

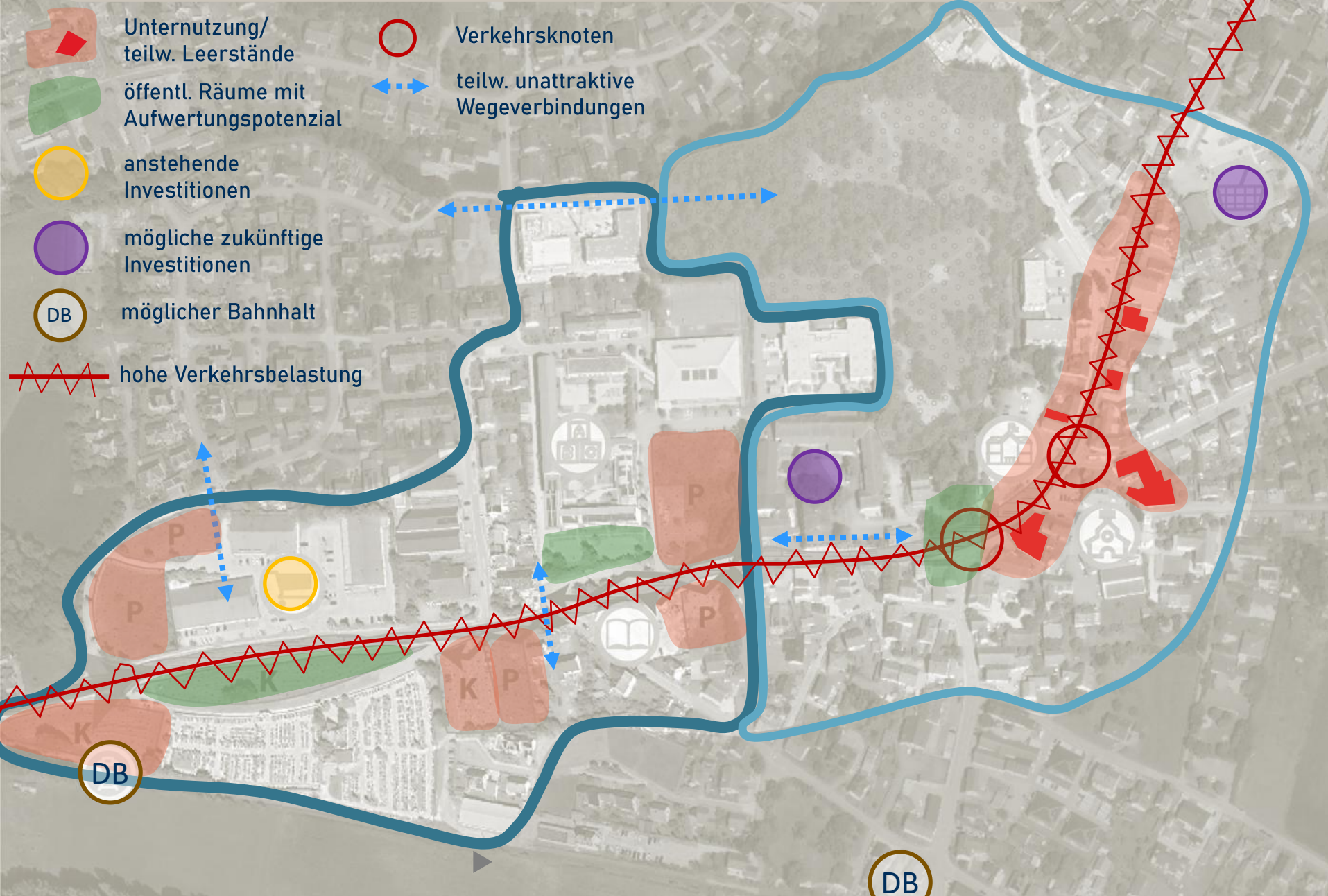
# ISEK FÜR DIE STADT TEUBLITZ

DOKUMENTATION: ENTWICKLUNG DER TEUBLITZER  
MITTE

Fachworkshop am 27. April 2026

Mehrgenerationenhaus

# Herausforderungen



# DOKUMENTATION

-> Charakteristika

- 
- Alltäglich
  - Wirtschaft
  - Versorgung
  - Großflächig

# DOKUMENTATION

-> Charakteristika



- Kulturelle Mitte
- Mischnutzung
- Öffentlich
- Allgemeinbedarf
- Kleinteilig

# DOKUMENTATION

-> Nutzungsideen



Mehr-generations-wohnen, „Stapeln“, Selbstbedienungssupermarkt

Pumptrack

Förderzentrum:  
Ergotherapie,  
Physiotherapie etc.

Drogerie

Schreibwaren, Café,  
Metzger

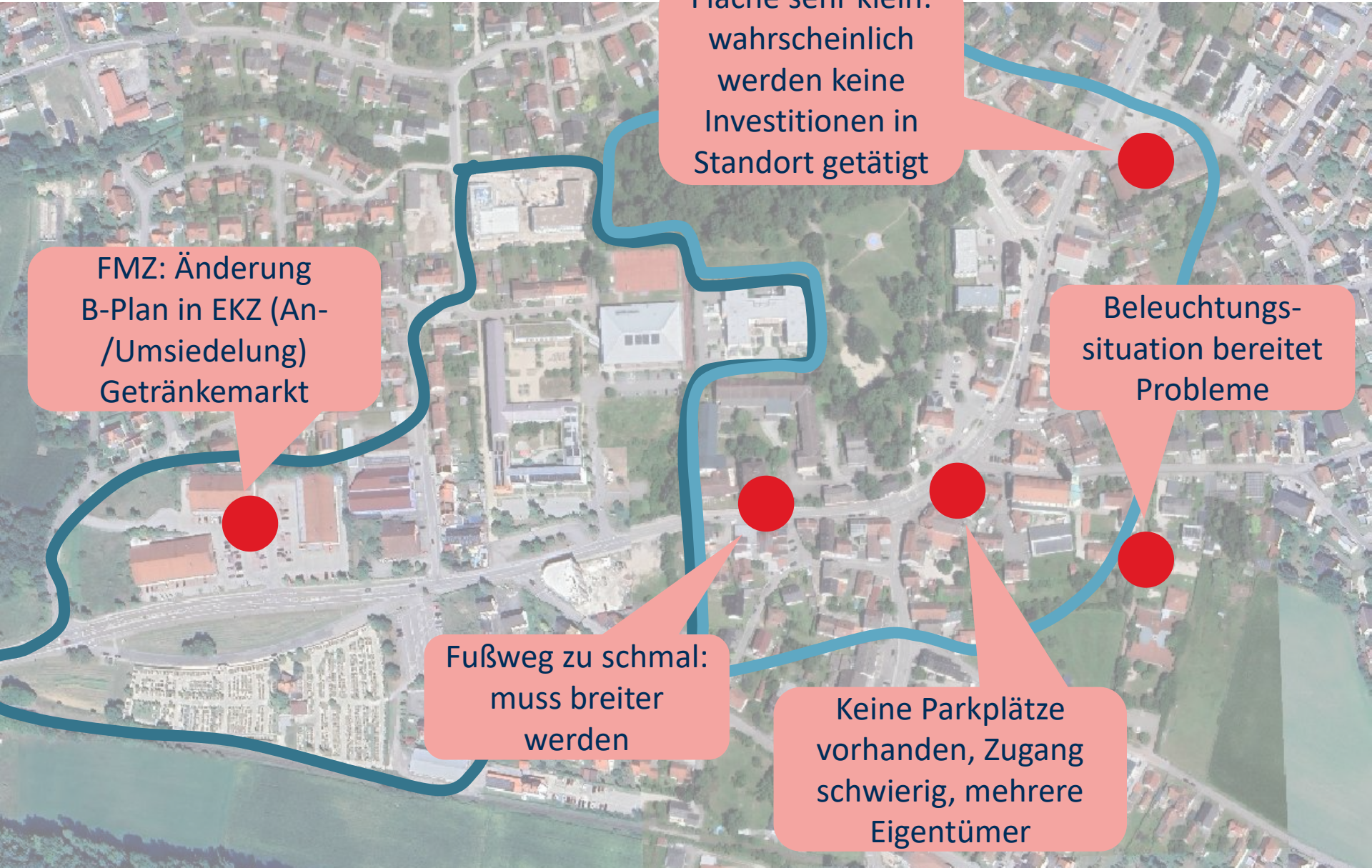
Fitnessstudio (aber:  
fehlende Parkplätze)  
oder Café

Kleinteiliges  
Wohnen +  
Gewerbe (EG)

Mischnutzung:  
Gewerbe (EG)  
kombiniert mit  
Wohnen

# DOKUMENTATION

-> Nutzungskonflikte



FMZ: Änderung  
B-Plan in EKZ (An-  
/Umsiedelung)  
Getränkemarkt

Fläche sehr klein:  
wahrscheinlich  
werden keine  
Investitionen in  
Standort getätigt

Beleuchtungs-  
situation bereitet  
Probleme

Fußweg zu schmal:  
muss breiter  
werden





Keine Parkplätze  
vorhanden, Zugang  
schwierig, mehrere  
Eigentümer

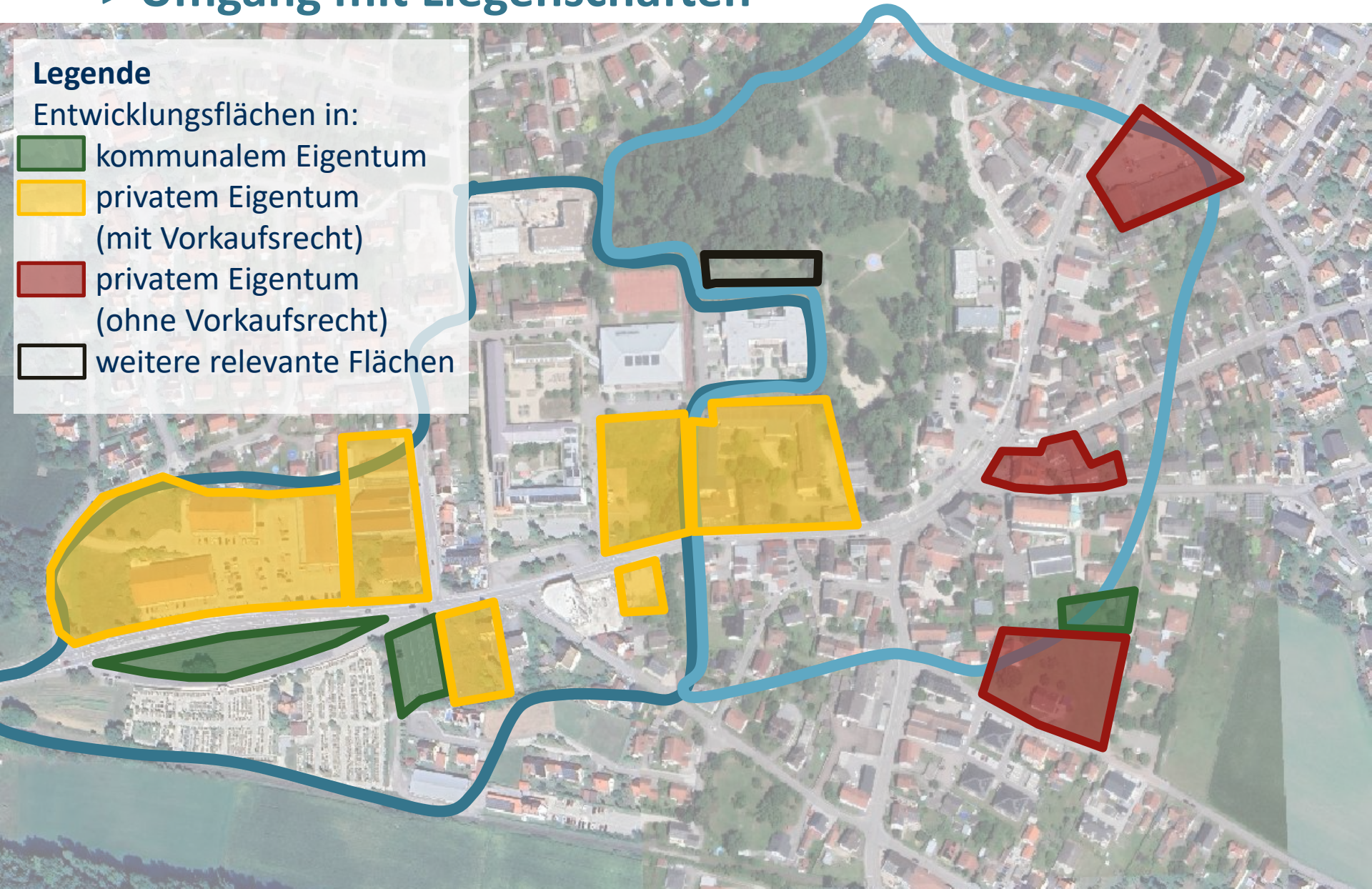
# DOKUMENTATION

-> Umgang mit Liegenschaften

## Legende

Entwicklungsflächen in:

-  kommunalem Eigentum
-  privatem Eigentum  
(mit Vorkaufsrecht)
-  privatem Eigentum  
(ohne Vorkaufsrecht)
-  weitere relevante Flächen



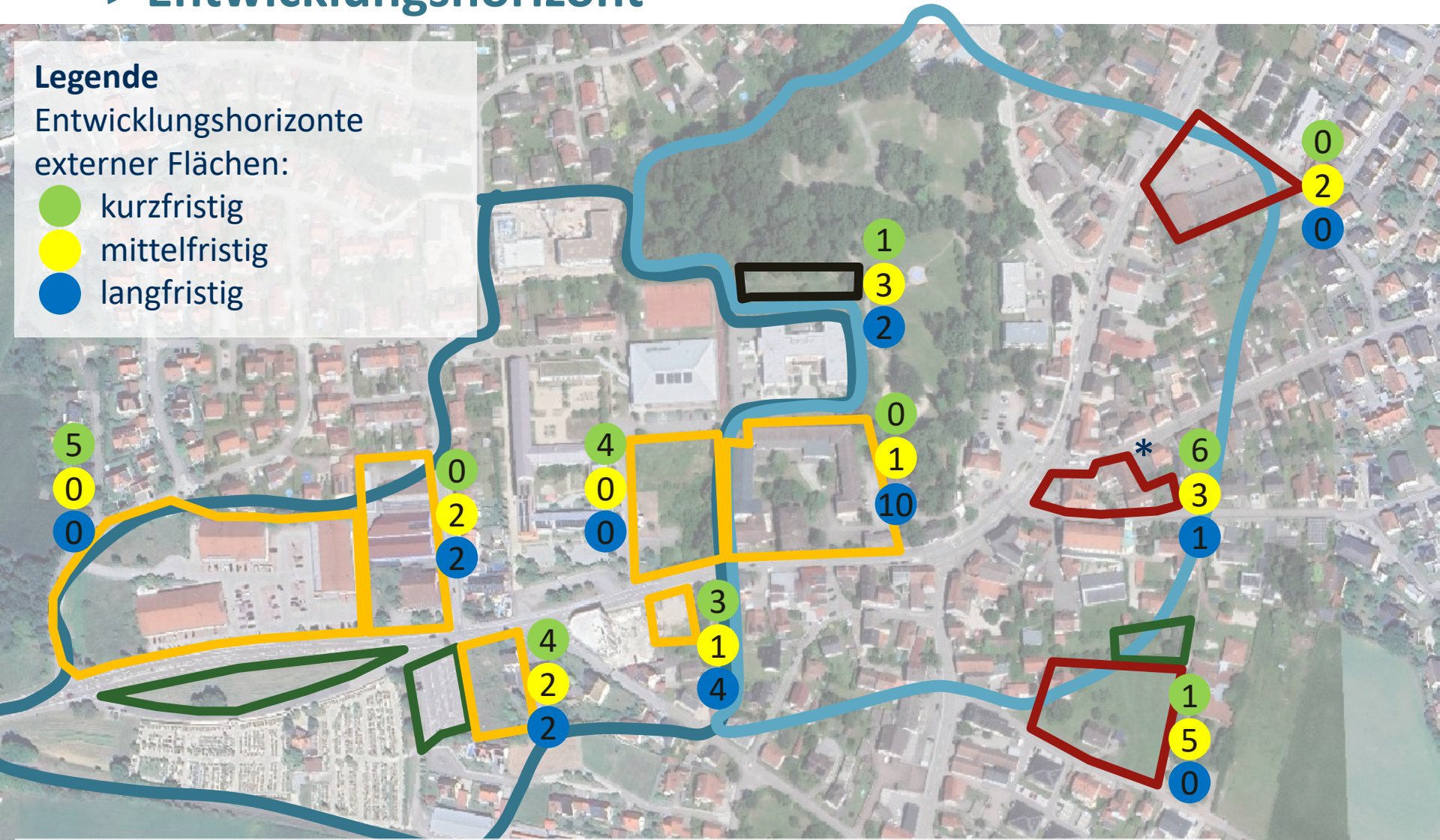
# DOKUMENTATION

-> Entwicklungshorizont

## Legende

Entwicklungshorizonte  
externer Flächen:

- kurzfristig
- mittelfristig
- langfristig



Hinweis zu \*: Eine mögliche Entwicklung bezieht sich vorrangig auf die (Um-)Gestaltung des zentralen Platzes gegenüber dem Rathaus (zwischen Bank, Bushaltestelle und Kirche).

# DOKUMENTATION

## -> Entwicklungshorizont

### Erläuterungen zu den Zeiträumen

Entwicklungshorizonte externer Flächen:

**kurzfristig:** Die Flächen mit kurzfristigem Entwicklungshorizont weisen bereits heute günstige Voraussetzungen für eine zeitnahe Entwicklung auf. Ausschlaggebend sind insbesondere ihre strategisch bedeutsame Lage, bestehende Kontakte zu den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie eine grundsätzlich erkennbare Entwicklungsbereitschaft. Teilweise liegen bereits konkrete Nutzungsinteressen oder erste Abstimmungen vor. Darüber hinaus bestehen nur geringe Nutzungskonflikte oder planerische Hemmnisse, sodass aus heutiger Sicht von einer kurzfristigen Aktivierung und Entwicklung der Flächen ausgegangen werden kann.

**mittelfristig:** Die Flächen mit mittelfristigem Entwicklungshorizont besitzen grundsätzlich ein erkennbares Entwicklungspotenzial, dessen Umsetzung jedoch zunächst an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist. Dazu zählen beispielsweise noch ausstehende Abstimmungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern, notwendige planerische Vorbereitungen, infrastrukturelle Anpassungen oder die Klärung von Nutzungs- und Finanzierungsfragen. Eine Entwicklung erscheint realistisch, wird jedoch eher im mittleren Zeithorizont erwartet, sobald die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen sind.

**langfristig:** Die Flächen mit langfristigem Entwicklungshorizont stellen strategische Entwicklungsreserven für die zukünftige Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung dar. Eine Aktivierung ist derzeit aufgrund fehlender Entwicklungsbereitschaft, bestehender Nutzungen, komplexer Eigentumsverhältnisse, infrastruktureller Defizite oder anderer Rahmenbedingungen noch nicht absehbar. Gleichwohl besitzen die Flächen langfristig Potenzial für eine Entwicklung und sollen daher perspektivisch gesichert und beobachtet werden, um bei veränderten Voraussetzungen künftig aktiviert werden zu können.

# DOKUMENTATION

## -> Nächste Schritte für die Entwicklung von Flächen

1. Ausgleichsgrundstück für Baustofflagerplatz muss gefunden werden
2. Mögl. Synergien mit Läpple nutzen: Unternehmen benötigt bspw. Monteurswohnungen (langfristiger Mietvertrag denkbar)

Gespräche mit Eigentümer\*in der Fläche führen

Gespräche mit Eigentümer\*in der Fläche: Verkauf oder Grundstücksteilung + Verkauf, um Zugang zum kommunalen Grundstück zu bekommen

Hinweis zur Auswahl der nächsten Schritte: Die Abstimmung erfolge zu diesen Projekten, da hierfür bereits konkrete Entwicklungsvorstellungen bestehen. Diese sollten zeitnah abgestimmt werden, um an den entsprechenden Stellen in die Umsetzung zu kommen.