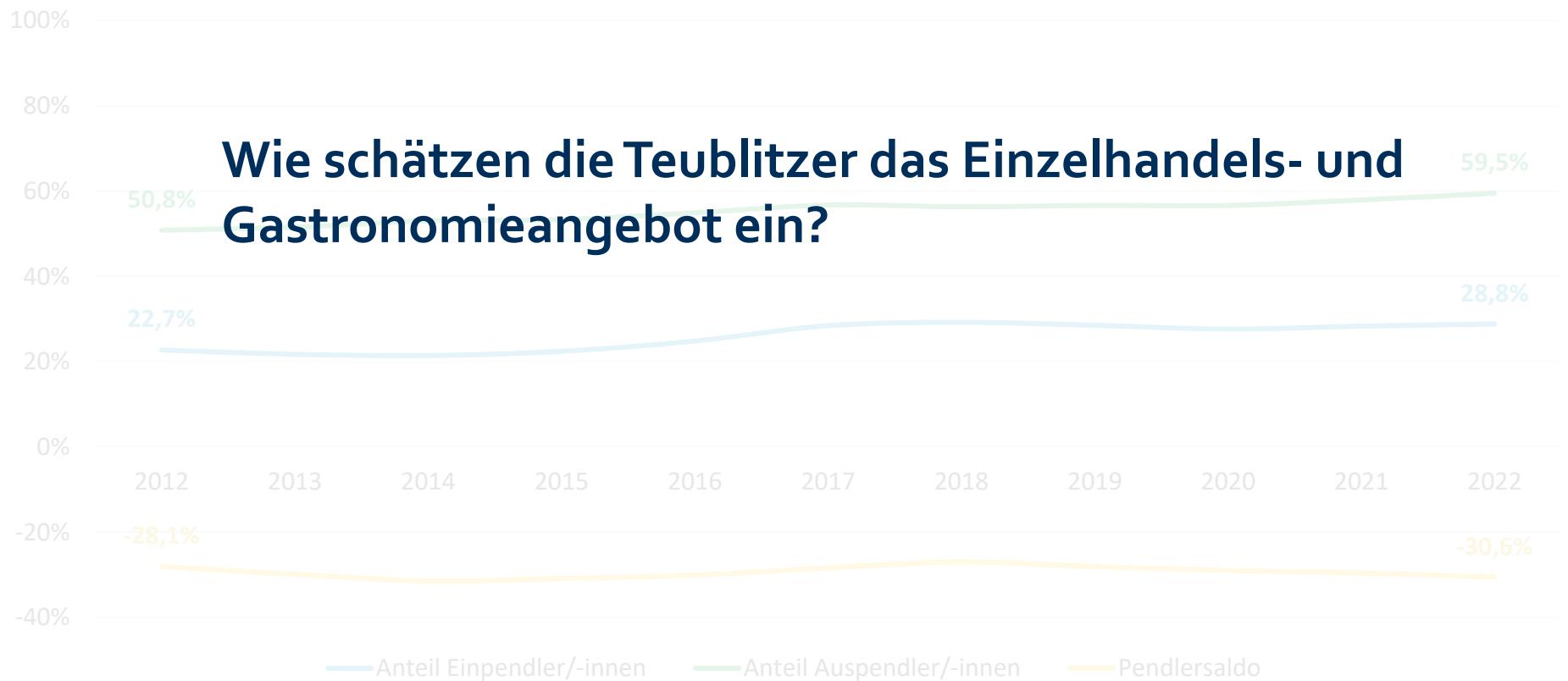
Industrie- und Gewerbegebiet
an der Anschlussstelle Teublitz



Reduzierte Fläche „G(e), Nähe Läpple“, gemäß neuem FNP/LP

Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie

>> Pendlerverflechtungen, stabile wirtschaftliche Situation, Beschäftigtenquote bei 68% (seit 2012 +10%)



Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie



Landgasthof Hintermeier, Ortsteil Münchshofen

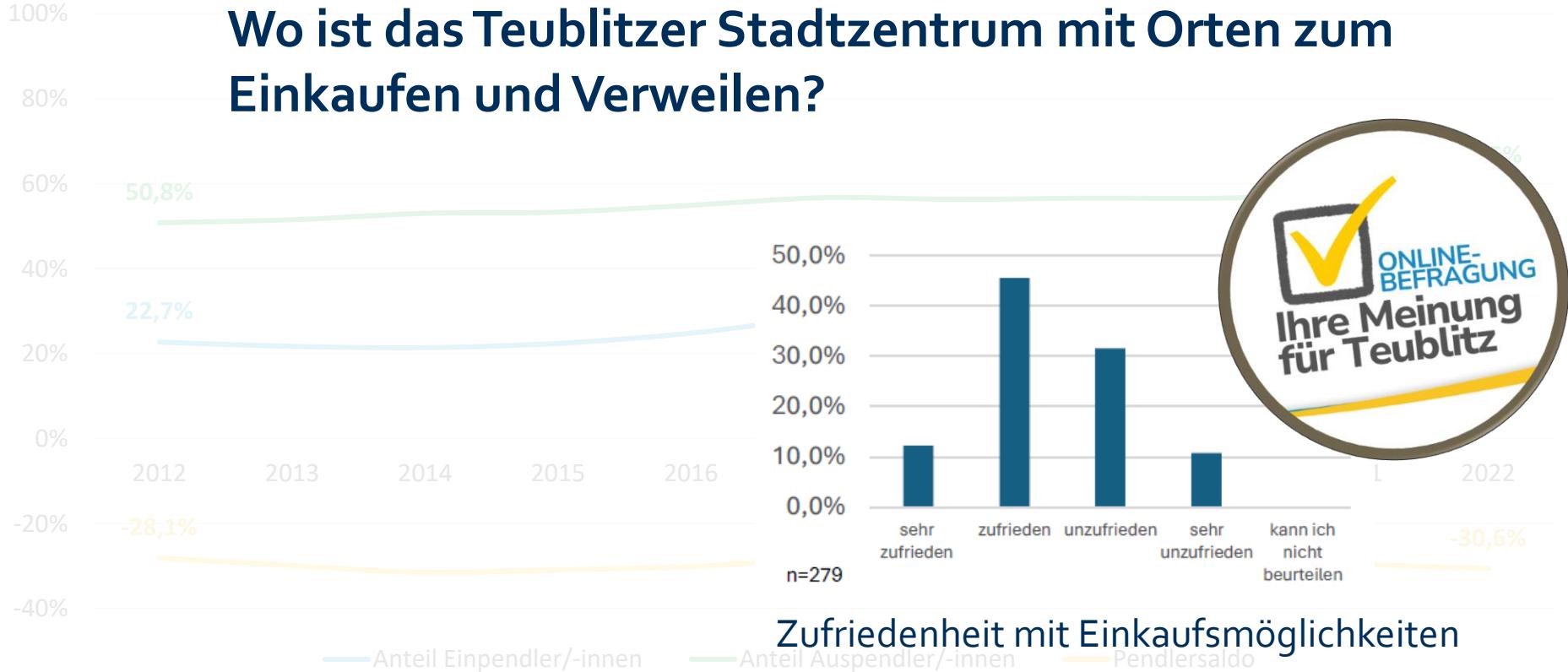


Fachmarktzentrum, Regensburger Straße

Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie

>> Pendlerverflechtungen, stabile wirtschaftliche Situation, Beschäftigtenquote bei 68% (seit 2012 +10%)

Wo ist das Teublitzer Stadtzentrum mit Orten zum Einkaufen und Verweilen?



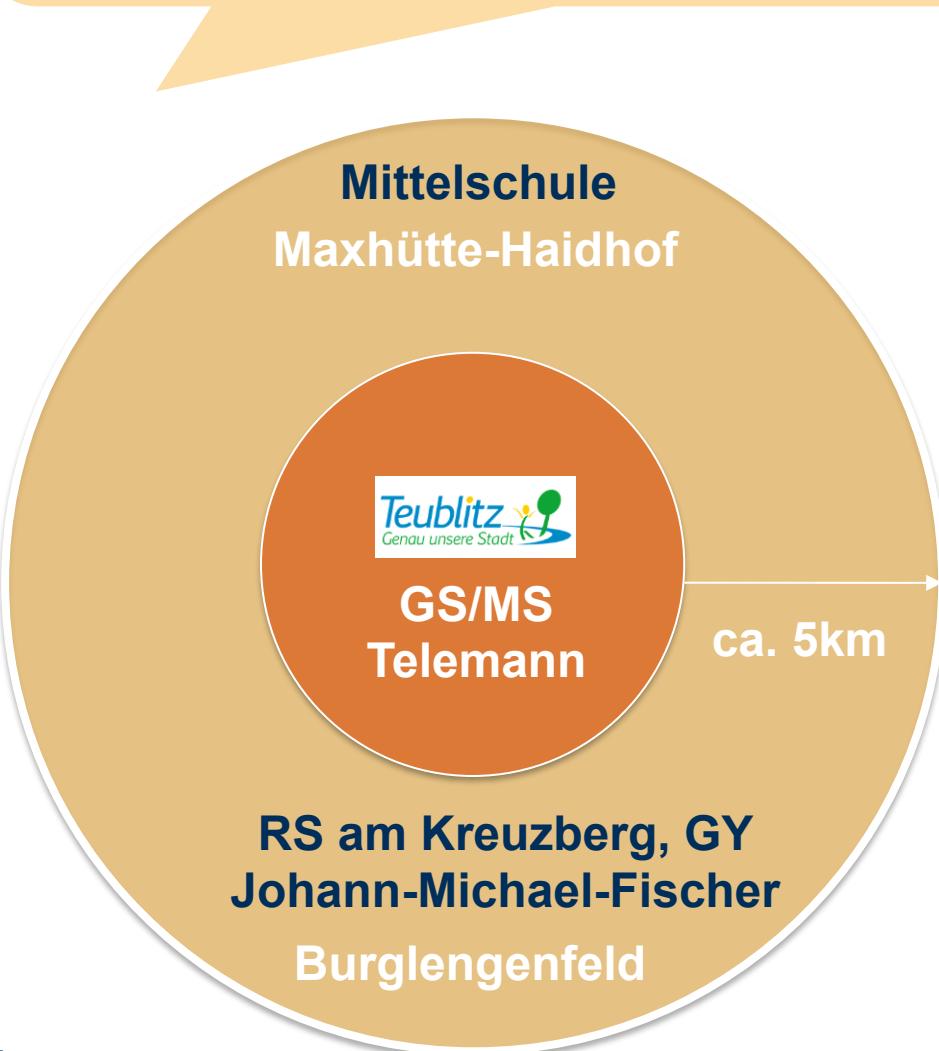
Weiterentwicklung Nahversorgung und Gastro

Schwerpunkttraum: Gewerbeeinheiten im Ortszentrum entlang der **Regensburger Straße**

Fachmarktzentrum Teublitz West



Bildung, Gesundheit, Soziales



>> Bildung

Grund-/Mittelschule Telemann



Bildung, Gesundheit, Soziales

>> Bildung

Grund-/Mittelschule Telemann

Mittelschule

Maxhütte-Haidhof

**Wie kann die Schule noch stärker mit den
Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche
verknüpft werden?**



GS/MS
Telemann

ca. 5km

RS am Kreuzberg, GY
Johann-Michael-Fischer

Burglengenfeld

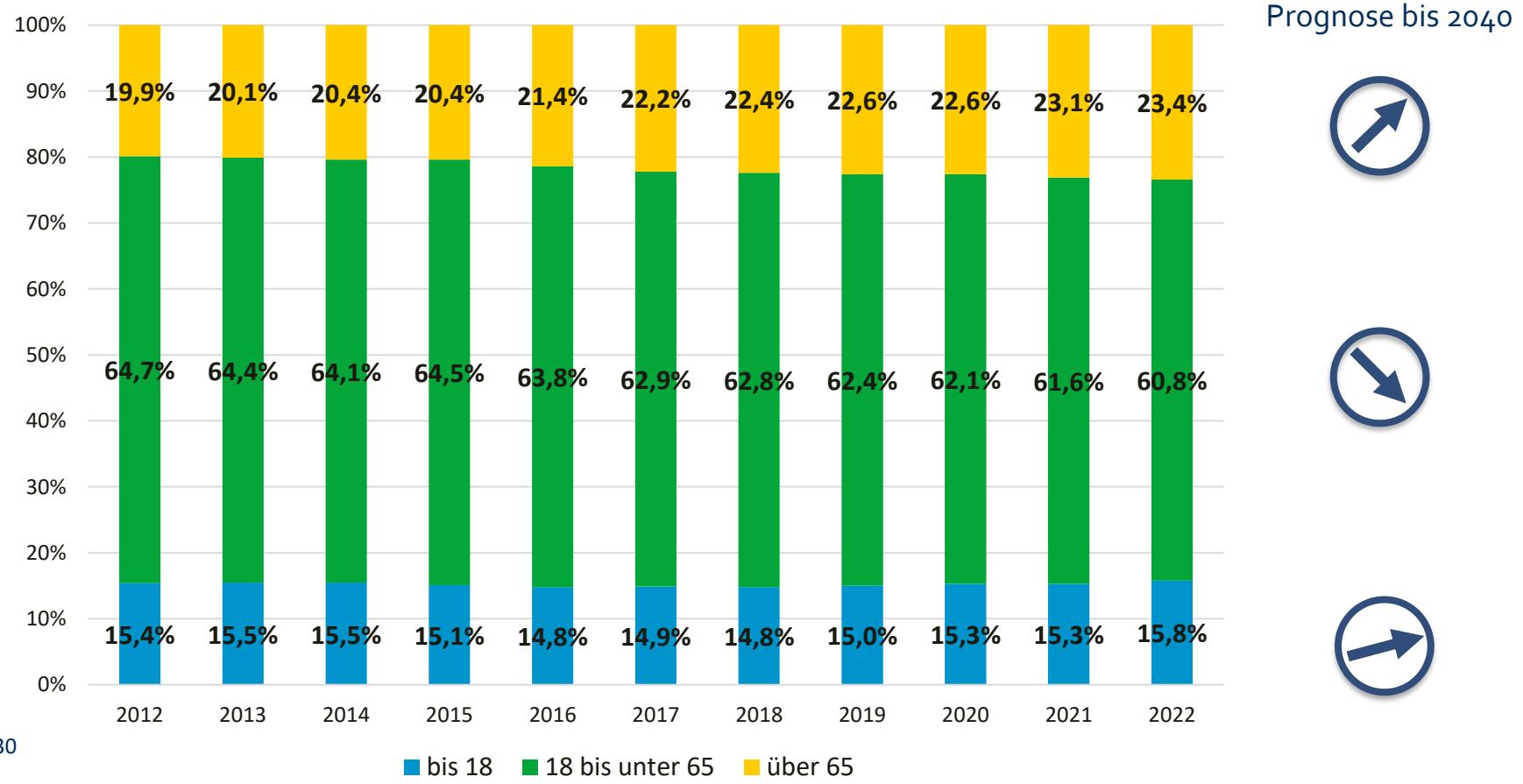


Bildung, Gesundheit, Soziales



Bildung, Gesundheit, Soziales

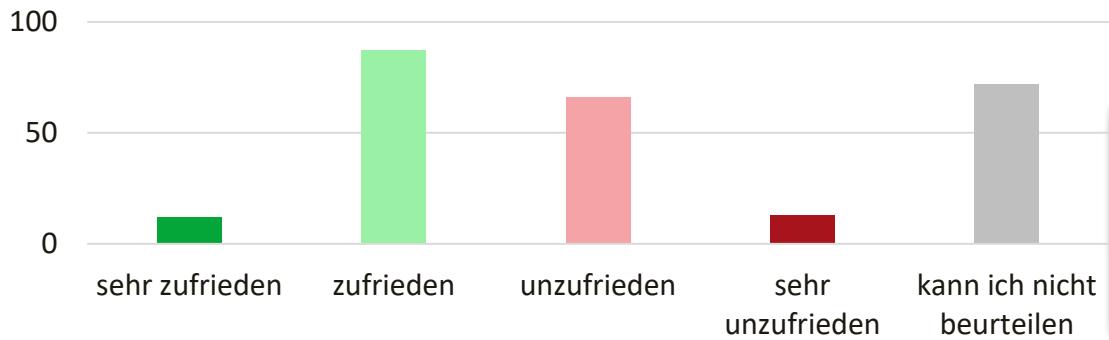
>> Entwicklung Altersgruppen Angebote für Senioren



Freizeit, Tourismus und Kultur

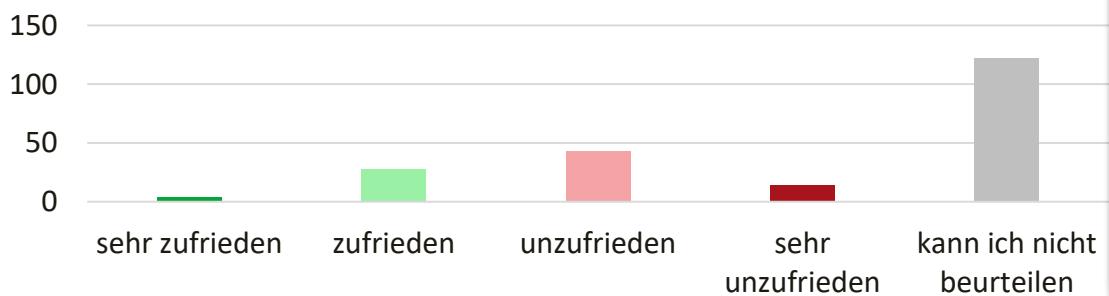


Wie zufrieden sind Sie mit den Freizeit- und Bildungsangeboten für **Erwachsene im Erwerbsalter**?



„Mehr Sachen für Leute zwischen 20-30.“

Wie zufrieden sind Sie mit dem Spiel- und Aufenthaltsangebot auf öffentlichen Flächen für **Jugendliche über 16 Jahre**?



„Mehr Möglichkeiten für Freizeit und Sport für Jugendliche und junge Erwachsene sind dringend nötig.“



Naturbad, der Wildpark Höllhe, der Saltendorfer Weiher, das Mehrgenerationenhaus mit dem angrenzenden Sportplatz sowie der Stadtpark als beliebte und positiv wahrgenommene Orte genannt

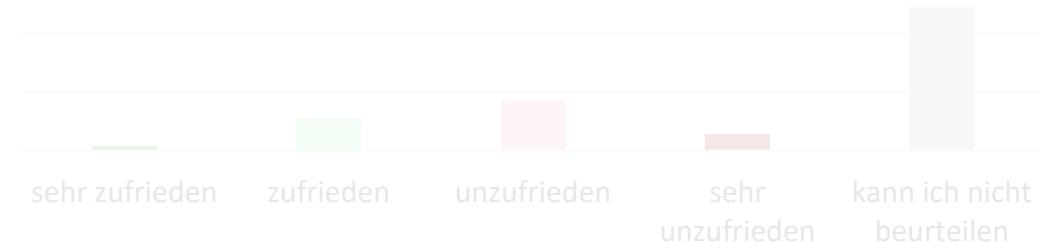
Freizeit, Tourismus und Kultur

Wie zufrieden sind Sie mit den Freizeit- und Bildungsangeboten für Erwachsene im Erwerbsalter?



Wo kann Teublitz bei der Weiterentwicklung der Naherholungsangebote und des Tourismus ansetzen?

Wie zufrieden sind Sie mit dem Spiel- und Aufenthaltsangebot auf öffentlichen Flächen für Jugendliche über 16 Jahre?



„Mehr Sachen für Leute zwischen 20-30.“

„Mehr Möglichkeiten für Freizeit und Sport für Jugendliche und Erwachsene sind dringend nötig.“

„Es sollten mehr Möglichkeiten geschaffen werden, wo sich Kinder und Jugendliche treffen können.“

Freizeit, Tourismus und Kultur

>> begrenztes Angebot an Unterkünften
als touristisches Hemmnis
ein Landgasthof im Ortsteil Münchshofen
sowie einige privat vermietete
Ferienwohnungen

*„Teublitz sollte Tourismus in den Fokus rücken.
Das ist die Stärke des Ortes. Wasser, Wälder,
Radwege ...“*

*„Eine schöne, intakte Natur, gepflegte
Wander- und Radwege, attraktive Badestellen
und Freizeiteinrichtungen bringen mehr
Lebensqualität [...] und könnten auch, wenn
Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden
wären, Touristen nach Teublitz locken.“*



Landgasthof Hintermeier, Ortsteil Münchshofen

*„Tourismus weiter
ausbauen“*

Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge

>> Was verbinden die Bewohner/-innen mit Teublitz?

Naab (Nah-)Erholung
Ruhe Wald Höollohe
Stadtpark Natur Ländlich
Weiher

„Teublitz – eine grüne Oase“.

„Das Kapital von Teublitz ist, dass es sehr grün ist.“

Flächenverteilung

- Siedlung
- Verkehr
- Vegetation
- Gewässer

250 ha

397 ha

219 ha

2.957 ha

Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge

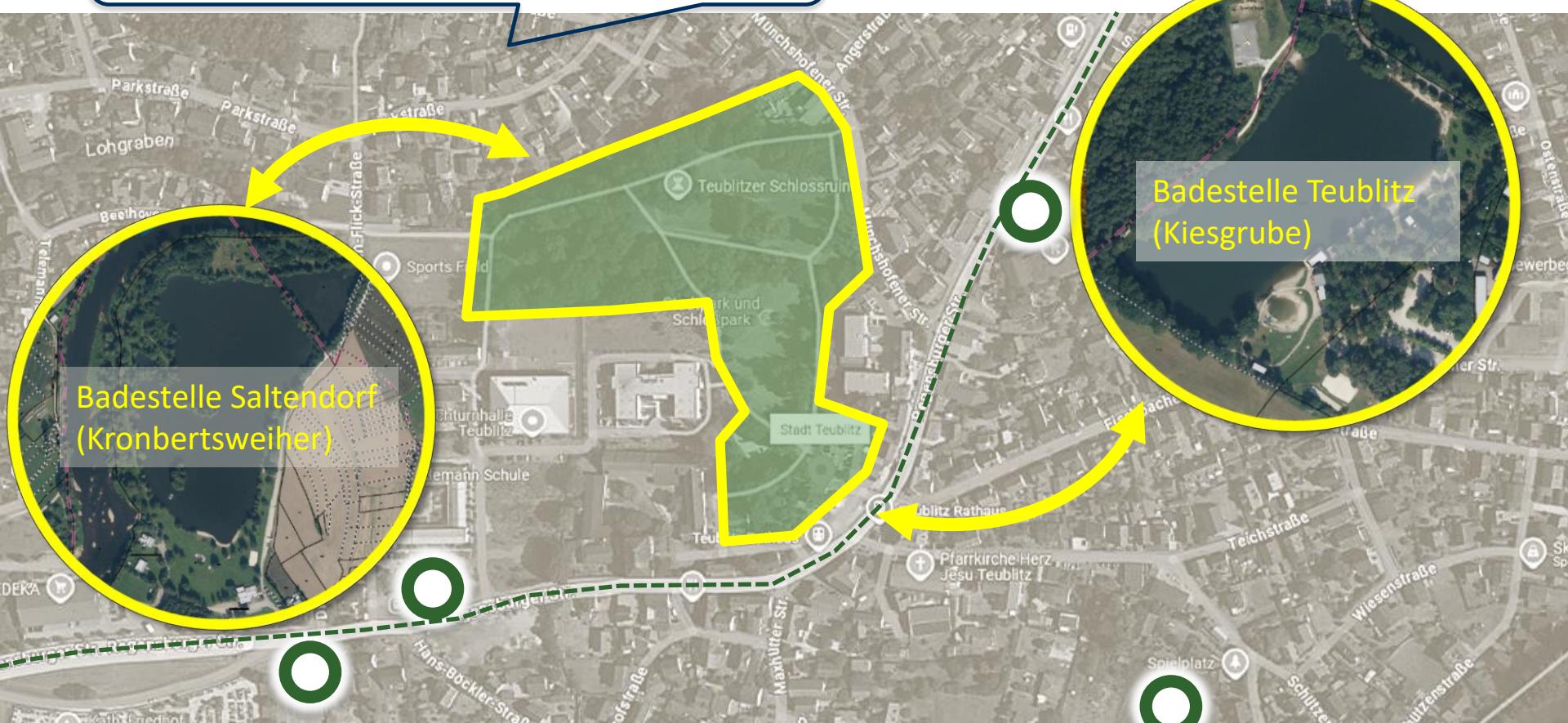
Wie können Grün- und Freiräume im Teublitzer Zentrum aufgewertet und mit den nahe gelegenen Natur- und Naherholungsräumen verbunden werden?

Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge



>> Grün- und Freiräume

„Mehr Grün und Aufenthaltsqualität im Stadtkern.“



Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge



>> Rad- und Wanderwegeverbindungen

Radweg	Ich kenne/be-nutze diesen nicht	Zufrieden-heit gesamt
Naabtal-Radweg	21 %	72 %
Marienthal-Radweg	34 %	61 %
Oberpfälzer Radl-Welt – Hauptroute	53 %	42 %
Oberpfälzer Radl-Welt – Erlebniswelt Wasserwelten	52 %	44 %
Zubringer zu übergeordneten Radwegen	36 %	43 %
Radwege zwischen den Ortschaften	12 %	69 %
Wald- und Feldwege zwischen Ortschaften	14 %	76 %

Wanderweg	Ich kenne/be-nutze diesen nicht
Marienthal–Bömerlschlag	47,4 %
Malerwinkelweg	41,1 %
Mühlbergrunde	53,2 %
Ökumenischer Besinnungsweg	63,0 %
Eselweiherunde	15,4 %
Katzdorfer Wan-derweg	45,2 %
Pfad der Poesie	33,8 %
Waldlehrpfad	48,2 %
Tierpark Höll-Lohe–Rundweg	3,4 %



ISEK FÜR DIE STADT TEUBLITZ

Hinweise, Anregungen

Gemeinsame Diskussion

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.