

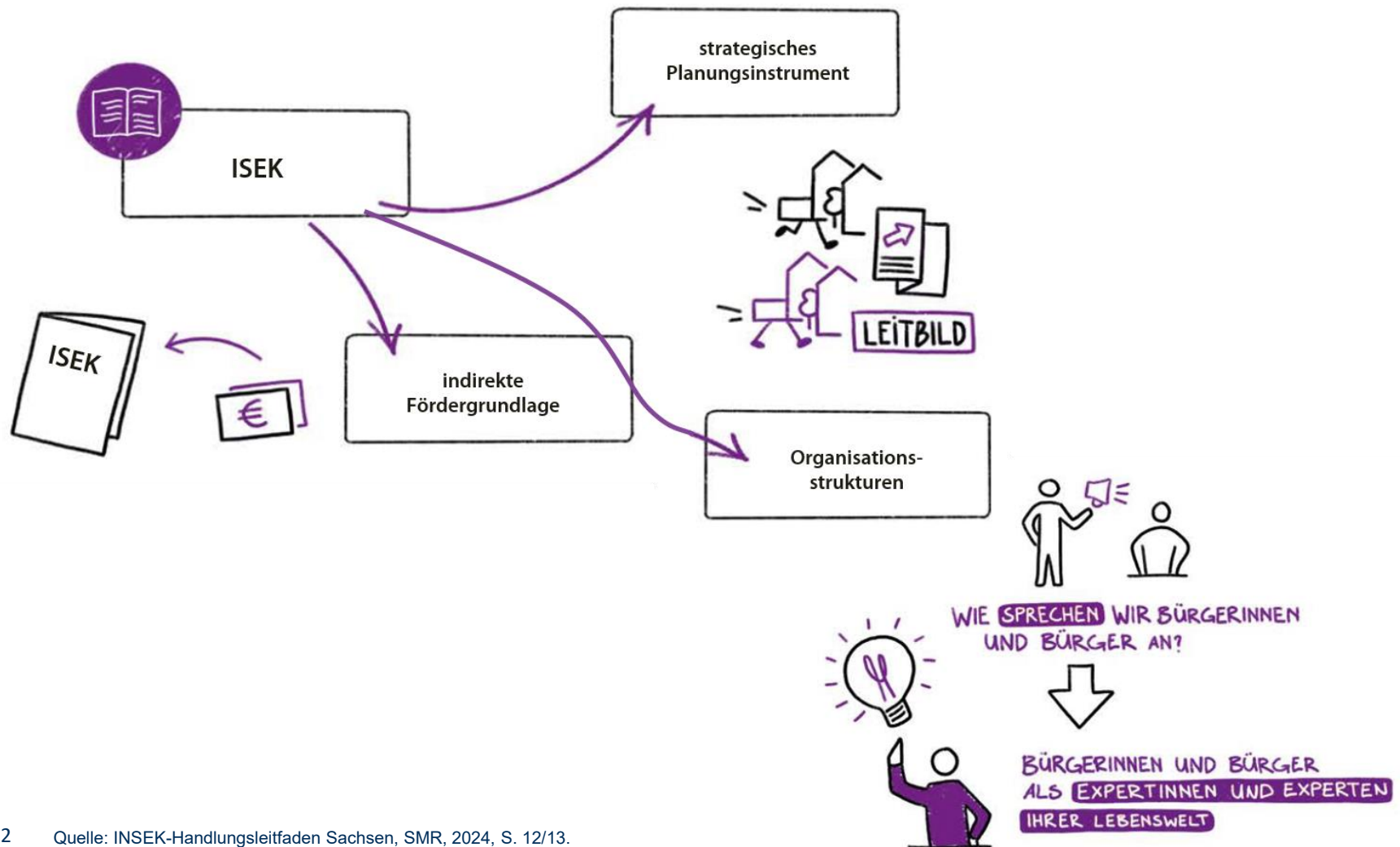
# ISEK FÜR DIE STADT TEUBLITZ

Bürgerwerkstatt zum ISEK-Prozess

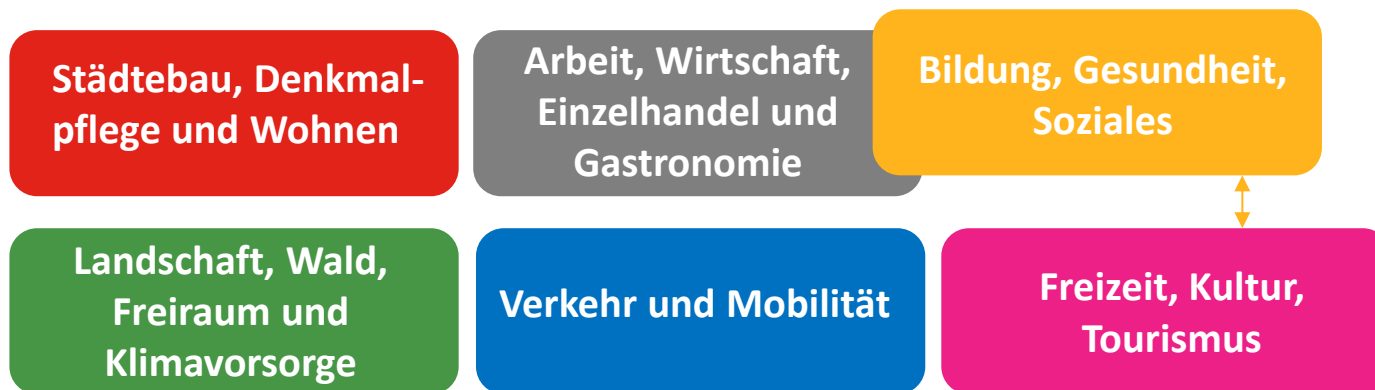
26.09.2025



# Warum ein ISEK?



# Welche Themen behandelt ein ISEK?



# Welche Fragen werden im ISEK bearbeitet?

Wie und wo kann man in Teublitz im Alter wohnen?

**Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen**

Welche Möglichkeiten gibt es, um das Gastronomieangebot zu verbessern?

**Arbeit, Wirtschaft, Einzelhandel und Gastronomie**

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

**Bildung, Gesundheit, Soziales**

**Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge**

Wie kann der Stadtpark besser beleuchtet werden?

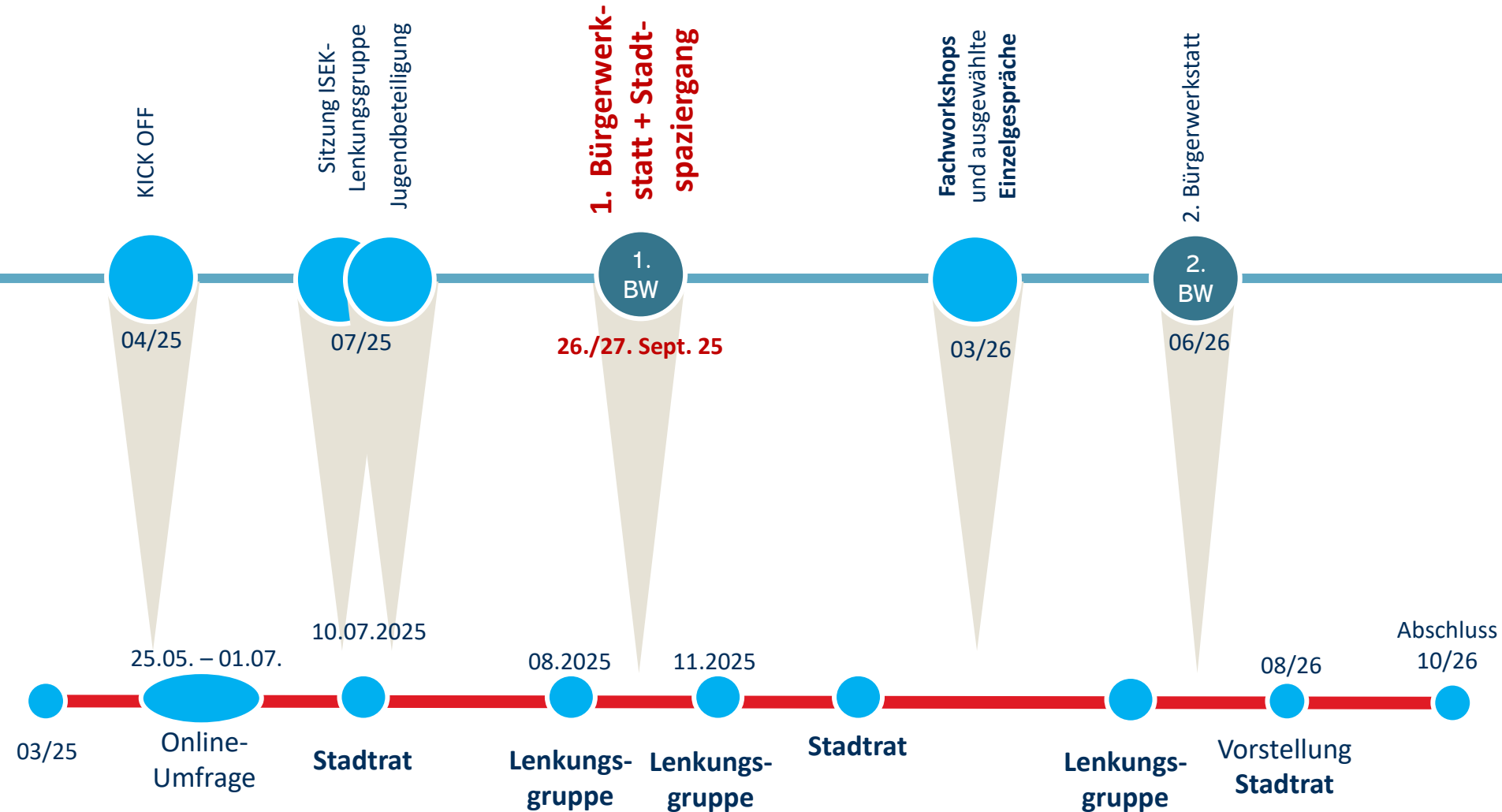
**Verkehr und Mobilität**

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

**Freizeit, Kultur, Tourismus**

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 Stadtpaziergang

📅 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 „Stadtpaziergang“ 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

FREIZEIT & KULTUR

SUCHE 🔍



Fast 500 Teilnehmende haben sich an einer Online-Umfrage beteiligt. 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

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>ab 17:30 Uhr</b>      | <b>Ankommen und Möglichkeit zum Plakatrundgang</b>  |
| <b>18:00 Uhr</b>         | <b>Begrüßung</b><br><i>Robert Wutz, 2. Bürgermeister</i>  |
| <b>18:05 – 18:45 Uhr</b> | <b>Einführung in den ISEK-Prozess und Gespräch zur Vorstellung des Arbeitsstandes</b><br><i>ISEK-Team</i>   |
| <b>19:00 – 20:00 Uhr</b> | <b>offener Plakatrundgang mit Möglichkeit zur Einbringung von Ideen und Anregungen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Städtebau, Denkmalpflege &amp; Wohnen<br/><i>Moderation: Felix Möckel und Doris Janus</i></li><li>– Verkehr und Mobilität<br/><i>Moderation: Fritjof Mothes + Sabine Eichinger</i></li><li>– Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie<br/><i>Moderation: Tanja Korzer + Franz Härtl</i></li></ul> |



# 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**

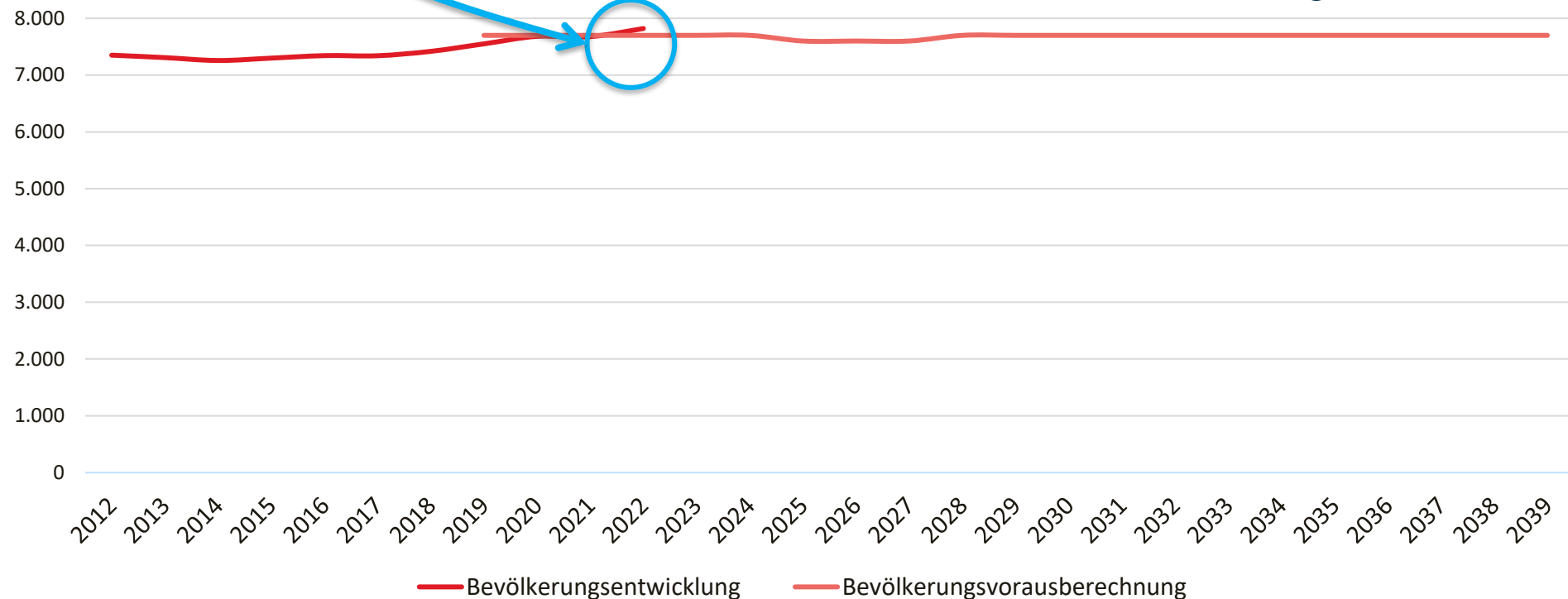
A blue and yellow Hartung Spedition truck is driving on a street. The truck has 'HARTUNG' and 'SPEDITION' written on its side, along with 'A MEMBER OF HARTUNG GROUP'. The truck is a Mercedes-Benz T2 transporter. In the background, there are buildings, a traffic light, and a pedestrian crossing. The sky is blue with white clouds.

# 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





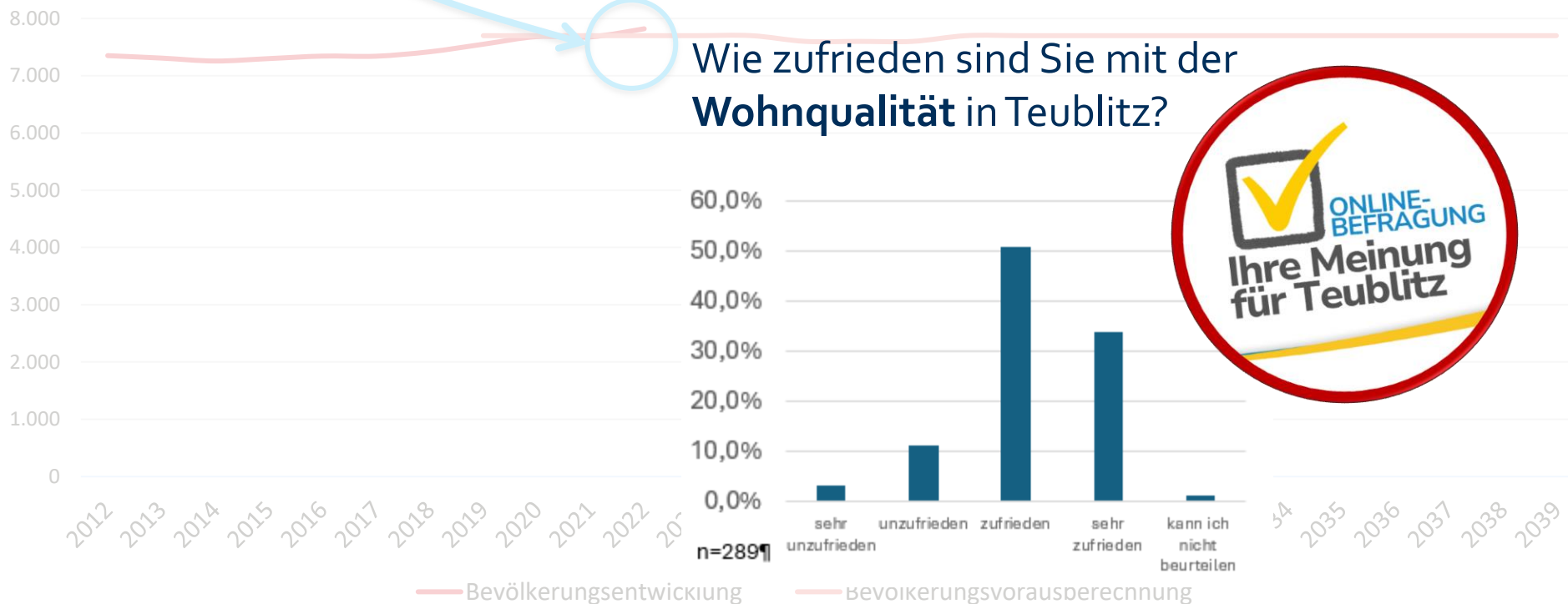
# Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

>> Bevölkerungsentwicklung/-prognose 2039

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

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

Wie zufrieden sind Sie mit der Wohnqualität in Teublitz?



# Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

**3 Grundstücke** ab 255 EUR/m<sup>2</sup>  
**2 Grundstücke** ab 290 EUR/m<sup>2</sup>  
verfügbar (Kaufangebot bis 26.09.25)



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



**z. B. ehem.  
Schreinerei Rucker**



# Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

3 Grundstücke ab 255 EUR/m<sup>2</sup>  
verfügbar (Kaufangebot bis 26.09.25)

Für wen sollte zukünftig vorrangig ein  
Wohnungsangebot geschaffen werden?

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

z. B. ehem.  
Schreinerei Rucker

Baugebiet  
**BRUNNÄCKER**  
Preis inkl. Erschließung

VERFÜGBAR ab 255 EUR/m<sup>2</sup>

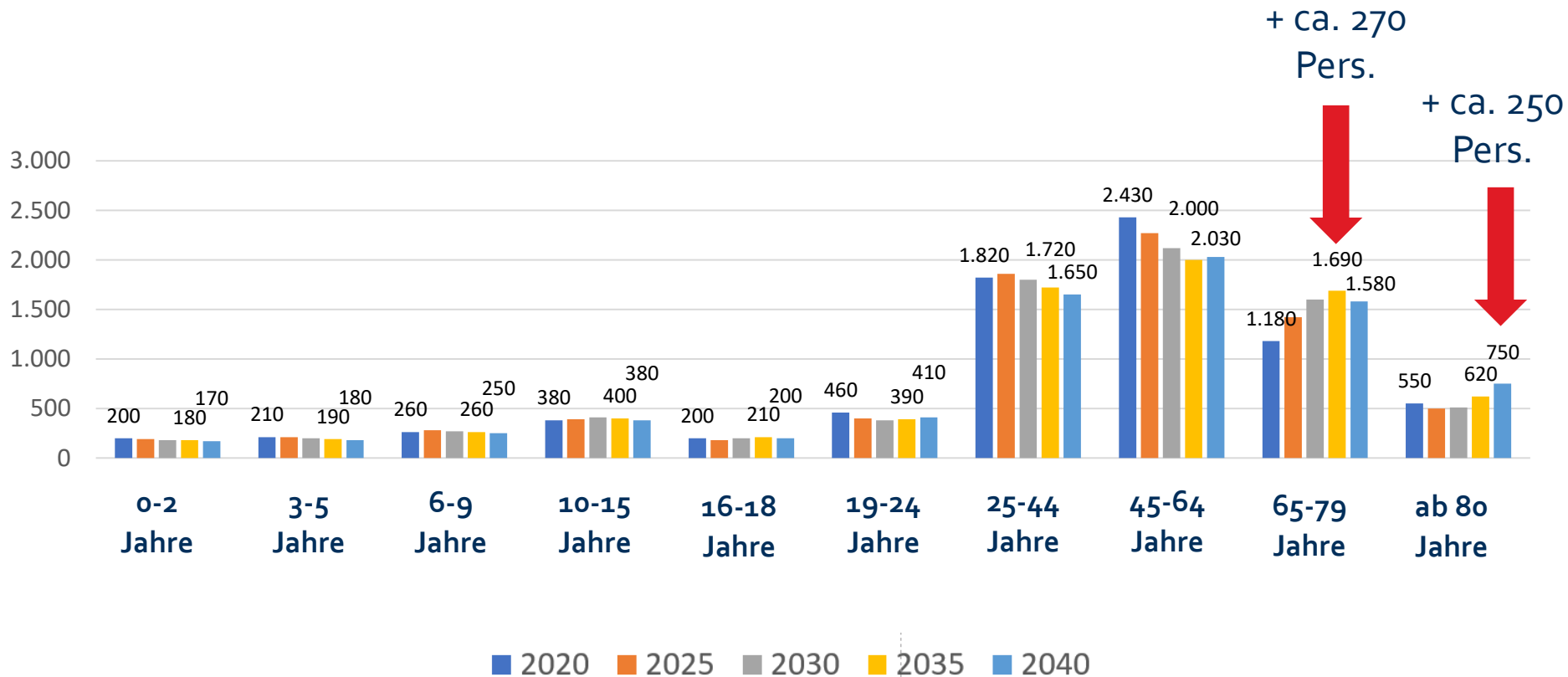
VERFÜGBAR

RESE



# Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

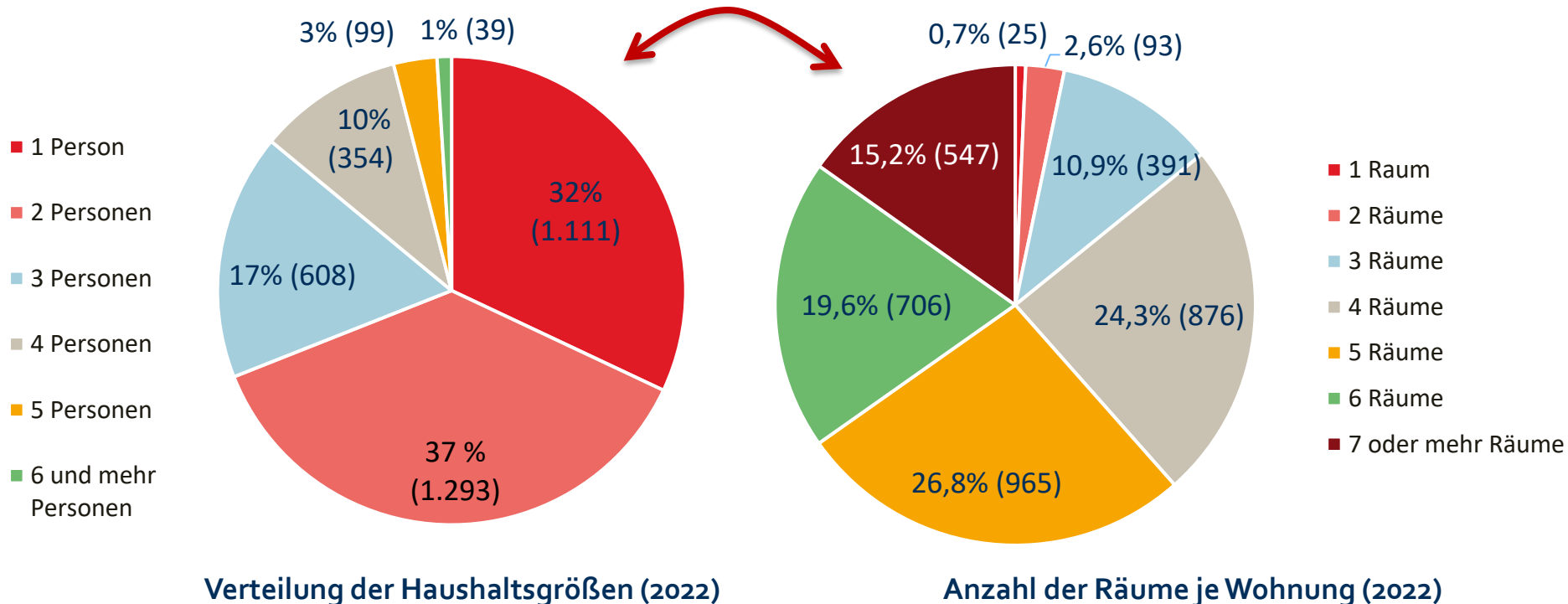
>> Bevölkerungsprognose - Alterskohorten



# 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 Nutzungsfrequenz**  
(Ladengeschäfte, Praxen,  
Bildung usw.)

jedoch:

- starker **Durchgangsverkehr**  
im Ortskern
- zu wenig **Querungs-  
möglichkeiten**
- fehlende **Radverkehrs-  
anlagen** 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!

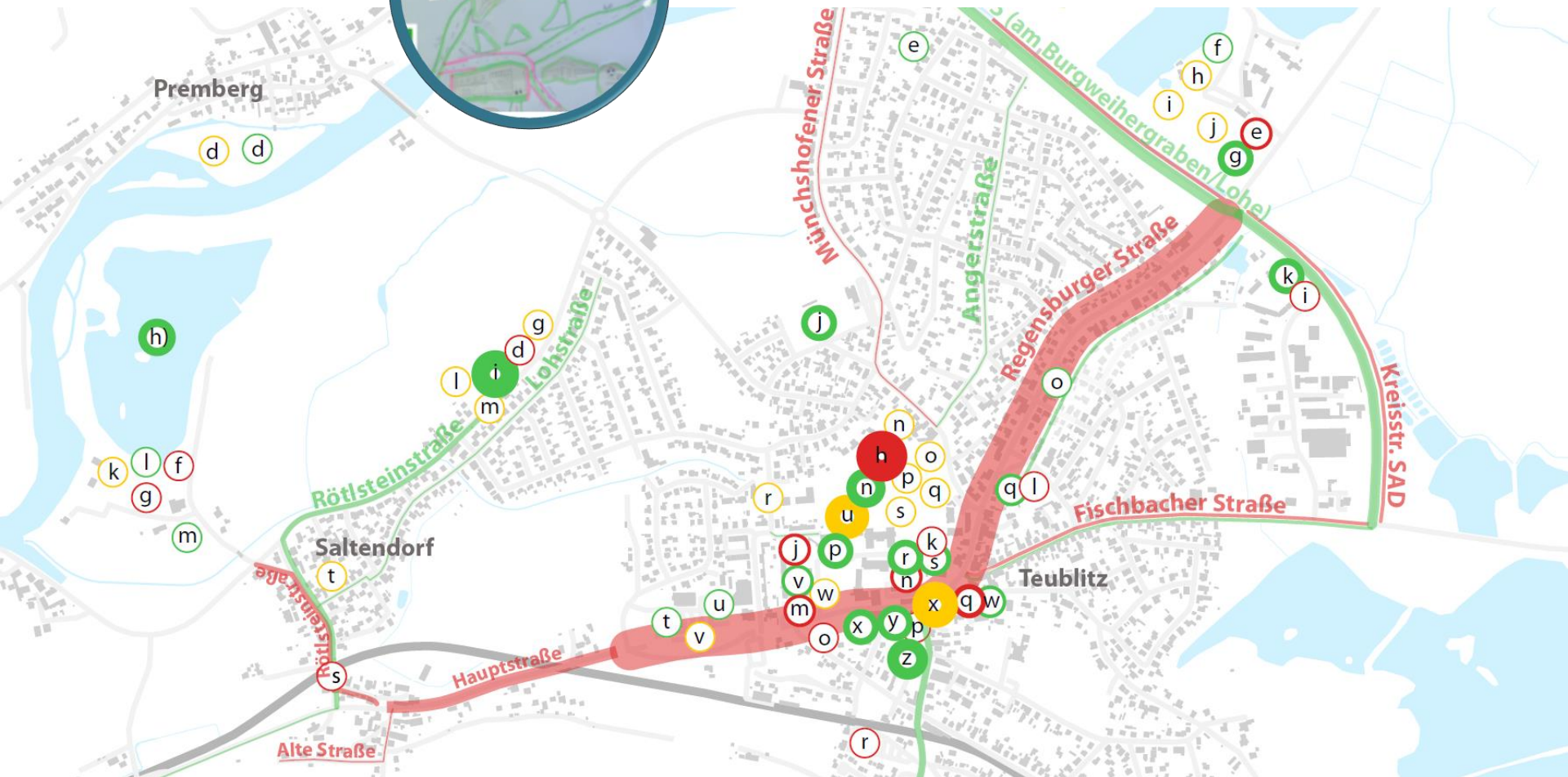
Weniger Durchgangsverkehr aus Burgelengsfeld

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

bessere öffentliche Anbindung an den Bahnhof in Maxhütte-Haid.

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

# Verkehr und Mobilität



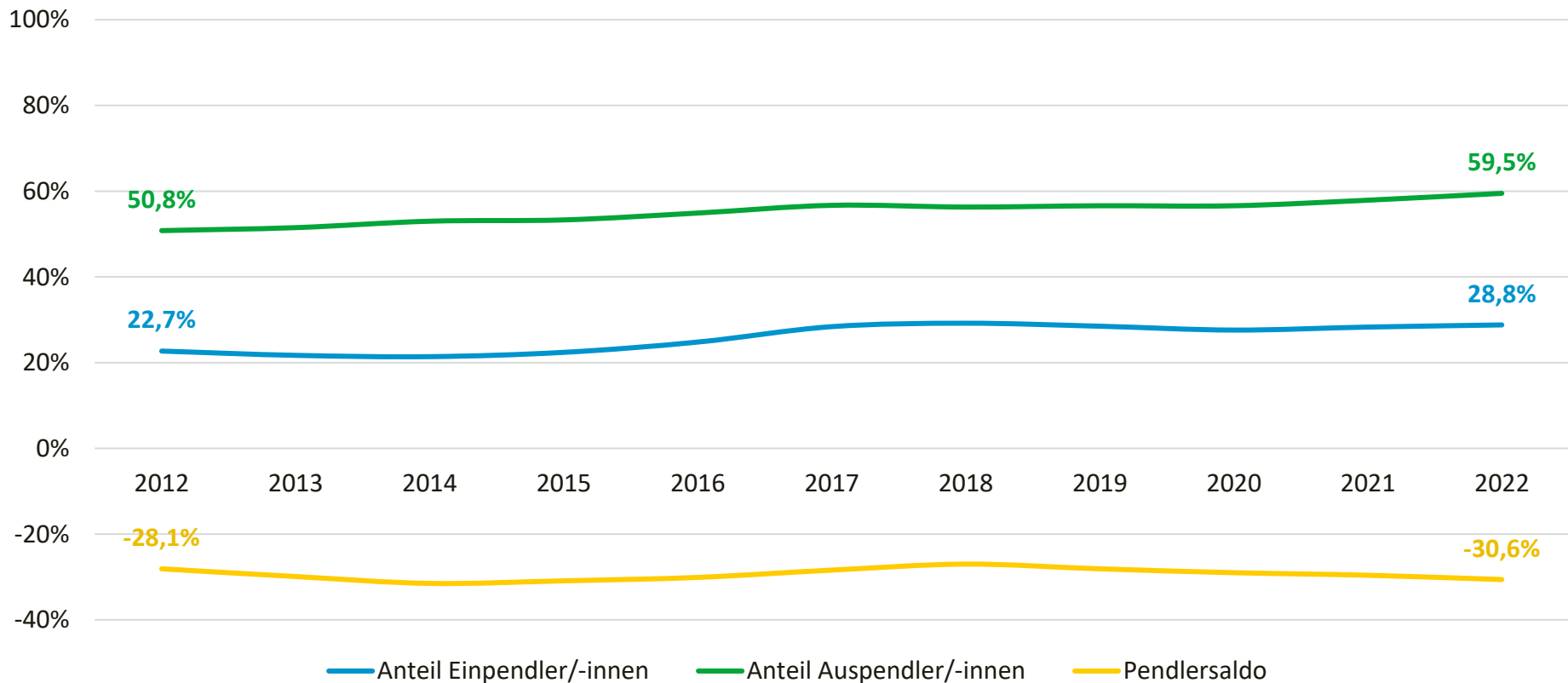
# Verkehr und Mobilität

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



# Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie

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



# Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie

Sonder- und Gewerbegebiet  
Teublitz-Südost

>> zukünftige Potenzialflächen für die  
Gewerbeentwicklung

Industrie- und Gewerbegebiet  
an der Anschlussstelle Teublitz

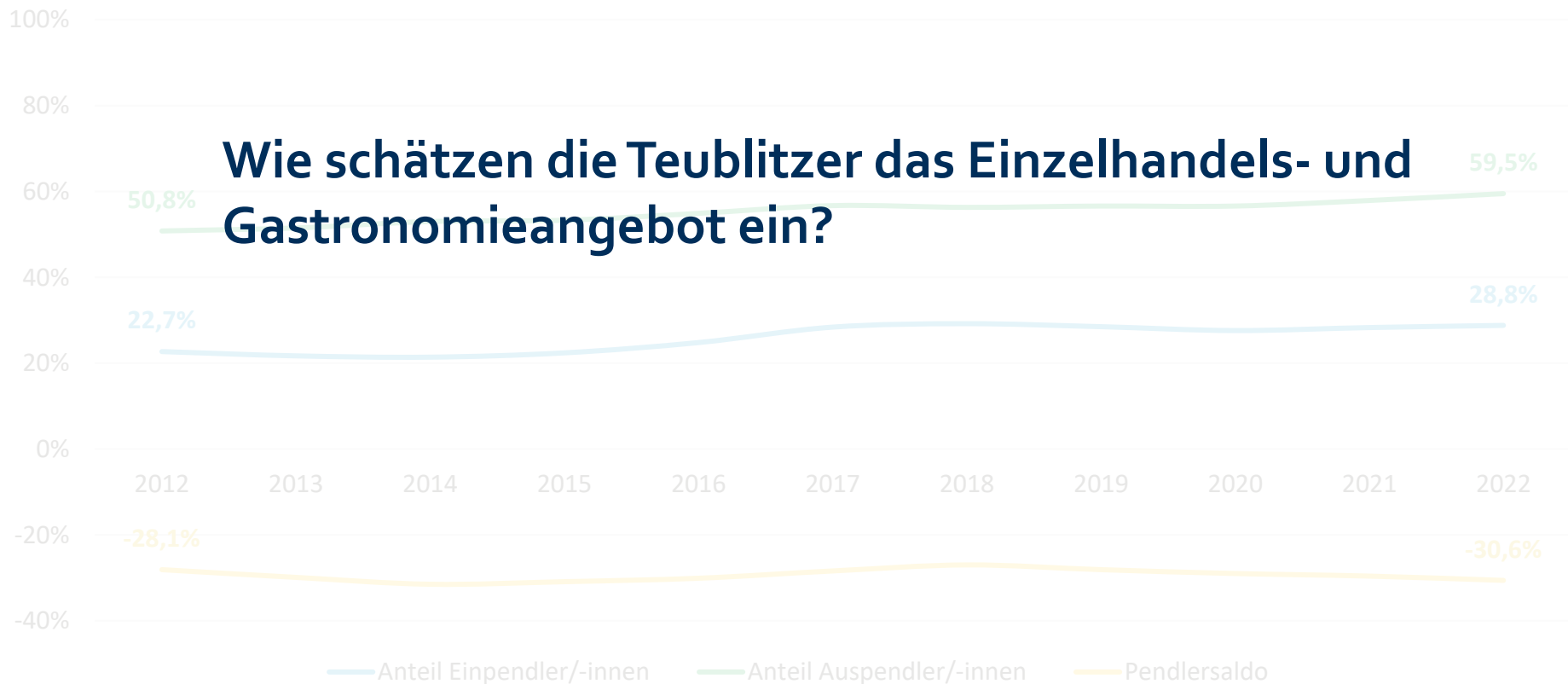


Reduzierte Fläche „G(e), Nähe  
Läpple“, gemäß neuem FNP/LP

# Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie

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

**Wie schätzen die Teublitzer das Einzelhandels- und Gastronomieangebot ein?**





# Arbeit, Wirtschaft, EZH und Gastronomie

„Gastronomiewüste“

>> Einzelhandel und  
gastronomisches Angebot

„Es ist schade, dass es (fast) keine  
schönen Cafés oder Restaurants gibt.“

„Uns fehlt einfach ein Kern mit  
attraktiven Angeboten, sei es mit  
Lokalen, Restaurants und guten  
Einkaufsmöglichkeiten.“

Landgasthof Hintermeier, Ortsteil Münchshofen

„Einkaufsmöglichkeiten an  
die Bewohnerzahl anpassen“

„ausgestorbene Innenstadt“

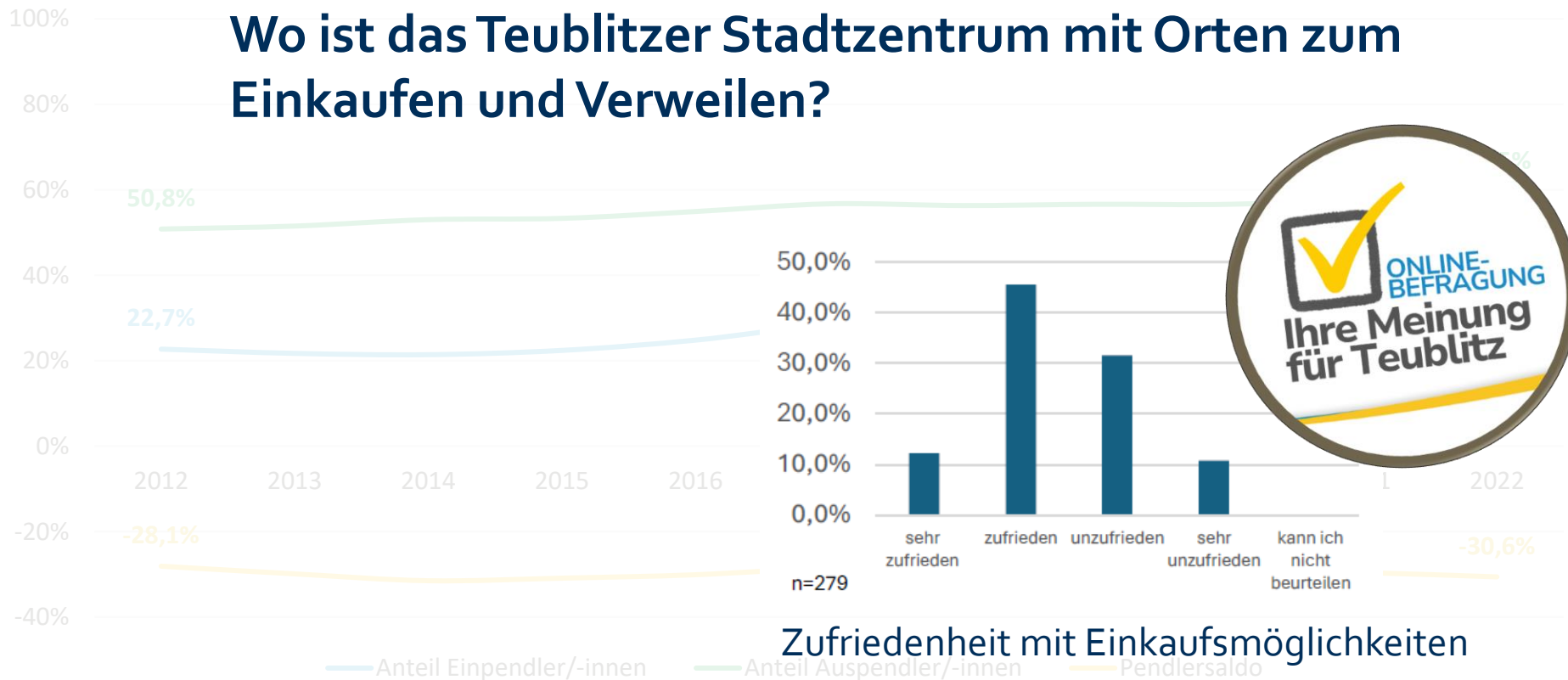
„Attraktivere  
Einkaufsmöglichkeiten“

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?



Zufriedenheit mit Einkaufsmöglichkeiten



# Weiterentwicklung Nahversorgung und Gastro

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

Fachmarktzentrum  
Teublitz West

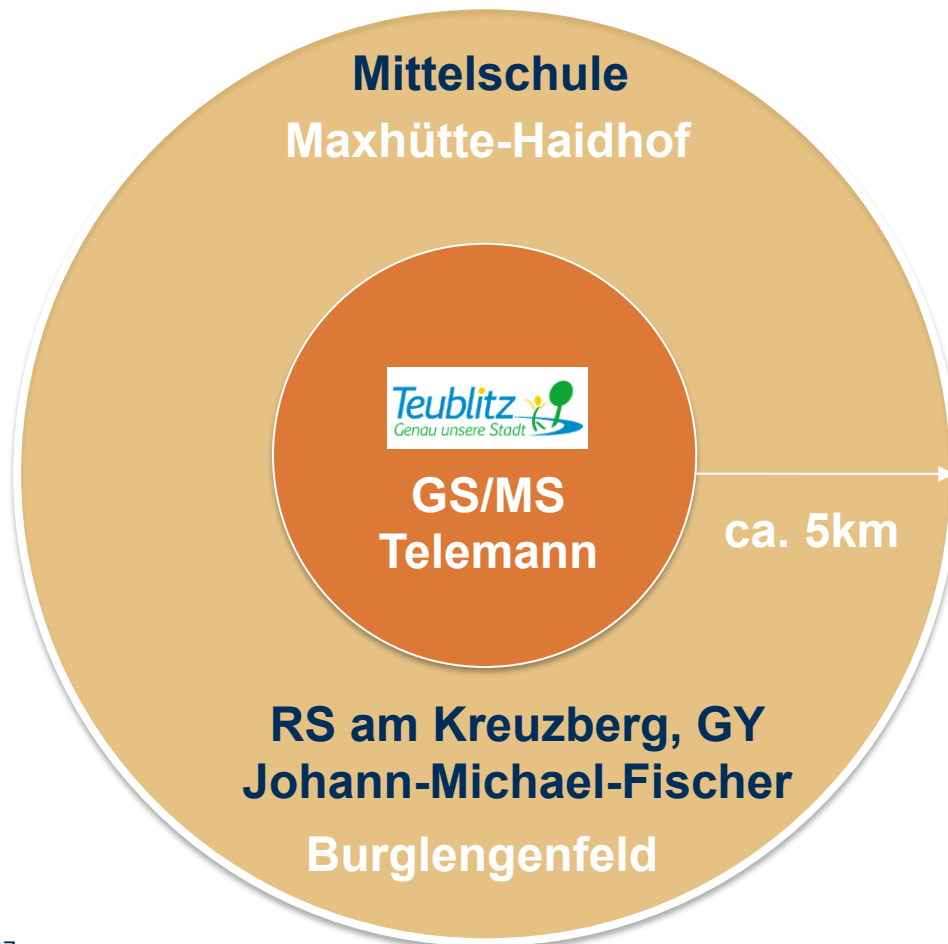




# Bildung, Gesundheit, Soziales

## >> 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

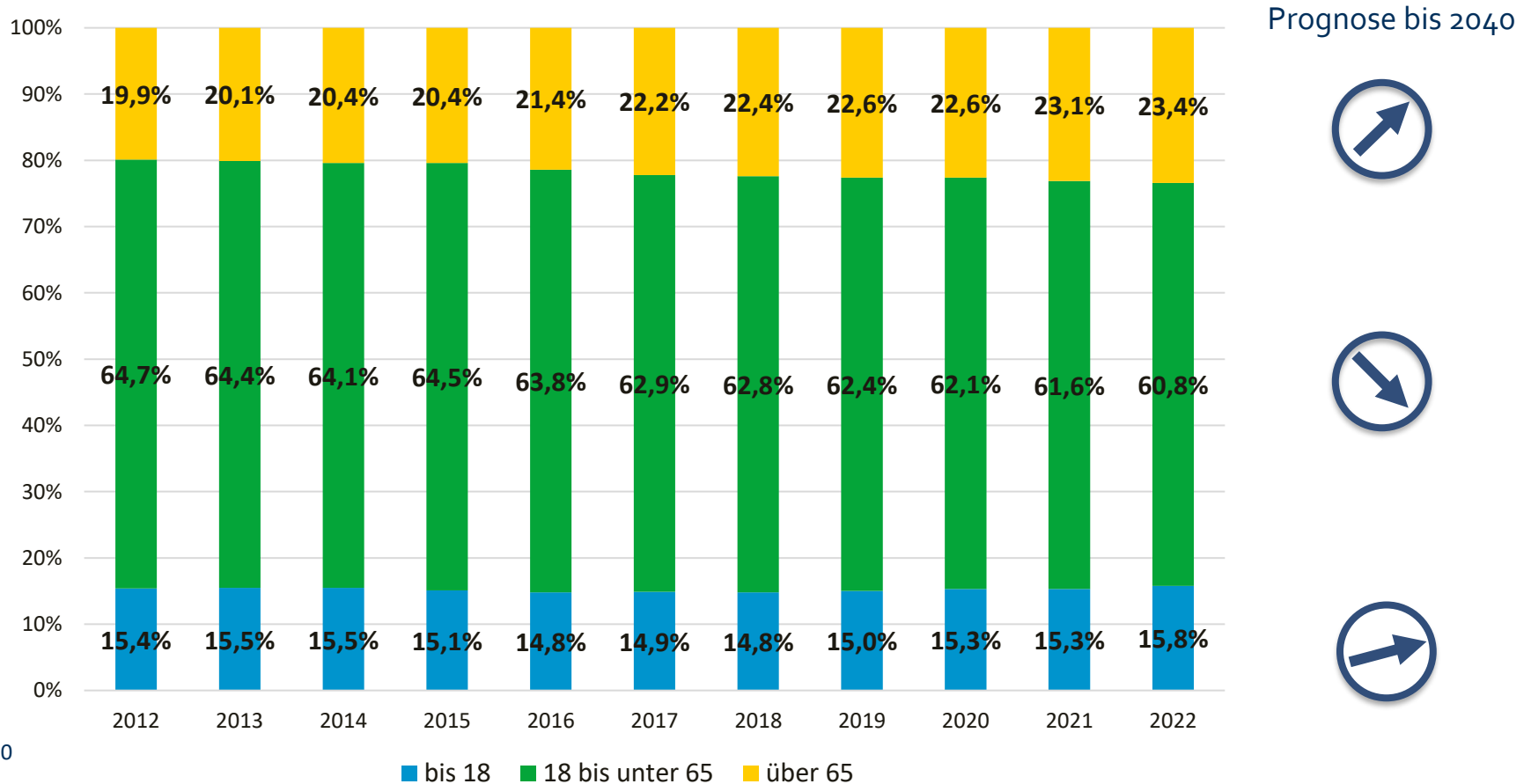
neue  
Stadtbücherei





# Bildung, Gesundheit, Soziales

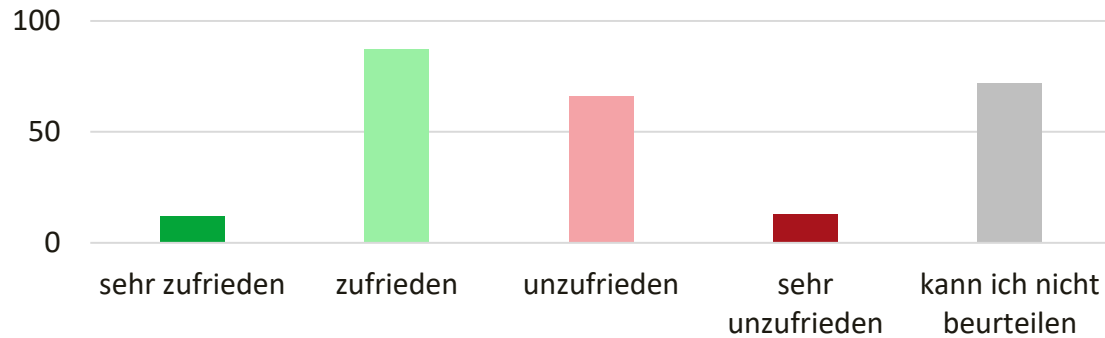
## >> Entwicklung Altersgruppen Angebote für Senioren



# Freizeit, Tourismus und Kultur

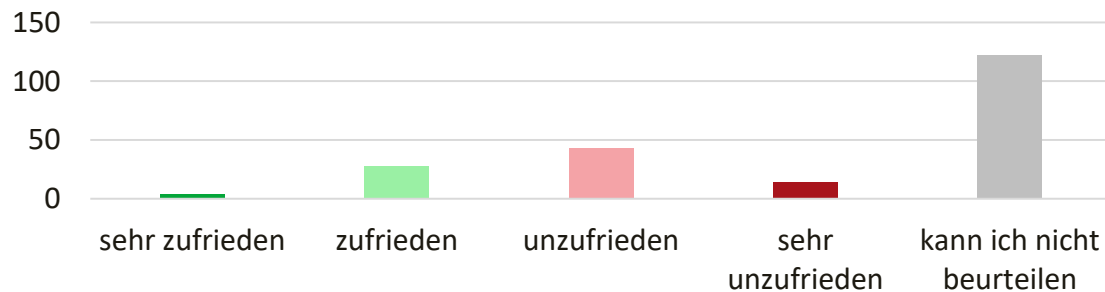


Wie zufrieden sind Sie mit den Freizeit- und Bildungsangeboten für **Erwachsene im Erwerbsalter**?



*„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 Höllohe, der Saltendorfer Weiher, das Mehrgenerationenhaus mit dem angrenzenden Sportplatz sowie der Stadtpark als beliebte und positiv wahrgenommene Orte genannt

# Freizeit, Tourismus und Kultur

*„Mehr Sachen für Leute zwischen 20-30.“*

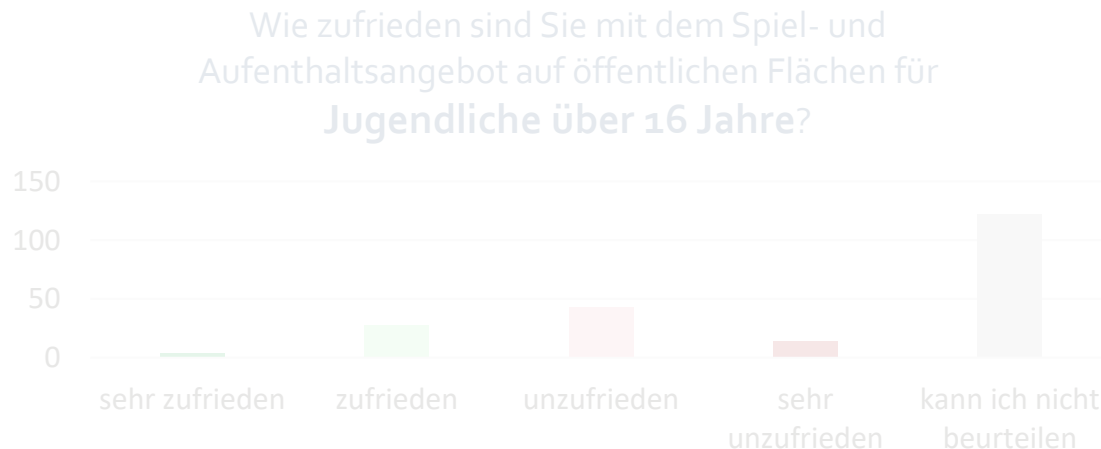
Wie zufrieden sind Sie mit den Freizeit- und Bildungsangeboten für **Erwachsene im Erwerbsalter**?

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

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

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

*„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?

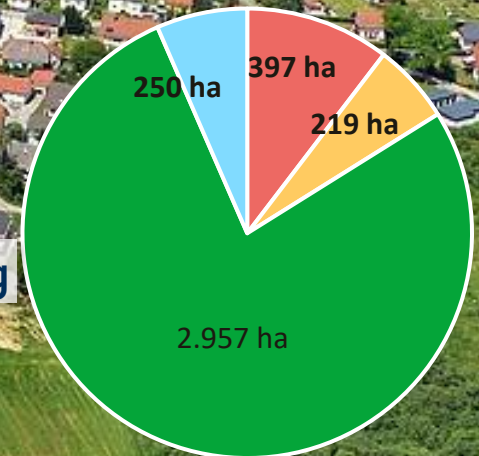
(Nah-)Erholung  
Wald  
Natur  
Höllohe  
Ländlich  
Weiher  
Ruhe  
Stadtspark  
Naab

„Teublitz – eine grüne Oase“.

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

## Flächenverteilung

- Siedlung
- Verkehr
- Vegetation
- Gewässer



# Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge

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

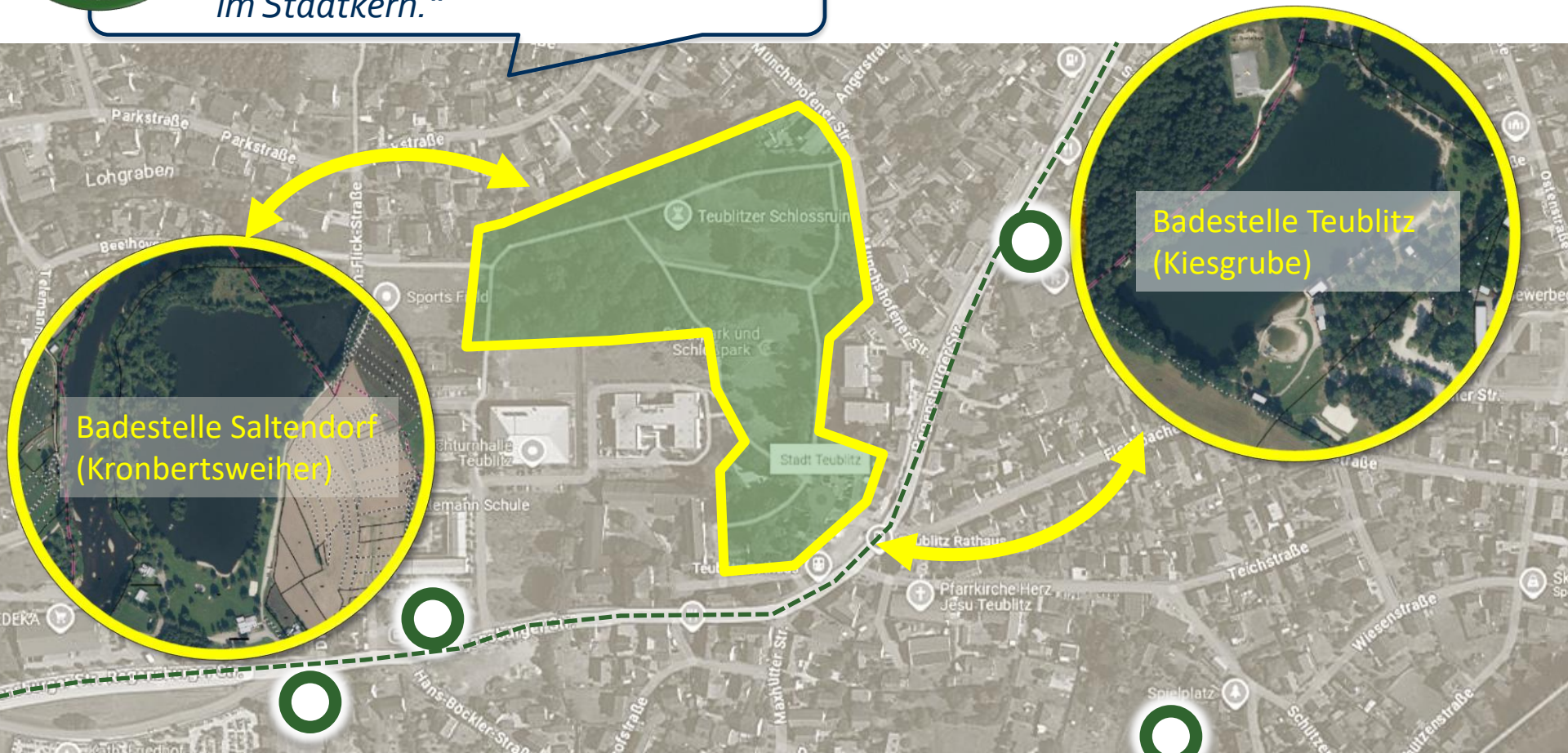


# Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge



*„Mehr Grün und Aufenthaltsqualität  
im Stadtkern.“*

>> Grün- und Freiräume



# Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge



## >> Rad- und Wanderwegeverbindungen

Radweg	Ich kenne/be- nutze diesen nicht	Zufrieden- heit gesamt
Naabtal-Rad- weg	21 %	72 %
Marienthal- Radweg	34 %	61 %
Oberpfälzer Radl-Welt – Hauptroute	53 %	42 %
Oberpfälzer Radl-Welt – Er- lebniswelt Was- serwelten	52 %	44 %
Zubringer zu übergeordne- ten Radwegen	36 %	43 %
Radwege zwi- schen den Ort- schaften	12 %	69 %
Wald- und Feld- wege zwischen Ortschaften	14 %	76 %

Wanderweg	Ich kenne/be- nutze diesen nicht
Marienthal-Böm- merlschlag	47,4 %
Malerwinkelweg	41,1 %
Mühlberggrunde	53,2 %
Ökumenischer Besinnungsweg	63,0 %
Eselweiherunde	15,4 %
Katzdorfer Wan- derweg	45,2 %
Pfad der Poesie	33,8 %
Waldlehrpfad	48,2 %
Tierpark Höl- lohe-Rundweg	3,4 %



# ISEK FÜR DIE STADT TEUBLITZ

Hinweise, Anregungen

Gemeinsame Diskussion