Bergringstadt Teterow

Beschlussvorlage

öffentlich:	X
nicht öffentlich:	

Fachbereich	Datum	Drucksachen Nr.
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	08.01.2024	B VII / 1391-1

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Hauptausschuss	**17.01.2024**
Stadtvertretung	**25.01.2024**

Betreff: **2. Fortschreibung (November 2023) des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Bergringstadt Teterow**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreter beschließen die 2. Fortschreibung (November 2023) des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Bergringstadt Teterow.

Beratungsergebnis:

Gremium:		Sitzung am:		Top:
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss

Begründung /Sachverhalt:

Das ISEK 2023 soll, als städtebauliches Entwicklungskonzept, die informelle und fortzuschreibende Grundlage für die Stadtentwicklung und die dafür notwendigen, sachgerechten Einzelentscheidungen der Stadtvertretung bilden sowie als Abwägungsgrundlage für Fachplanungen, Entwicklungskonzepte und die Fördermitteleinwerbung dienen.

Eine öffentliche Vorstellung der 2. Fortschreibung des ISEK der Bergringstadt Teterow für die Stadtvertretung und die Mitglieder der Fachausschüsse erfolgte am 04.10.2023.

Finanzielle Auswirkungen Ja: / Nein:

1	2	3	4	
Gesamtkosten Beschaffungs-/ Herstellungskosten €	Finanzierung / Eigenanteil €	objektbezogene Einnahme (Zuschüsse/ Beiträge) €	einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung, Kapitaldienst, Folgelasten €	

Veranschlagung		nein	Untersachkonto
im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Sachkonto Finanzkonto
mit:	mit:	ja, mit	
HH-Jahr:	HH-Jahr:	€:	

Andreas Lange
Bürgermeister

Hendrik Ackermann
Leiter Fachbereich
Bau und Stadtentwicklung

Bergringstadt
Teterow

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Bergringstadt Teterow

2. Fortschreibung
November 2023

TETEROW
2035

Auftraggeber
Bergringstadt Teterow
Marktplatz 1-3
17166 Teterow

Andreas Lange
Bürgermeister
Tel.: 03996 127812
Fax: 03996 127865
E-Mail: a.lange@teterow.de
www.teterow.de

Auftragnehmer
LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin
Ansprechpartner:in:
Julia Quade,
Robert Wick
Tel: 0385 3031750
E-Mail: info@lge-mv.de
www.lge-mv.de

In Zusammenarbeit mit

A&S GmbH Neubrandenburg
August Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Ansprechpartner:in:
Jenny Krüger,
Siegmund Flöting
Tel: 0395 5810222
jenny.krueger@as-neubrandenburg.de
www.as-neubrandenburg.de

Stand: 07.11.2023

Inhalt

Inhalt 3
Vorbemerkung 6
0. Zusammenfassung 7
1. Einleitung 11
1.1 Anlass und Rahmenbedingungen 11
1.2 Aufgabe und Zielsetzung 11
1.3 Methodik 12
1.4 Beteiligung 12
2. Bestandsanalyse und Bewertung 16
2.1 Lage im Raum 16
Fazit Lage im Raum 18
2.2. Vorhandene Planungen 18
2.2.1 Übergeordnete Planungen 18
2.2.2 Örtliche Fachplanungen 19
Flächennutzungsplan 19
Radwegekonzept 19
Besucherleit- und Informationssystem 20
Seniorenpolitisches Gesamtkonzept 20
Bauleitplanung 21
Fazit Vorhandene Planungen 21
2.3 Stadträumliche Gliederung und Flächennutzung 22
2.3.1 Stadtgestalt und Baukultur 22
2.3.2 Die stadträumliche Gliederung 25
2.3.3 Flächennutzung 26
Fazit Stadträumliche Gliederung und Flächennutzung 28
2.4 Demografische Entwicklungen 29
2.4.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung 29
2.4.2 bisherige Verteilung der Haushalte 31
2.4.3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2035 32
Fazit Demografische Entwicklung 33
2.5 Wohnungsmarktentwicklung 34
2.5.1.Wohnbaustruktur 34
Situation in den Großwohnsiedlungen in Teterow Nordwest 35

Innerstädtisches Entwicklungspotenzial 38
2.5.2 Wohnungsmarkt 39
2.5.3 Wohnprognose 41
2.5.4 Wohnbaupotenziale 42
2.5.5 Abschätzung der Nachfrageentwicklung bis 2035 43
Fazit der Wohnungsmarktentwicklung 43
2.6 Wirtschaft und Arbeitsmarktentwicklung 45
2.6.1 Wirtschaftsstruktur 45
2.6.2 Gewerbeflächenentwicklung 45
2.6.3 Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit 46
2.6.4 Kaufkraftentwicklung 49
2.6.5 Einzelhandelskonzept 49
Fazit Wirtschaft und Arbeitsmarktentwicklung 49
2.7 Infrastrukturversorgung 50
2.7.1 Verkehrliche Infrastruktur/ Mobilität 50
Ruhender Verkehr 51
2.7.2 Soziale Infrastruktur 53
2.7.3 Touristische und kulturelle Infrastruktur 56
2.7.4 technische Infrastruktur 58
Feuerwehr 58
Fazit Infrastrukturversorgung 58
2.8 Grün- und Freiflächenstruktur 60
Anteil der Erholungsflächen an Siedlungs- und Verkehrsflächen 60
Landschaftsbild 60
Prägende Freiräume 61
Fazit Grün- und Freizeitflächenstruktur 63
2.9 SWOT 64
Fazit Bestandsanalyse und SWOT 65
3. Zielsystem 66
3.1 Leitbild 66
3.2 Ziele 68
3.3 Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen 71
Teterower Innenstadt 72
Teterow Nordwest 75

Teterower Freiräume 77
4. Umsetzungsstrategien 79
4.1. Methodik 79
4.2. Umsetzungskonzept 80
4.2.1 räumliche Handlungsfelder 80
Teterow Innenstadt 80
Teterow Nordwest 82
Teterower Freiräume 84
4.2.2 inhaltliche Handlungsfelder 87
4.3 Monitoring 90
5. Planteil 90
6. Verzeichnisse 91
6.1 Tabellenverzeichnis 91
6.2 Abbildungsverzeichnis 91
7. Anhang 94
Anlage 1 94

Vorbemerkung

Definition ISEK

Integrierte Stadtentwicklungsplanung ist ein informelles, ziel- und umsetzungsorientiertes strategisches Steuerungsinstrument.

Integrierte Stadtentwicklungsplanung erweitert mit ihren kooperativen Verfahren das System der hoheitlichen Planung und öffnet es für bürgerschaftliches Engagement und Partizipation sowie für marktorientierte Handlungsformen (zum Beispiel Städtebauliche Verträge).

Zudem koordiniert die Stadtentwicklungsplanung zwischen räumlichen Ebenen sowie zwischen Fachplanungen beziehungsweise Fachpolitiken und nutzt zu ihrer Umsetzung die formellen Instrumente, zum Beispiel der Bauleitplanung oder der Fachplanungen.

Bisherige Stadtentwicklungskonzepte der Bergringstadt Teterow:

- Stadtumbau OST - ISEK 2002 (= Einteilung in 19 Stadtgebiete)
- Stadtumbau OST – ISEK, 1. Fortschreibung 2012 – (Planungshorizont 2020) Das ISEK aus 2012 befasst sich vorrangig mit den drei Sanierungsgebieten und bildet somit eine konzentrierte Fortsetzung der Stadtsanierung zur Stärkung und Konsolidierung der Gebiete. Bisher Gliederung in Teil A - Gesamtstadt und Teil B – Stadtteilkonzepte
- Ergänzung zur 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2012 (erstellt 2015)
- 2. Fortschreibung 2019 bis 2023 mit Planungshorizont 2035. Diese Fortschreibung betrachtet die Gesamtstadt, hat dabei jedoch Schwerpunktegebiete und Schwerpunkthandlungsfelder identifiziert, die eine tiefere Betrachtung erfahren.

0. Zusammenfassung

Die Stadt Teterow bildet mit ihren mehr als 8.700 Einwohner:innen einen wichtigen Ankerpunkt für Leben, Arbeit und Erholung in der Mitte von Mecklenburg-Vorpommern. Für seine direkte Umgebung übernimmt Teterow wichtige Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum.

Neben den für alle Städte zentralen Herausforderungen der Globalisierung, des demografischen und sozialen Wandels sowie des Klimawandels bestimmen lokale Problemlagen und kommunale Handlungsspielräume die thematischen und räumlichen Dimensionen einer zielgerichteten Stadtentwicklung.

Die Stadt Teterow verfügt über besondere Gunstfaktoren, die sie zu einem besonderen Standort in der Rostocker Peripherie machen. Zu den zentralen und prägenden Standortfaktoren zählen die hohe Dichte an Arbeitsplätzen, das wertvolle baukulturelle Erbe des historischen Stadtkerns sowie der wertvolle Landschaftsraum in der unmittelbaren Umgebung.

Für eine erfolgreiche Stadtentwicklung gilt es, diese Stärken zukünftig auszubauen, Schwächen zu minimieren, überregionale Chancen zu nutzen und den zukünftigen Herausforderungen zu begegnen. Insbesondere die älter werdende Bevölkerung und der voraussichtliche Bevölkerungsrückgang sind konkrete Herausforderungen. Aber auch die Anpassung an den Klimawandel, der Klimaschutz und die soziale Inklusion sind Beispiele überregionaler Dimensionen, denen es aktiv zu begegnen gilt.

In der Vergangenheit konnten in Teterow durch die umfangreiche Stadterneuerung bereits positive Impulse vor allem in der Kernstadt gesetzt werden. Weitere Impulse gehen zudem von den umfangreichen Industrie- und Gewerbeansiedlungen in der engeren Umgebung von Teterow aus.

Die Attraktivität der Stadt ist sowohl für neue Zuzüge nach Teterow als auch für den Erhalt als lebenswerten Wohn- und Freizeitstandort wichtig.

Im Rahmen des ISEK, das im Jahr 2002 erarbeitet und im Jahr 2013 fortgeschrieben wurde, hat sich die Stadt Teterow schon intensiv mit ihrer weiteren Entwicklung auseinandergesetzt.

Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Stadt signifikant geändert. Insbesondere der Strukturwandel im Einzelhandel, die Bewältigung des Klimawandels, die Dekarbonisierung der Wirtschaft, Arbeitskräftemangel und Bewältigung des demografischen Wandels sind die aktuellen Herausforderungen, mit denen sich Teterow konfrontiert sieht.

Die Stadt Teterow hatte deshalb eine Fortschreibung des ISEK beschlossen.

Die Erarbeitung des ISEK gliedert sich in eine Analyse- und eine Konzeptphase. Flankiert werden beide Phasen durch einen intensiven Beteiligungsprozess.

Wesentlicher Bestandteil der Analysephase war eine SWOT-Analyse, aus der dann in der Konzeptphase eine Strategie mit Handlungsfeldern, Zielen und konkreten Maßnahmen entwickelt wurde.

Eingeleitet wurde dieser Prozess mit einer Auftaktveranstaltung. Zwei öffentliche Bürgerforen informierten nicht nur die Bevölkerung über diesen Prozess, sondern regten einen Diskurs über notwendige Ziele und Maßnahmen der zukünftigen Stadtentwicklung

in Teterow an. An diesem Prozess waren sowohl Akteure aus der Stadt aktiv beteiligt als auch vor Ort lebende Menschen. Dadurch konnten sowohl Erfahrung und Kompetenz aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Soziales, Wirtschaft und Wohnungswesen eingebracht werden und dies mit dem Blick der Bewohner:innen auf die Stadt übereinandergelegt werden.

Für die Herausforderungen wurden eine Vielzahl an Vorschlägen für Handlungsbedarfe und sich daraus ergebenden Lösungen erarbeitet. Diese wurden im weiteren Verlauf des Prozesses diskutiert, bewertet und weiterentwickelt.

Die einzelnen Herausforderungen und Handlungsbedarfe wurden zunächst einem der folgenden sechs **Handlungsfelder** zugeordnet:

- Mobilität und Verkehr
- Tourismus und Naherholung
- Bildungslandschaft, Kultur, Freizeit und Soziales
- Wohnen, Wohnumfeld, Baukultur und Klimaschutz
- Stadtgesellschaft, Digitalisierung und Beteiligung
- Wirtschaft + Arbeitsmarkt

Grundlage für die weitere Ableitung von Zielen und Maßnahmen bildete das Leitbild der Stadt Teterow. Das Leitbildsystem bildet den konzeptionellen Kern des ISEK. Dabei steht die Vision als stark abstrahierter Slogan für das gemeinsam erarbeitete Resultat, das die Wünsche, Bedarfe und Potenziale vereint und den kommenden städtischen Entwicklungsprozess (beg)leitet.

In ihm sind der angestrebte Zielzustand und die darauf basierenden Handlungsfelder definiert. Mit Hilfe dieser strategischen Ausrichtung kann Teterow auch zukünftige Projektideen passgenau entwickeln und umsetzen.

Die Bergringstadt Teterow sieht sich als Wohnstandort mit Potenzial im ländlichen Raum, insbesondere mit der Daseinsvorsorge, der sozialen und technischen Infrastruktur und der medizinischen Versorgung. Die Auslastung der gesamtstädtischen Infrastruktur ist dabei nicht nur ein zentrales stadtentwicklerisches Ziel, sie erscheint sowohl unter ökologischen als auch unter ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll und geboten. Die wichtigste Zielgruppe sind dabei Familien. Als Wohnstandort bietet Teterow nicht nur den Familien kurze Wege zu den verschiedenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, auch die gute medizinische Versorgung spielt hier eine Rolle. Zudem ist durch die Digitalisierung und Homeoffice-Möglichkeiten die Voraussetzung geschaffen, den Wohnort unabhängig vom Arbeitsort zu wählen. Dabei kann Teterow nicht nur attraktiv für dir Dörfer und umliegenden Gemeinden sein, sondern auch für Rostocker:innen. Die Präsenz am Arbeitsplatz wird sich in der Zukunft deutlich reduzieren. Bei reduzierten Präsenzzeiten am Arbeitsplatz rückt der Wohnstandort Teterow deutlich näher an den Arbeitsplatzstandort Rostock heran.

Deshalb sieht die Stadt sich als attraktive Alternative für bezahlbare Wohnangebote sowohl für ihr unmittelbares Umland als auch für die Region Rostock.

Darauf aufbauend hat die Stadt Teterow ihre Ziele formuliert. Die den Zielen der Handlungsfelder übergeordneten Leit- bzw. Querschnittsziel sind:

Ziel 1: Die historische Altstadt ist das multifunktionale Zentrum der Stadt und ein touristischer Ankunftsort.

Ziel 2: Die Bergringstadt Teterow ist ein attraktiver Arbeits-, Lebens- und Wohnort in der Regiopolregion Rostock.

Querschnittsziel: Teterows Stadtentwicklung ist klimafreundlich und nachhaltig.

Die einzelnen Ziele wurden im nachfolgenden Arbeitsschritt mit konkreten Maßnahmen unterlegt. Den abschließenden Arbeitsschritt bildete eine Priorisierung der Maßnahmen. Dadurch konnten Schlüsselmaßnahmen für die Stadt ermittelt werden. Sie sollen in den nächsten Jahren mit Priorität umgesetzt werden.

Insgesamt haben sich folgende drei **Schwerpunkträume** herauskristallisiert: Die Schlüsselmaßnahmen des ISEK werden alle in den Schwerpunkträumen verordnet.

I. Der Teterower Stadtkern wird seiner ursprünglich zugedachten Rolle als Ort, an dem Waren und Dienstleistungen auf Nachfrage treffen, zunehmend weniger gerecht. Der Ortskern als Mittelpunkt, in dem Menschen sich treffen und dadurch zu einer Belebung führen, ist in der Teterower Innenstadt kaum noch zu sehen. Es droht eine Verödung des Stadtkerns.
Hier sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
   - Verfügungsfonds einführen
   - Innenstadtbeirat gründen
   - Konzept öffentlicher Raum Innenstadt erstellen

II. Im nordwestlichen Teil von Teterow befindet sich ein Großteil des DDR-Geschosswohnungsbaus der Stadt Teterow. Die Wohnungsangebote beschränken sich auf Zwei- und Dreiraumwohnungen in vier- bis sechsgeschossigen Wohnbauten. Wohnbedarfe von größeren Haushalten, wie Familien und Lebensgemeinschaften mit mehr als drei Personen können ebenso wenig erfüllt werden, wie die der mobil eingeschränkten Mieter:innen. Weiterhin weisen die Quartiere neben der mangelnden Flexibilität der Grundrisse auch im Freiraum städtebauliche Schwächen auf, die die Attraktivität und Funktionalität eines innerstädtischen Wohnstandortes stark mindern. Dieser Stadtteil steuert zudem auf eine Überalterung hin. Dort gilt es auch der Segregation entgegenzusteuern.
Mit folgenden Maßnahmen soll dieser Entwicklung begegnet werden:
   - Maßnahmen zur architektonischen Anpassung und Aufwertung der Geschosswohnungsbauten in der Schillerstraße
   - Maßnahmen für eine Diversifizierung des Wohnraumes im Bestand (Gesamtkonzept Wohnraum)
   - Maßnahmen zur energetischen Anpassung der Wohngebäude
   - Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Quartiersinfrastruktur

III. Die Bergringstadt Teterow verfügt mit dem Stadtpark und mit dem Teterower See über Freiräume, die hervorragende Möglichkeiten der Naherholung bieten. Diese Freiräume bieten beträchtliche Entwicklungspotenziale, durch die Teterow als Stadt aufgewertet werden kann. Die Aufwertung soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:
   - Vernetzung städtischer und landschaftlicher Natur- und Freiräume
   - Entwicklung des Stadtparks zu einem zentrums- und naturnahen Erholungsareal, das regulierend auf das Stadtklima wirkt und das soziale und kulturelle Miteinander fördert

- den Teterower See als Naherholungsgebiet etablieren
- Entwicklung zielgruppengerechter und barrierefreier Freiräume

Die im ISEK aufgeführten Schlüsselmaßnahmen zeigen Lösungen auf, mit denen die Stadt kurzfristig auf bestehende Problemlagen reagieren kann.

Die umfangreiche Liste von Maßnahmen, die im Rahmen des ISEK-Prozesses und der Priorisierung erarbeitet wurden, geben Handlungsansätze, wie auf die heutigen und zukünftigen Herausforderungen angemessen reagiert werden kann.

Zu betonen bleibt, dass nachhaltige Stadtentwicklung ein Prozess ist, der einer stetigen Untersetzung der Ziele bedarf. So können weitere Projektideen in den nächsten Jahren entstehen, die die gesetzten Ziele unterstützen. Darüber hinaus sind eine Überprüfung der Ziele und ein mögliches Nachsteuern im Rahmen zukünftiger Konzept-Fortschreibungen notwendig.

1. Einleitung

1.1 Anlass und Rahmenbedingungen

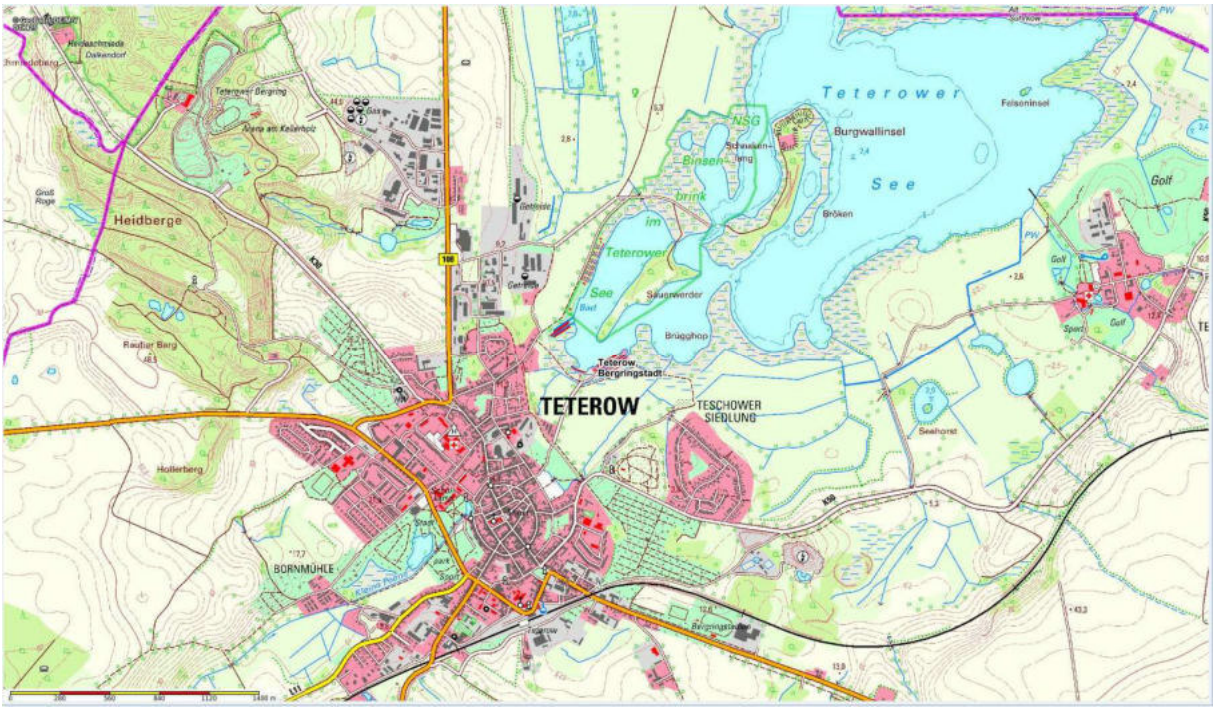


Abbildung 1 Karte Teterow, Nach: GAIA MV

Der gesellschaftliche Mittelpunkt für Wohnen, Arbeiten, Leben, Bildung, Kultur, Freizeit und Gesundheit sind die Städte und Gemeinden. Für die Menschen vor Ort sind sie identitätsstiftend. Dies auch für zukünftige Generationen zu gewährleisten, ist Teil der integrierten Stadtentwicklung. Die Bergringstadt Teterow möchte eine aktive Rolle bei der Gestaltung der Zukunft einnehmen. Dabei spielen insbesondere die aktuellen Herausforderungen

- Bezahlbares Wohnen
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Energiewende
- Mobilität
- Digitalisierung
- Perspektiven für die Innenstädte
- Soziale Durchmischung

eine prägende Rolle.

Die Krisen der letzten Jahre, die Corona-Pandemie oder auch der Angriffskrieg auf die Ukraine, haben den Handlungsbedarf zur Begegnung der genannten Herausforderungen in den Städten erhöht.

1.2 Aufgabe und Zielsetzung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Bergringstadt Teterow soll als informelles ziel- und umsetzungsorientiertes strategisches Steuerungsinstrument dienen. Den jährlich wachsenden Herausforderungen stehen endliche finanzielle und personelle

Ressourcen gegenüber, dies impliziert ein zielgerichtetes Handeln durch die Stadt. Das ISEK steht somit für eine stabile Entwicklungsdynamik der Bergringstadt Teterow und zeigt dabei kreative und umsetzungsorientierte Lösungsansätze auf.
Eine nachhaltige Entwicklung kann nur erreicht werden, wenn Maßnahmen einem gesamtstädtischen Konzept folgen.

1.3 Methodik

Die Bearbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wird in vier grundlegende Leistungsbausteine gegliedert:

- Analysephase,
- Konzeptphase,
- Ergebnisdokumentation und Implementierungsphase und
- Beteiligungsprozess, als prozessbegleitendes Instrument

Ein ganzheitlicher, integrativer Ansatz vereint dabei inhaltliche Anforderungen mit den Bedürfnissen betroffener Akteursgruppen.

Den Ausgangspunkt der inhaltlichen Arbeit bildet die Bestandsanalyse (Kapitel 2) für die gesamte Gebietskulisse sowie eine Untersuchung ortsspezifischer Gegebenheiten. Wesentliche Aspekte sind in diesem Zusammenhang die Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundene Nachfrage nach Wohnraum und Arbeit, aber auch weiche Faktoren wie etwa die kulturelle und soziale Infrastruktur. In Anbetracht einer sich verändernden Gesellschaft vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen werden auch die Themen Mobilität und Energie eine Rolle in der Betrachtung spielen.

Die Auswertung statistischer Daten wird um Informationen aus dem Beteiligungsprozess ergänzt. Im Ergebnis liegt eine Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT) für verschiedene Themenkomplexe vor (Kapitel 2.9), aus der sich die Ziele und Handlungsfelder der städtischen Entwicklung ableiten (Kapitel 3). Eine wesentliche Grundlage stellt das Leitbild dar (Kapitel 3.1), welches den angestrebten Zielzustand der gesamtstädtischen Entwicklung im Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren darstellt. Daran anschließend werden strategische Entwicklungsziele und inhaltliche und räumliche Handlungsschwerpunkte betrachtet. Die Handlungsschwerpunkte werden mit geeigneten Maßnahmen untersetzt. Dieses Zielsystem bietet mit dem Maßnahmenkonzept die Entwicklungsstrategie für die Stadtregion.

1.4 Beteiligung

Der Beteiligung der Stadtakteure kommt in Anbetracht der derzeitigen und zukünftigen Herausforderungen für Klein- und Mittelzentren eine immer größere Bedeutung zu. Dabei ist Beteiligung nicht nur als bloße Informationsveranstaltung zu betrachten, Bürger:innen werden als Expert:innen für ihre Stadt wahrgenommen. Ziel ist es, mit Hilfe der Beteiligung Handlungsfelder zu ermitteln und anschließend daraus konkrete Maßnahmen abzuleiten, die den Bedarf der Menschen vor Ort entsprechen. Dies ist nicht der einzige Gewinn von Beteiligung, gleichzeitig identifizieren sich die Menschen mit dem Ort, in dem sie leben und setzen sich mit der Zukunft ihrer Stadt auseinander.
In der Bergringstadt Teterow wurden auf unterschiedlichen Ebenen Beteiligungen durchgeführt.

Interviews

Tabelle 1 Fachgespräche

Datum	Fachgespräche
15.11.2022	ÖPNV – ReBus und Landkreis
13.03.2023	Stadtwerke Teterow – zum Stand laufender und künftiger Vorhaben
16.03.2023	Stadt Teterow - Fachdienst Bauen und Stadtentwicklung – zum Stand aktueller und künftiger Vorhaben
16.03.2023	Wohnungsbaugenossenschaft Teterow e. G. – zur Wohnungsversorgung
04.04.2023	TWG - Teterower Wohnungsgesellschaft mbH – zur Wohnungsversorgung

Lenkungsgruppentreffen

Alle erarbeiteten Zwischenschritte wurden mit einer Lenkungsgruppe, zusammengesetzt aus Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft besprochen. Beteiligt waren

- Andreas Lange – Bürgermeister
- Hendrik Ackermann – Fachbereichsleiter Bauen und Stadtentwicklung
- Henry Voß – Citymanager
- Christian Peters – EDV Systembeauftragter
- Julia Gnodke – Öffentlichkeitsarbeit
- Jana Koch – Tourist Information
- Hannes Dettmann – Stadtvertreter
- Marc Ferch – forma-te e. V.
- A&S GmbH Neubrandenburg
- LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Tabelle 2 Lenkungsgruppentreffen

Datum	Thema
19.11.2021	Abstimmung des Beteiligungsprozesses
13.03.2022	Vorstellung des Beteiligungskonzeptes und Zusammenarbeit mit forma-te e. V.
23.03.2022	Vorbereitung der Beteiligung und Fragebogenkonzeption
30.03.2022	Abstimmung des Fragebogens
21.09.2022	Auswertung der Beteiligungsformate und Fragebogen
03.11.2022	Absprachen zur weiteren Arbeit
21.11.2022	Auswertung des Gespräches ÖPNV und Vorstellung Leitbild, Ziele und erste Maßnahmen
06.01.2023	Planung II. Workshop
17.03.2023	Absprachen und Vorbereitung Stadtempfang und II. Workshop
30.05.2023	Vorstellung aller bis dahin gesammelter Ziele und Maßnahmen und Auswertung II. Workshop
27.07.2023	Beratung und Vorstellung der Zwischenergebnisse mit Zielsetzung und räumlichen und inhaltlichen Abgrenzungen
22.09.2023	Vorstellung der Ergebnisse
04.10.2023	Vorstellung der Ergebnisse des ISEK vor der Stadtvertretung

Aktivierende Beteiligung

Im Zuge der ISEK Erstellung wurden vier Beteiligungsformate in der Bergringstadt Teterow durchgeführt, immer mit dem Ziel, die Menschen vor Ort nicht nur zu informieren, sondern an der Erstellung des ISEK mitwirken zu lassen.

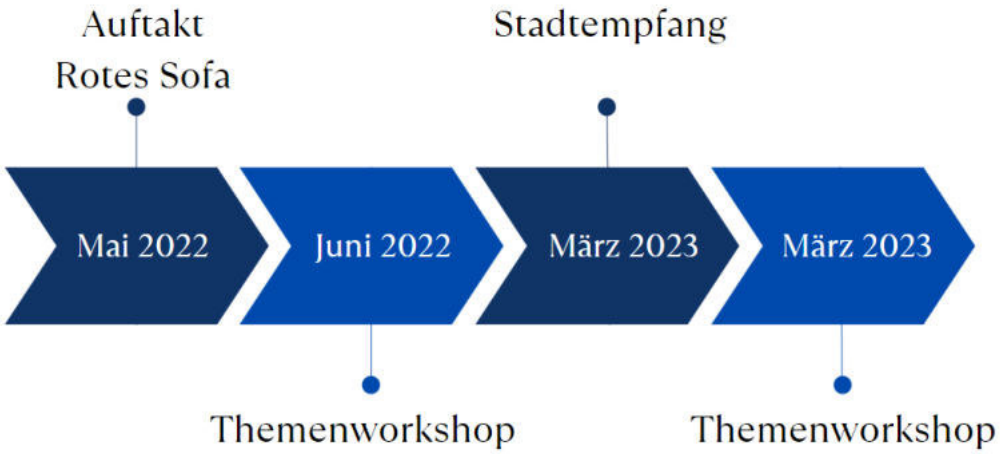


Abbildung 2 Zeitschiene Beteiligung eigene Darstellung

Gestartet wurde der Prozess der Beteiligung mit einer Aktion, die die Aufmerksamkeit aller in Teterow lebenden Menschen auf die Erarbeitung des ISEK lenken sollte. Dafür wurde am 19. Mai 2022 mit einem roten Sofa durch die Stadt gezogen, um unterschiedliche Zielgruppen an unterschiedlichen Orten und zu unterschiedlichen Zeiten anzusprechen. Um 9 Uhr startete die Aktion „rotes Sofa“ auf dem Marktplatz, um insbesondere ältere Menschen zu erreichen. Gegen 11 Uhr zog das Sofa zum Mehrgenerationenhaus, um dort in der Pause auf die Schüler:innen der Regionalschule zu treffen und zog anschließend um 13 Uhr zum Gymnasium. Abschließend ging es zum Ende des Tages noch in den „Famila“ (Supermarkt), um dort Familien und Arbeiternehmer:innen zum Feierabend anzutreffen. Dabei wurden die Bewohner:innen von Teterow befragt, wo sie sich am liebsten aufhalten und wo sie sich unwohl fühlen. Dies konnte dann mit Hilfe einer Karte der Stadt auch gleich vor Ort sichtbar gemacht werden. Weitere Anmerkungen, was in Teterow fehlt oder was erhalten bleiben soll, wurden mit Hilfe von Moderationskarten festgehalten. Begleitend zu der persönlichen Ansprache gab es noch einen Fragebogen, welcher den gesamten Stadtentwicklungsprozess beleuchtete und verschiedene Themenschwerpunkte abgefragte (Siehe Anlage 1).



Abbildung 3 Beteiligung am 19. Mai 2022, Fotos: Jana Koch

Die gesammelten Ergebnisse aus dem Auftakt wurden für den ersten Workshop aufgearbeitet und dort vorgestellt. Dieser wurde am 1. Juni 2022 in der Aula der Regionalen Schule durchgeführt. Dabei wurden die bereits gesammelten Bedarfe um weitere ergänzt und zu Handlungsfeldern zusammengefasst. Anschließend wurde bereits begonnen, Ziele zu formulieren und zu priorisieren. An dem Workshop nahmen rund 20 Personen teil.

Am 19. März 2023 fand der Stadtempfang des Bürgermeisters statt. Im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses wurde der Empfang genutzt, um die Menschen auf den zweiten Themenworkshop aufmerksam zu machen. Es gab einen Stand, an dem die Besucher:innen mit den Mitarbeitenden der LGE zur Stadtentwicklung ins Gespräch kommen konnten. Es fand ein reger Austausch statt. Darüber hinaus gab es am Nachmittag eine Podiumsdiskussion zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept mit Herrn Wick von der LGE und Herrn Ferch von forma-te e.V. sowie Frau Quade als Moderatorin. In der Diskussion wurden dem Publikum die unterschiedlichen Aspekte und die Bedeutung von Stadtentwicklung vermittelt. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls die Herausforderungen benannt, die Teterow in den kommenden Jahren zu bewältigen hat sowie die bereits im Beteiligungsprozess aufgezeigte Themen angesprochen.

Zum zweiten Themenworkshop am 22. März 2023 kamen dann ca. 30 Bewohner:innen von Teterow, um sich gemeinsam mit den unterschiedlichen Themenfeldern auseinanderzusetzen, Maßnahmen zu entwickeln und zu priorisieren.

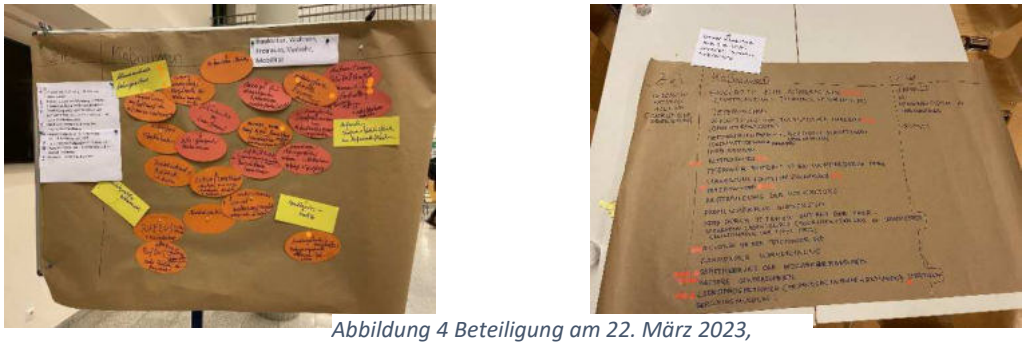


Abbildung 4 Beteiligung am 22. März 2023,

Fotos: LGE Mecklenburg-Vorpommern

2. Bestandsanalyse und Bewertung

2.1 Lage im Raum

Die Bergringstadt Teterow ist eine mecklenburgische Stadt mit 8310[1] Einwohner:innen im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern. Teterow gehört der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock an. Der Stadt hat die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums.

Die Stadtfläche beträgt 47,2 km². Teterow liegt im Zentrum der "Mecklenburgischen Schweiz", etwa 65 km auf der Bundesstraße vom Oberzentrum Rostock und der Ostsee entfernt.



Abbildung 5 Ausdehnung Stadtgebiet

Administrative Einordnung

Zur Stadt Teterow gehören drei Ortsteile (Pampow, Niendorf und Teschow). Teterow ist **Sitz des Amtes Mecklenburgische Schweiz**, dem 15 Gemeinden angehören.

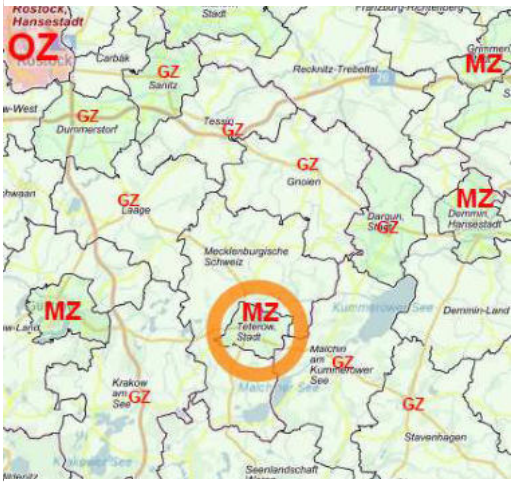


Abbildung 6 zentralörtliche Bedeutung

Verkehrliche Anbindung

Teterow ist gut an das überregionale Schienennetz angeschlossen. Es besteht der **Regionalbahnanschluss RE 4** Lübeck-Szczecin.

Über die **Autobahnen** A 19 sowie über die **Bundesstraßen** B 104 und B 108 besteht eine gute verkehrliche Verbindung nach Berlin (192 km), nach Hamburg (180 km), Rostock (48 km) und zur Landeshauptstadt Schwerin (92 km).

Der **Flughafen** Rostock Laage (35 km entfernt) bietet die Möglichkeit des Anschlusses an den internationalen Flugverkehr.

Der öffentliche Personennahverkehr (**ÖPNV**) unterhält eine Buslinie nach Gnoien (Rebus) sowie Rufbusangebote im Stadtverkehr.

Durch die Stadt verläuft der **Radfernweg Hamburg-Rügen.**

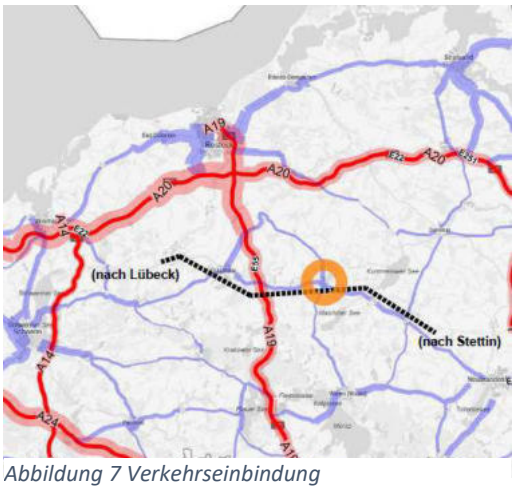


Abbildung 7 Verkehrseinbindung

Verflechtungen der Stadt mit dem Umland

Teterow erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden. Das vorrangig landwirtschaftlich geprägte Umland ist sehr dünn besiedelt. Eine wichtige Position nimmt die Stadt auch aufgrund seiner günstigen geografischen Lage im Zentrum der Mecklenburgischen Schweiz ein. Die gute Verkehrsanbindung, die gute Ausstattung an Arbeits- und Versorgungsstätten sowie

[1] *(31. Dez. 2021) Angabe*

die zunehmende Attraktivität der Region für den Tourismus aufgrund der reizvollen Landschaftsumgebung sind weitere Faktoren für die Bedeutung der Stadt.

Eine gute Zusammenarbeit und Arbeitsteilung bestehen in Kooperation mit dem benachbarten Amt Mecklenburgische Schweiz. Es bestehen Beziehungen nach Waren (Müritz) und Malchin (im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte).
Für den Tourismus ist die Stadt ein wichtiger Ort in der Tourismusregion Mecklenburgische Schweiz und Mecklenburger Parklandschaft.
Überregionale Beziehungen bestehen in die Barlachstadt Güstrow und das Oberzentrum Rostock, diese werden durch die gemeinsame Lage innerhalb der Regiopolregion Rostock („GreaterRostock“) weiter intensiviert. Die Mitgliedschaften der Stadt Teterow im Tourismusverband Mecklenburgische Schweiz e. V. und im Verband BioCon Valley® Mecklenburg-Vorpommern e. V. fördern seit vielen Jahren die interkommunale Zusammenarbeit auf wichtigen Gebieten der Stadtentwicklung, der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes.



Abbildung 8 Lagebezug zur Hansestadt Rostock

Ortspezifische Besonderheiten

Der „**Teterower Bergring**“ und die **„Bergringarena“** sind die größte Natur-Grasrennbahn für Motorsport in Europa. Der Bergring liegt nördlich der Stadt in den nahegelegenen Heidbergen. Seit 1930 zieht diese Besonderheit jährlich zu Pfingsten etwa 100 Motorradsportler und ca. 30.000 Zuschauer aus vielen Ländern zum "Internationalen Bergringrennen" nach Teterow.



Abbildung 9 Der Starthang des Teterower Bergrings, Quelle: Foto Borstel, 2008 (CC BY-SA 3.0)

Durch die eiszeitbedingt entstandene Niederungslage im Teterower und Malchiner Becken liegt die Stadt inmitten einer **reizvollen Natur- und Kulturlandschaft**.

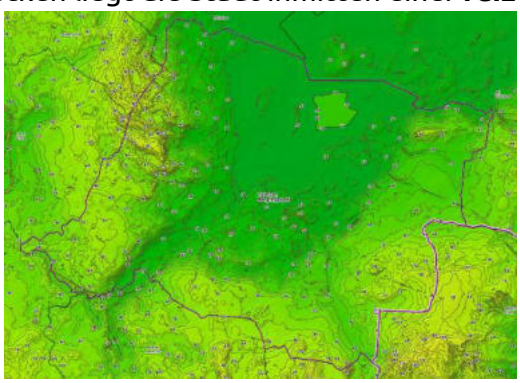




Abbildung 10 Geländedarstellung / Stadtgebiet, Nach: Geoportal MV

Fazit Lage im Raum

Die Stadt gliedert sich gut in Landkreis und Landschaft ein und hat sich als Bergringstadt Teterow überregional profiliert. Die Voraussetzungen der verkehrlichen Anbindung sind gut.
Der innerstädtische Verlauf der Bundesstraßen B 104 und B 108 beeinträchtigt die **Querungsmöglichkeiten** für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zwischen Stadtpark und Schulkamp.
Die **Bahnverbindung nach Rostock** erfordert einen Umstieg mit Aufenthalt in Güstrow. Ein direkter Schnellbahnanschluss (S-Bahn) könnte die Pendlerzeiten verkürzen und die Stadt als Wohnort für Arbeitnehmer:innen der Regiopolregion Rostock attraktiver machen.

2.2. Vorhandene Planungen

2.2.1 Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsplanung (LEP),
- Regionale Nahverkehrsplan mittleres Mecklenburg/Rostock,
- Kita- und Schulentwicklungsplanung,
- LEADER Strategie Region „Im Herzen Mecklenburgs“,
- Landestourismuskonzeption,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, Regiopolregion Rostock,
- Radwegekonzept Region Rostock,
- Pflegesozialplanung,
- Jugendhilfeplanung,
- Integriertes ländliches Entwicklungskonzept.

Im System der Raumordnung ist Teterow im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 (LEP-LVO M-V) als Mittelzentrum eingestuft und hat damit eine entsprechende Versorgungsfunktion inne. Teterow bildet zudem den Mittelbereich für die Versorgung im Grundzentrum Gnoien und dessen Nahbereich.
Die Stadt liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Landwirtschaft. Der Siedlungsbereich ist umgeben von Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Stadtgebietes.
Die Stadt Teterow liegt innerhalb des Ländlichen Gestaltungsraum (LEP).
Aktuell (ab 2022) wird die **Neuaufstellung des Raumentwicklungsprogrammes** erarbeitet. Im Zuge der geplanten Neuaufstellung sieht der Planungsverband Rostock vor, im Laufe des Jahres 2023 einen ersten Entwurf vorzulegen. Das Programm soll 2025 fertiggestellt werden und einen Geltungszeitraum von 10 Jahren (bis 2035) besitzen.[2]

[2] https://www.planungsverband-rostock.de/regionalplanung/neuaufstellung-raumentwicklungsprogramm-ab-2022/ , abgerufen 18.07.2023



Abbildung 12 Ausschnitt aus LEP

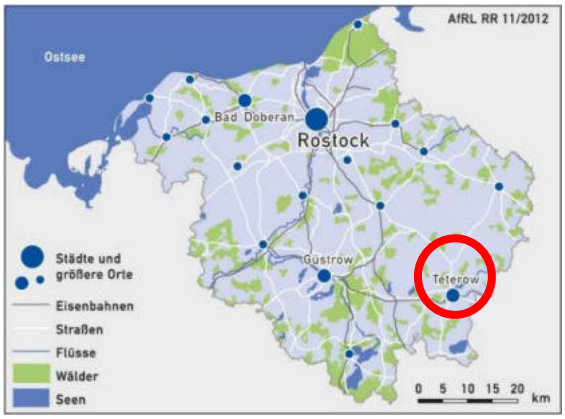


Abbildung 11 Ausschnitt Planungsverband Rostock

Sanierungsgebiete

In der Stadt Teterow gibt es zwei bestehende Sanierungsgebiete.

Zunächst wurde in den 90er Jahren das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ ausgewiesen. Dieses umfasst die Bebauung innerhalb des historischen Stadtkerns einschließlich der äußeren Grundstücke, die an die Ringstraßen angrenzen. Im zweiten Schritt erfolgte als Erweiterung die Ausweisung der Sanierungsgebiete „Nord/Ost“ und „Süd“ in den Vorstadtbereichen, die sich dem Stadtkern in Nord- und Süd-Richtung anschließen.

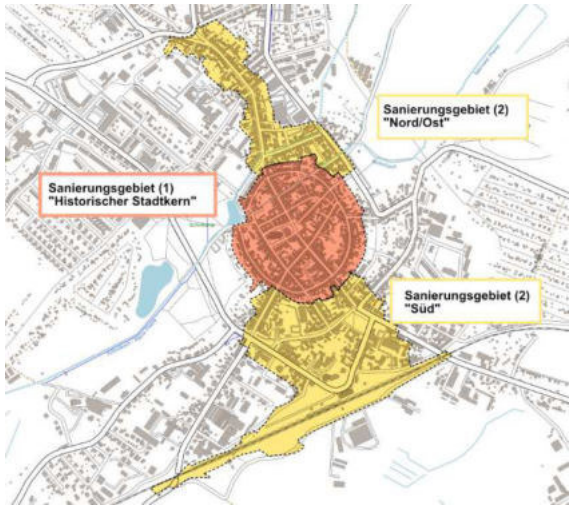


Abbildung 13 Sanierungsgebiete, eigene Darstellung

2.2.2 Örtliche Fachplanungen

Die künftige Wärmeversorgung auf der Grundlage einer Kommunalen Wärmeplanung wird aktuell diskutiert. Hierfür wurden Fördermittel zur Verfügung gestellt.

Flächennutzungsplan

Der gegenwärtig gültige Flächennutzungsplan (FNP) hat 2021 zuletzt seine 12. Änderung erfahren.
Einige im Flächennutzungsplan ausgewiesene, **noch unentwickelte Wohnbauflächen** befinden sich in den Ortsteilen, wie bspw. Niendorf. Diese Flächen sind nach heutiger Maßgabe der Planung (Gebot der Innenentwicklung) **nicht mehr entwicklungsfähig**. Laut Aussage der Stadtverwaltung ist zudem das Flächenangebot für weitere gewerbliche Entwicklung ausgeschöpft. **Neue Flächenausweisungen sind erforderlich**.

Radwegekonzept

Das 2013 beschlossene **Städtische Radwegekonzept** beinhaltete die Festlegung der Fahrradstreckenführung von überregionalen Radrouten durch die Innenstadt.

Das **Übergeordnete Radwegekonzept Region Rostock 2017** zeigt zudem Potenziale für Lückenschlüsse und neu zu errichtende Radwegverbindungen mit der Stadt auf. Dabei handelt es sich um den Lückenschluss nach Klein Wokern an der vielbefahrenen B 104 und neue potenzielle Verbindungen zu Orten im Umfeld, wie auf der stillgelegten Bahnstrecke

Teterow-Gnoien und der straßenbegleitende Weg Teterow – Thürkow sowie weitere Abschnitte, z. B. an der B 108 Laage – Teterow zur Gefahrenvermeidung und Verbesserung der alltäglichen und touristischen Routen des Radwegenetzes. Damit wurden auch Vorschläge der Stadt für neue Radwegerouten berücksichtigt. Durch die Stadt eingebracht wurden: alte Bahnstrecke Teterow – Gnoien und Teterow – Teschow | Bukow – Thürkow.

Besucherleit- und Informationssystem

Die Stadt Teterow hat ein Besucherleit- und Informationssystem entwickelt. Dieses soll eine verbesserte Anbindung an das Wanderwegesysteme herstellen, die städtische Wegweisung fortsetzen sowie Wissensvermittlung und Lenkung zu den Sehenswürdigkeiten und Freizeiteinrichtungen der Stadt herstellen. Analoge Wegweiser und Informationstafeln im Raum werden mit digital abrufbaren Inhalten verknüpft.

Seniorenpolitisches Gesamtkonzept

In der Stadt besteht der **Seniorenbeirat Teterow**. Dieser vertritt die Interessen der Senior:innen, erfüllt eine beratende Funktion in politischen Gremien und berät Alten- und Pflegeeinrichtungen ebenso wie Bürger:innen. Zudem wird der Beirat von den Fraktionen, Ausschüssen und Mitgliedern der Stadtvertretung zu gesellschaftlichen Themen und Bedarfen der Senior:innen in Teterow konsultiert und arbeitet mit dem Bürgermeister sowie der Stadtverwaltung zusammen. Als Grundlage dafür wurde 2020 ein „Grundsatzarbeitsplan 2020 – 2024“ verabschiedet. 2019 ist eine Informationsbroschüre „Ratgeber für Senioren und deren Angehörige in der Bergringstadt Teterow und Ortsteile“ erschienen.

Zudem gestaltet der Beirat die traditionelle „Seniorenwoche“ mit **Veranstaltungen** wie Wanderungen, Kaffeetafeln und **Informationsangeboten** zu Fragen der Vorsorgevollmacht, Wohnen im Alter und polizeilicher Aufklärung zu aktuellen „Betrugsmaschen“ usw. Unterstützt wurde diese zuletzt 2022 durch den in der Stadt ansässigen Verein „forma_te e. V.“.

Bauleitplanung

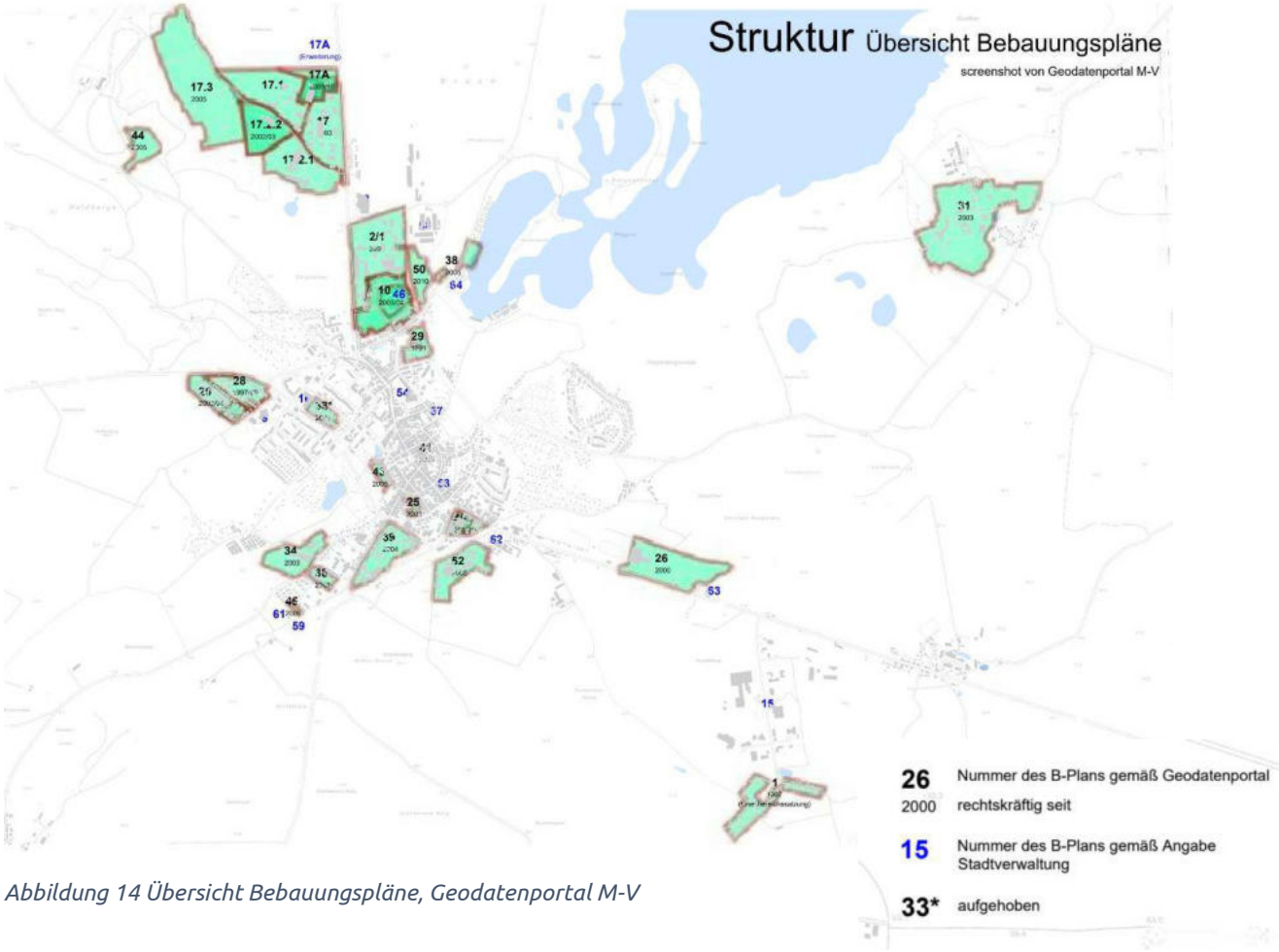


Abbildung 14 Übersicht Bebauungspläne, Geodatenportal M-V

Fazit Vorhandene Planungen

Die vorhandenen Planungen bieten einen Rahmen für eine künftige Entwicklung. Neben den laufenden Umsetzungen der Konzepte gibt es zum Teil **Aktualisierungsbedarf**.
Angesichts der derzeitigen Neuausrichtungen in der Klimapolitik gibt es **Steuerungsbedarf** bei der Planung und Umsetzung einer **klimaneutralen Wärmeversorgung** der Stadt.
Die **Überarbeitung** des **Flächennutzungsplanes** wird empfohlen. Im Hinblick auf **ausgeschöpfte Gewerbeflächenressourcen** und heute neu zu bewertender **Wohnflächenausweisungen** sollte eine **Neuaufstellung des FNP** erwogen werden.

Eine Sanierung der Bausubstanz innerhalb der Sanierungsgebiete erfolgte in den vergangenen 30 Jahren, wobei sich im Bestand neuerliche **Sanierungsbedarfe** im Hinblick auf die **energetische Ertüchtigung** und den **Strukturwandel der Innenstadt** bei der **Altbausubstanz** abzeichnen.

2.3 Stadträumliche Gliederung und Flächennutzung

2.3.1 Stadtgestalt und Baukultur

Im Folgenden wird ein kurzer Einblick zur Vielfalt und Beschaffenheit der gebauten Stadt gegeben.

Historischer Stadtkern

Die Stadt Teterow weist eine über 775-jährige Geschichte mit einer planmäßigen Stadtgründung im Mittelalter auf. Die Stadt ist geprägt durch den gut erhaltenen historischen Stadtkern mit der Stadtkirche und den zwei Stadttoren, die als einzig verbliebene Teile der ehemaligen mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage erhalten sind.

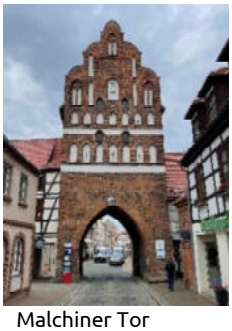


Abbildung 15 St. Peter und Paul Kirch, Foto: A&S

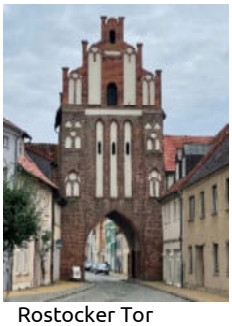
Die Stadtgebiete außerhalb der Altstadt erstrecken sich nördlich und südlich des historischen Stadtkernes. Dazwischen verläuft in Südwest-Nordost-Richtung die Niederungszone der Kleinen Peene als Zufluss zum Teterower See, in deren Bereich der historische Stadtkern auf einem leichten Hügel liegt.

Baukulturell wertvolle Bauten sind u. a. die stadtprägenden Dominanten im Stadtkern, das Rostocker Tor im Norden, das Rathaus am Markt und die St. Peter und Paul Kirche sowie das Malchiner Tor im Süden.

Fotos: A&S



Malchiner Tor



Rostocker Tor



Rathaus Teterow



Stadtkirche St. Peter und Paul



Abbildung 16 Darstellung der Bebauung und Gewässer, Darstellung: osm (Karte) und Gaia-MV (3D Modell)

Darstellung der Bebauung und Gewässer

Außerhalb des Stadtkerns sind u. a. die denkmalgeschützte Kate (heute Restaurant) und der Forsthof „Hohes Holz“ mit Stall und Garten (heute Forstamt) sowie das Gutshaus in Teschow (heute Hotel) als gute Beispiele genutzter und im Stadtbild verankerter historischer Bausubstanz zu nennen.

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen

Auf der aktuellen Denkmalliste des Landkreises Rostock sind in der Stadt Teterow 204 Einzeldenkmale verzeichnet.

In der Stadt bestehen **195 Einzeldenkmale**, bestehend aus 213 Gebäuden.

Fünf Freianlagen mit Gebäude sind denkmalgeschützt:

- Sowjetischer Ehrenfriedhof, Bahnhofstraße,
- Friedhof, parkähnliche Anlage, Aussegnungshalle, Grabmal der Familie Theodor Martz, 3 Kriegerdenkmale 1870/1871, 1914/1917 und 1939/1945 und Gräberfeld für die Gefallenen des 2. Weltkrieges
- Jüdischer Friedhof (Friedhofsweg)
- Heidberg, Gras- Rennbahn für Motorräder
- Stadtpark mit Plastik (Wiesenweg).

Vier weitere Denkmale sind:

- Wegweiser, Carl-Schröder -Platz
- ehemaliges Bismarck- und VVN -Denkmal, Gertrudensteig
- der Hechtbrunnen auf dem Marktplatz,
- Eisenbahnbrücke, Neukalener Straße

Weitere Schützenswerte Anlagen und Gebäude



Abbildung 17 Experimentalbau, Foto: A&S

Hinzu kommt ein aus bauhistorischer Sicht schützenswertes Gebäude der jüngeren Zeit. So befindet sich in der Rostocker Straße innerhalb der historischen Bauflucht ein sogenannter „Experimentalbau" der DDR-Plattenbaugeschichte aus den 80er Jahren. Das Gebäude mit seinen abgeschrägten oberen zwei Geschossen ist ein originäres Zeugnis des späten DDR-Wohnungsbaus. Innerhalb der DDR-Wohnungsbauprogramme wurde neben dem Plattenbau auf der „grünen Wiese" wie in der Schillerstraße oder dem Quartier Heinrich-Heine-Straße auch individuelleres, ortsangepasstes Bauen für historische Innenstädte und Kleinstädte erprobt. Die Rostocker Straße 50 a – 52 a ist ein bis heute unverändertes Beispiel dafür.

Bedeutende Wege- und Sichtbeziehungen

Ein besonderes landschaftsarchitektonisches, städtebauliches Element ist die **von-Pentz-Allee**, eine historische Grünachse und Wegeverbindung. Sie führt vom Naturraum Heidberg mit den Denkmalen: Aussichtsturm in Verbindung mit dem „Ehrenmal", Landesschule des DRK und dem Teterower Bergring über den Schulkamp mit den Baudenkmalen und der denkmalgeschützten Freianlage zu der kulturhistorisch wertvollen Altstadt und ihren Baudenkmalen.

Gleichzeitig ist die von-Pentz-Allee eine **städtebaulich bedeutende Sichtachse**, die Blickbeziehungen von den Heidbergen zu den Denkmalen der Altstadt, insbesondere zum Schulkamp, zu den Baudenkmalen am Mühlenteich und nicht zuletzt zur Kirche St. Peter und Paul ermöglicht.



Abbildung 18 „von-Pentz-Allee" als bedeutende Sichtachse, eigene Darstellung

2.3.2 Die stadträumliche Gliederung

Die gesamtstädtische Gliederung besteht aus 19 Teilen. Die drei Ortsteile Teschow, Niendorf und Pampow werden in der vorliegenden Fortschreibung nicht näher betrachtet, weshalb sich die Darstellung im Folgenden auf die Kernstadt Teterow beschränkt. Die stadträumliche Gliederung in der Fortschreibung wird aus der Aufstellung des ISEK 2002 übernommen. So ergibt sich die Gliederung wie folgt:

1 Historischer Stadtkern
2 Nördliche Stadterweiterung
3 Wohngebiet Tarnowstraße
4 Neukalener Straße/Gartenstraße
5. Teterow OST
6 Südliche Stadterweiterung
7 Glasower/Pampower Weg
8 Langhagener Chaussee
9 Wohngebiet Bornmühlenweg
10 Teterow Nordwest
11 Von Pentz Allee/Goethestraße
12 Teterow Nord
13 Wohngebiet Brückenstücke
14 Wohngebiet Appelhäger Weg
15 Wohngebiet Teschower Siedlung
16 Ortsteil Teschow
17 Ortsteil Niendorf
18 Ortsteil Pampow
19 Wohngebiet Rostocker Chaussee

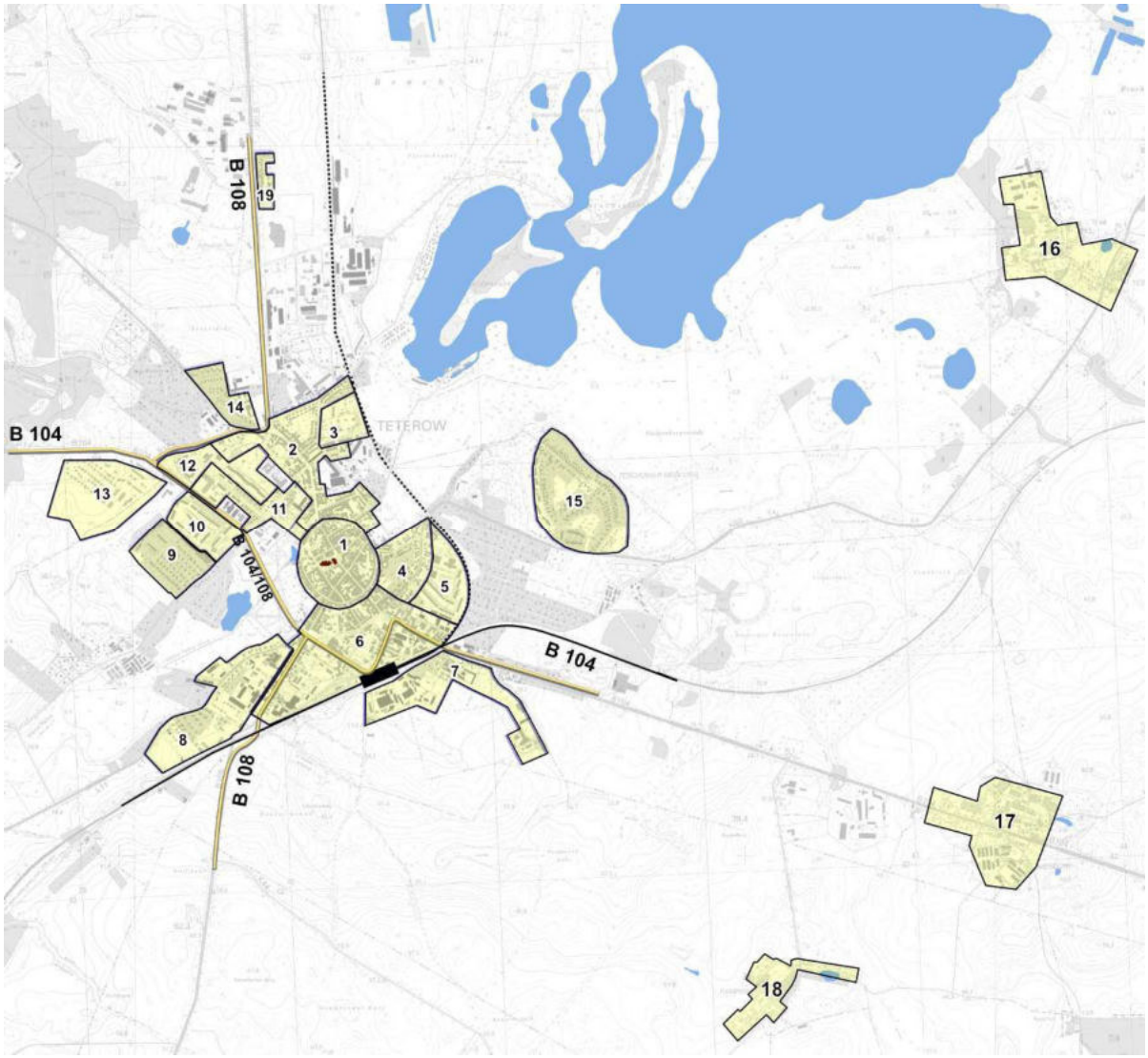


Abbildung 19 Städteräumliche Gliederung, eigene Darstellung

2.3.3 Flächennutzung

Die Gesamtstruktur der Flächennutzung Teterows lässt sich in der unten folgenden Grafik darstellen

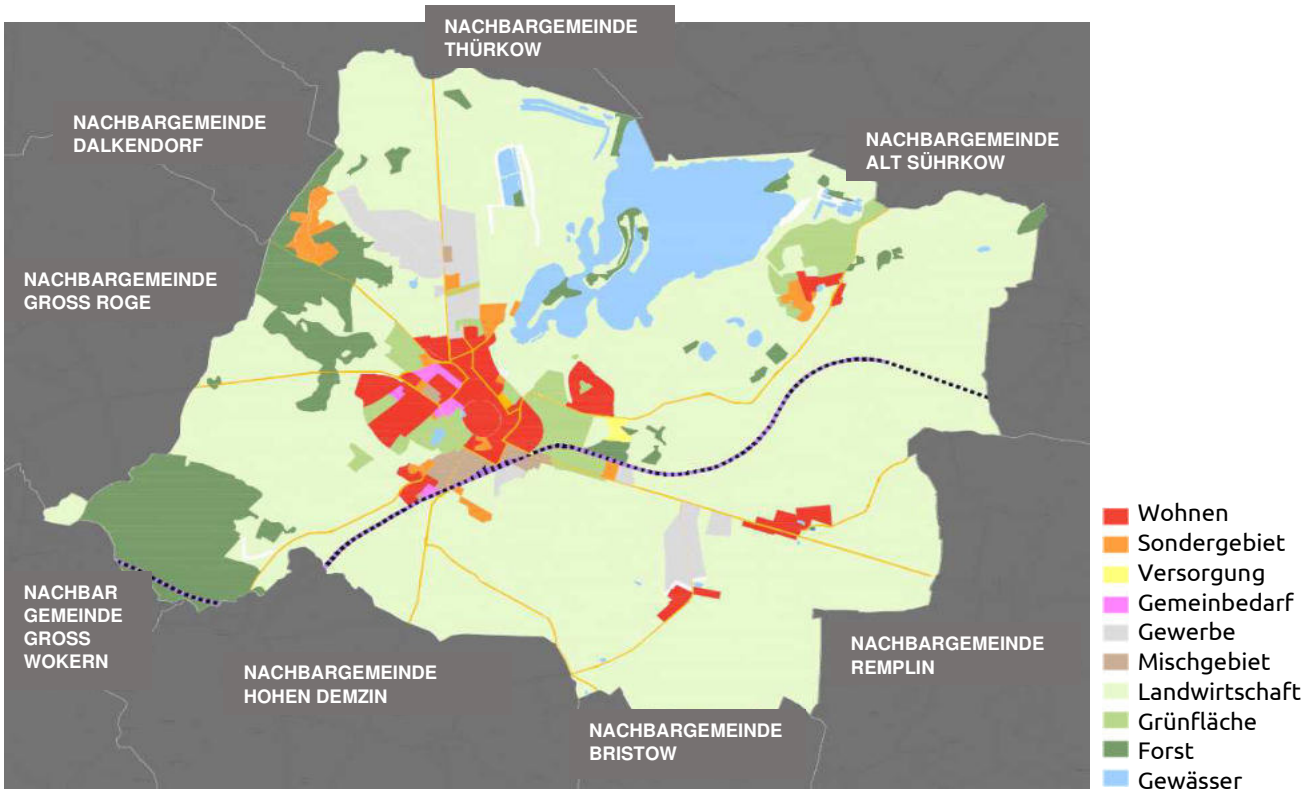
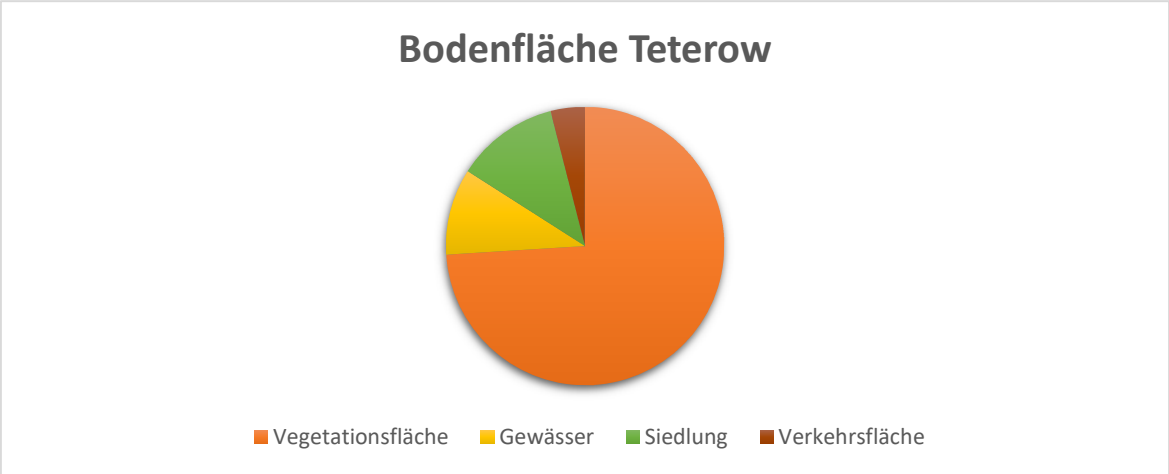


Abbildung 20 Flächendarstellung nach FNP, eigene Darstellung

Tabelle 3 Anteil der Flächennutzung und Flächenangaben in Zahlen, Quelle: Statisches Amt MV[3]

		davon			
Teterow Stadt	Bodenfläche	Siedlung	Verkehr	Vegetation	Gewässer
Flächen in ha	4707	544	207	3504	452



[3] Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung in Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2020

Die Siedlungsfläche beträgt 544 ha. Davon sind 103 ha Wohnbaufläche, 146 ha Industrie- und Gewerbefläche, darunter Tagebau, Grube, Steinbruch: 5 ha; Fläche gemischter Nutzung: 40 ha und Fläche mit besonderer funktionaler Prägung: 27 ha. Die Sport-, Freizeit- u. Erholungsflächen zählen 214 ha. Darunter sind Grünanlagen mit 136 ha und Friedhofsflächen mit 9 ha.

Die Verkehrsfläche hat 207 ha, davon sind 121 ha Straßenverkehr, 51 ha Wege, 5 ha Plätze und 30 ha Bahnverkehr.



Abbildung 21 Siedlungsfläche nach Nutzungen, eigene Darstellung

Der Freiraum gliedert sich in Vegetationsflächen mit 3.504 ha und Gewässerflächen mit 452 ha. Bei den Vegetationsflächen hat die Landwirtschaft mit 2.955 ha die weitaus größte Fläche, gefolgt von Wald mit 365 ha, Gehölz mit 50 ha und Sumpf mit 45 ha. Vegetationslose Fläche hat noch einen Rest von 89 ha. Die Gewässerflächen gliedern sich in Fließgewässer mit 38 ha und stehendes Gewässer mit 414 ha.

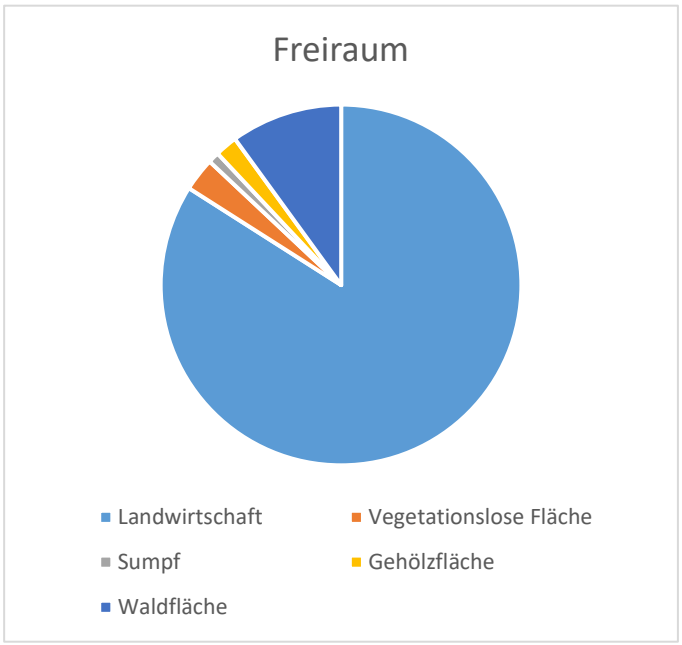


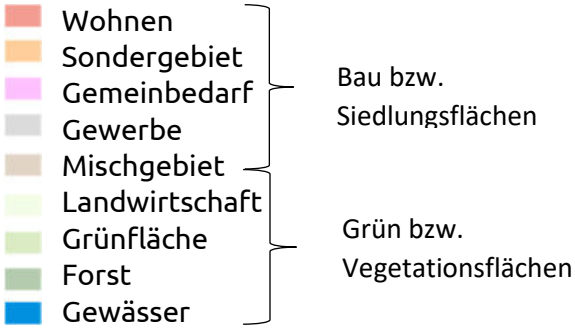
Abbildung 23 Freiraumfläche nach Nutzungen, eigene Darstellung



Abbildung 22 Gewässerflächen nach Nutzungen, eigene Darstellung



Abbildung 24stadträumliche Gliederung, eigene Darstellung



Fazit Stadträumliche Gliederung und Flächennutzung

Die Stadt weist eine **reiche Geschichte** und eine **Vielzahl baukulturell wertvoller Zeugnisse** und Strukturen auf, die das Stadtbild seit jeher prägen. Bemerkenswert ist die **innerstädtische Nähe zu** umliegenden **grün- und wasserreichen Bereichen**, die u. a. der **Naherholung** dienen.

Die Flächennutzung weist einen hohen Anteil landwirtschaftlicher Flächen sowie hydrologisch und naturschutzfachlich relevanter Bereiche im Stadtgebiet auf, die eine **Flächenausdehnung der Siedlungsflächen** begrenzen.

2.4 Demografische Entwicklungen

2.4.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Stadt Teterow ist in den vergangenen 10 Jahren um 3 Prozent zurückgegangen. Hingegen konnte der Landkreis im gleichen Zeitraum einen Zuwachs um 3,7 Prozent aufweisen.

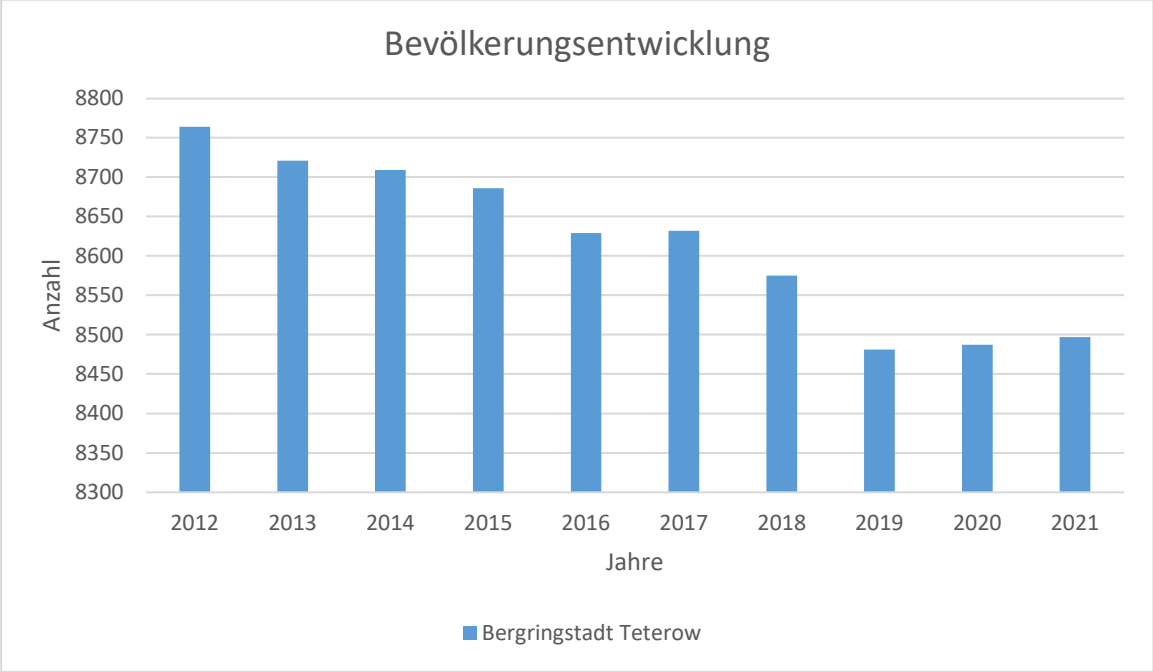


Abbildung 25 Bevölkerungsentwicklung Stadt Teterow; Nach: Wimes, eigene Darstellung

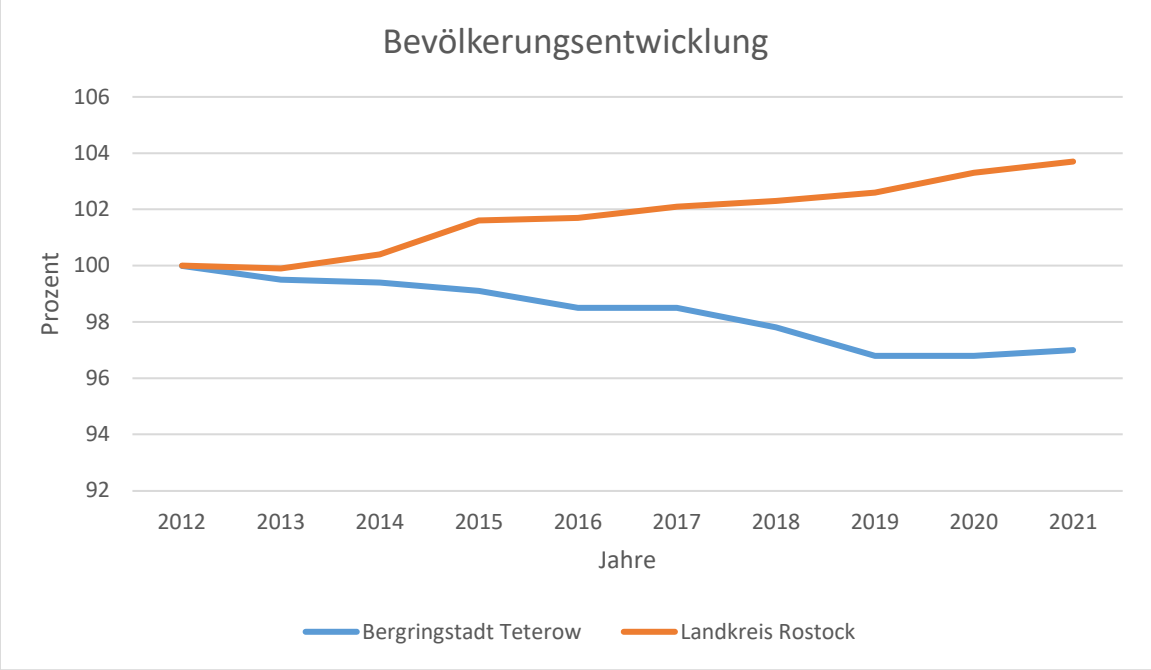


Abbildung 26 Bevölkerungsentwicklung Stadt Teterow im Vergleich zum Landkreis Rostock; Nach: Wimes, eigene Darstellung

Der Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung ist ein wichtiger Aspekt für die gesamtstädtische Entwicklung. Er berechnet sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo. War der Wanderungssaldo die vergangenen Jahre (mit Ausnahme von 2017) stets negativ, so ist er in 2020 und 2021 positiv, d. h. der Zuzug ist größer als die Sterberate.

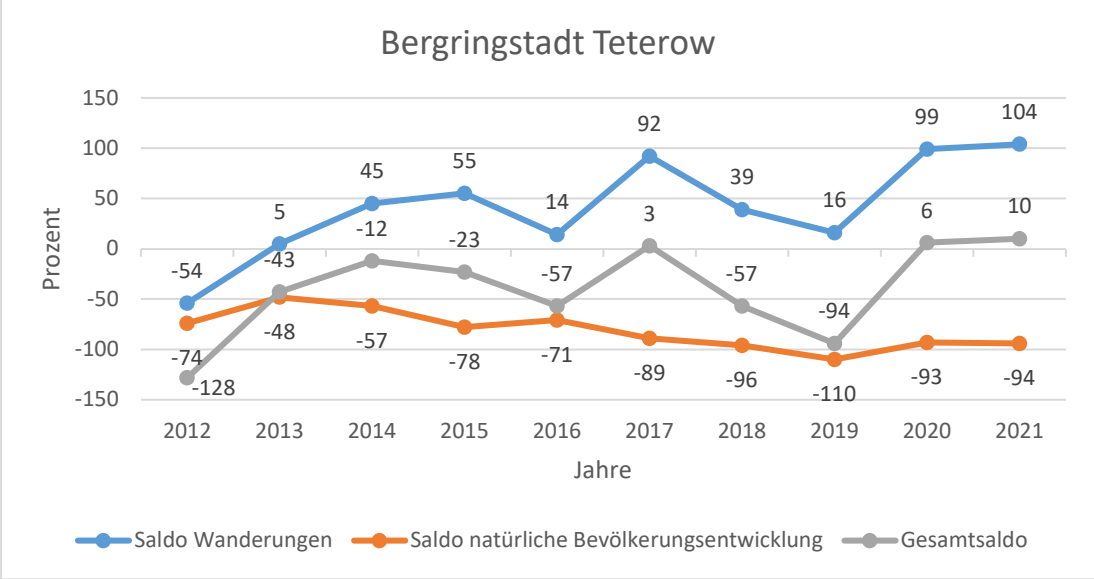


Abbildung 27 Saldo der Wanderungsbewegungen, eigene Darstellung

Eine große Herausforderung in den kommenden zehn Jahren wird der demografische Wandel sein. Ein Aspekt ist, dass in den kommenden zehn Jahren relativ viele Menschen in den Ruhestand eintreten werden und somit zum Fachkräftemangel beitragen, da nicht gleich viele Menschen nachrücken. Diese Entwicklung ist schon lange bekannt, wird aber nun erst in ihren Auswirkungen deutlich spürbar werden. Dabei ging bereits in den vergangenen zehn Jahren der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (über 25 Jahre bis unter 65 Jahre) von ca. 56 Prozent auf 49 Prozent zurück. Hingegen ist der Anteil der über 65-jährigen von 24 Prozent auf fast 31 Prozent angestiegen. Der Anteil der unter 25-jährigen, aber über 15-jährigen, also jene, die in den kommenden Jahren in die Erwerbstätigkeit einsteigen, liegt hingegen nur bei 8 Prozent im Jahr 2021.

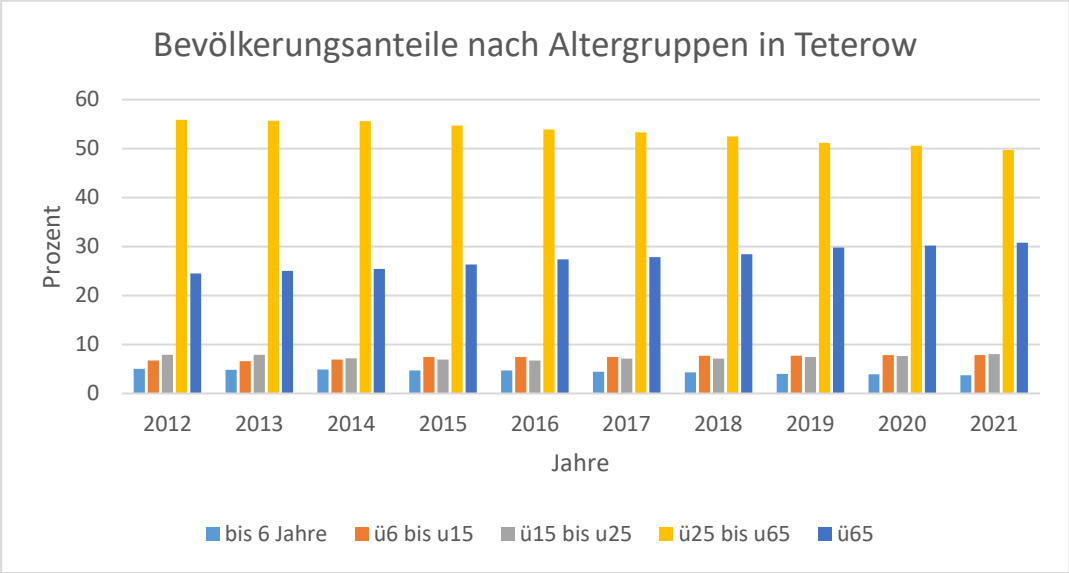


Abbildung 28 Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen; Nach: Wimes Stadt- und Regionalentwicklung; eigene Darstellung

2.4.2 bisherige Verteilung der Haushalte

Die vorliegende Tabelle stellt die Verteilung der Alterskohorten in MV, in Teterow sowie in ausgewählten Vergleichsräumen dar. Die Tabelle betrachtet die Stadt Teterow, den Landkreis Rostock und das Amt Mecklenburgische Schweiz. Die kreisfreien Städte Schwerin und Hansestadt Rostock werden ebenfalls zu Vergleichszwecken hinzugezogen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Verteilung der Alterskohorten in Teterow ähnlich gelagert ist wie in Mecklenburg-Vorpommern. Aussagekraft gewinnt diese Auswertung, wenn unterschiedliche Teilräume in Bezug zueinander gesetzt werden. So lassen sich für Teterow folgende Auffälligkeiten verzeichnen:

- Der Anteil der **Menschen über 65 Jahre** ist in Teterow geringer als im Land Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Rostock und auch in den umgebenden Gemeinden.
- Der **Anteil der jungen Menschen** (Kinder und Jugendliche) ist geringer als im Landkreis, im Land insgesamt und als in den umgebenden Gemeinden.
- Der Anteil der **Menschen im erwerbsfähigen Alter** ist in Teterow höher als im Landesdurchschnitt, höher als im Landkreis Rostock und auch höher als in den umgebenden Gemeinden.

Der Anteil der **jungen Erwachsenen (20 bis 30 Jahre)** liegt in Teterow höher als im Landkreis und in den umgebenden Gemeinden sowie auch höher als im Land Mecklenburg-Vorpommern insgesamt, jedoch deutlich niedriger als in Rostock.

Tabelle 4 Darstellung der Verteilung der Alterskohorten im Vergleich

Alter	MV gesamt		HRO		SN		Teterow		LRO		Umland	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Gesamt	**1.611.160**		**208.400**		**95.740**		**8.696**		**217.796**		**6.476**	
unter 5	64.866	4,03%	8.739	4,19%	4.236	4,42%	312	3,59%	9.370	4,30%	275	4,25%
5-10	71.323	4,43%	8.468	4,06%	4.379	4,57%	353	4,06%	10.802	4,96%	309	4,77%
10-15	71.252	4,42%	7.901	3,79%	4.239	4,43%	321	3,69%	10.502	4,82%	366	5,65%

15-20	66.518	4,13%	8.502	4,08%	4.281	4,47%	336	3,86%	9.302	4,27%	324	5,00%
U5-20	**273.959**	**17,00%**	**33.610**	**16,13%**	**17.135**	**17,90%**	**1.322**	**15,20%**	**39.976**	**18,35%**	**1.274**	**19,67%**
20-25	67.620	4,20%	14.727	7,07%	4.672	4,88%	299	3,44%	6.503	2,99%	204	3,15%
25-30	58.259	3,62%	13.029	6,25%	4.272	4,46%	485	5,58%	5.648	2,59%	205	3,17%
30-35	98.451	6,11%	17.265	8,28%	6.536	6,83%	497	5,72%	12.149	5,58%	286	4,42%
35-40	106.349	6,60%	15.178	7,28%	6.451	6,74%	441	5,07%	14.832	6,81%	389	6,01%
40-45	102.251	6,35%	12.921	6,20%	6.119	6,39%	421	4,84%	14.533	6,67%	399	6,16%
45-50	83.907	5,21%	9.738	4,67%	4.865	5,08%	656	7,54%	11.800	5,42%	375	5,79%
50-55	111.441	6,92%	12.161	5,84%	5.889	6,15%	794	9,13%	16.077	7,38%	562	8,68%
55-60	143.743	8,92%	14.669	7,04%	7.220	7,54%	794	9,13%	20.751	9,53%	638	9,85%
60-65	142.015	8,81%	13.878	6,66%	7.015	7,33%	756	8,69%	19.968	9,17%	674	10,41%
20-65	**914.036**	**56,73%**	**123.566**	**59,29%**	**53.039**	**55,40%**	**5.143**	**59,14%**	**122.261**	**56,14%**	**3.732**	**57,63%**
65-70	128.433	7,97%	13.085	6,28%	6.913	7,22%	462	5,31%	17.652	8,10%	592	9,14%
70-75	92.798	5,76%	10.372	4,98%	5.430	5,67%	511	5,88%	12.402	5,69%	333	5,14%
75+	201.934	12,53%	27.767	13,32%	13.223	13,81%	1.258	14,47%	25.505	11,71%	545	8,42%
65-u75	**423.165**	**26,26%**	**51.224**	**24,58%**	**25.566**	**26,70%**	**2.231**	**25,66%**	**55.559**	**25,51%**	**1470**	**22,70%**

2.4.3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2035

Die Bevölkerungsprognose wurde durch Wimes Stadt- und Regionalentwicklung bis in das Jahr 2037 vorausberechnet. Im regional-realistischen Szenario ist davon auszugehen, dass Teterow weiter an Einwohner:innen verlieren wird.

Es zeigt sich zudem, dass die bisherige Bevölkerungsprognose nur geringfügig von der realen Entwicklung abweicht. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch die zukünftige Entwicklung der Bergringstadt Teterow mit der Bevölkerungsprognose in den Grundzügen übereinstimmen wird.

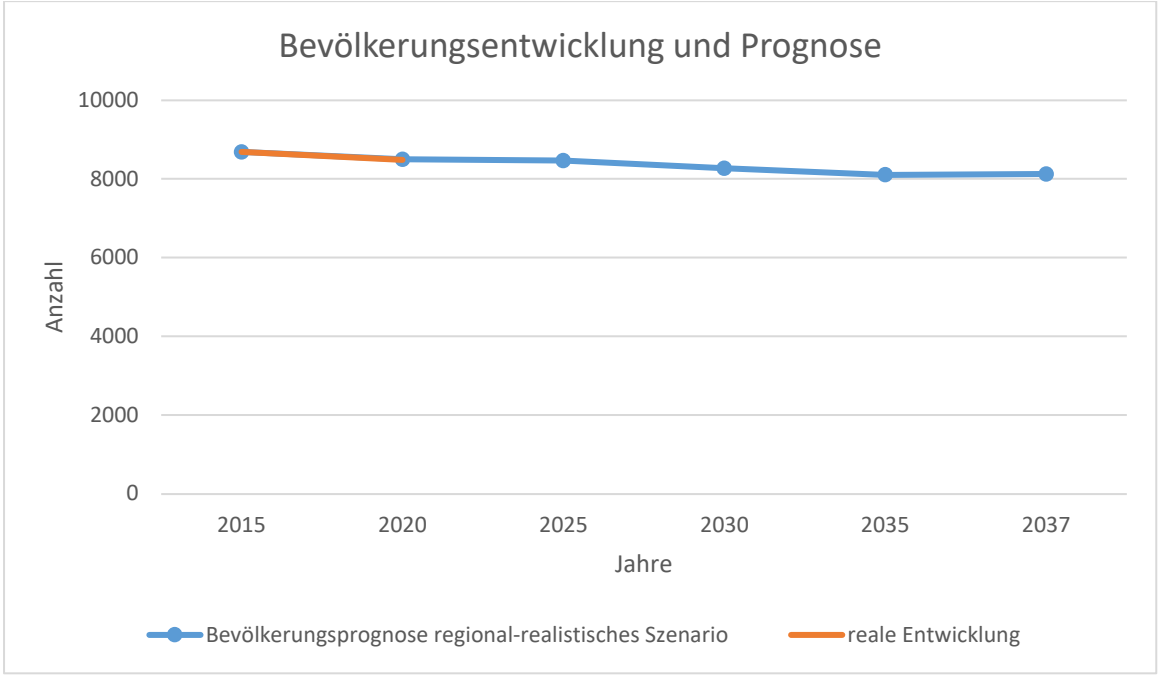


Abbildung 29 Quelle: ; eigene Darstellung

Fazit Demografische Entwicklung

Obwohl es in den vergangenen 10 Jahren im Durchschnitt eher einen Bevölkerungsrückgang gab, hat sich die Entwicklung in den letzten zwei Jahren stabilisiert. Als die größte Herausforderung der kommenden Jahre wird die demografische Entwicklung angesehen, die die Stadtentwicklung prägen wird.

Familien mit Kindern wohnen eher in der Umgebung von Teterow als in der Stadt Teterow. Dies ist insbesondere deshalb überraschend, da Teterow mit einem regen Vereinsleben und dem Schulcampus aufwarten kann und somit kurze Wege gewährleistet. Mögliche Gründe für die Wahl des Wohnortes außerhalb der Stadt könnten fehlende Bauplätze sein.

Bemerkenswert ist der Anteil junger Erwachsener. Dieser liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt, über dem Schnitt im Landkreis Rostock und dem der umgebenden Gemeinden (Amt Mecklenburgische Schweiz). Für diese Altersgruppe scheint Teterow ein attraktiver Wohnstandort zu sein.

Auch Menschen über 65 Jahre wohnen eher in Teterow als im Umland. Dabei liegt der Anteil älterer Menschen jedoch nicht über dem Landesdurchschnitt. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen Trend und führt auch in der Stadt zu einer Überalterung der Bevölkerung).

Um eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt weiterhin zu sichern, kommt der Bindung von Kindern, Jugendlichen und erwerbstätigen Bevölkerungsgruppen eine Schlüsselrolle zu. Dabei folgen die Bedingungen für die Ansiedlung von Familien erwartungsgemäß anderen Bedürfnissen, als die der Senior:innen. Um alle Interessen weiterhin ausgewogen in der Stadt zu berücksichtigen, sind angepasste Konzepte für die Beteiligung aller Bevölkerungsgruppen am Stadtentwicklungsprozess umso wichtiger.

2.5 Wohnungsmarktentwicklung

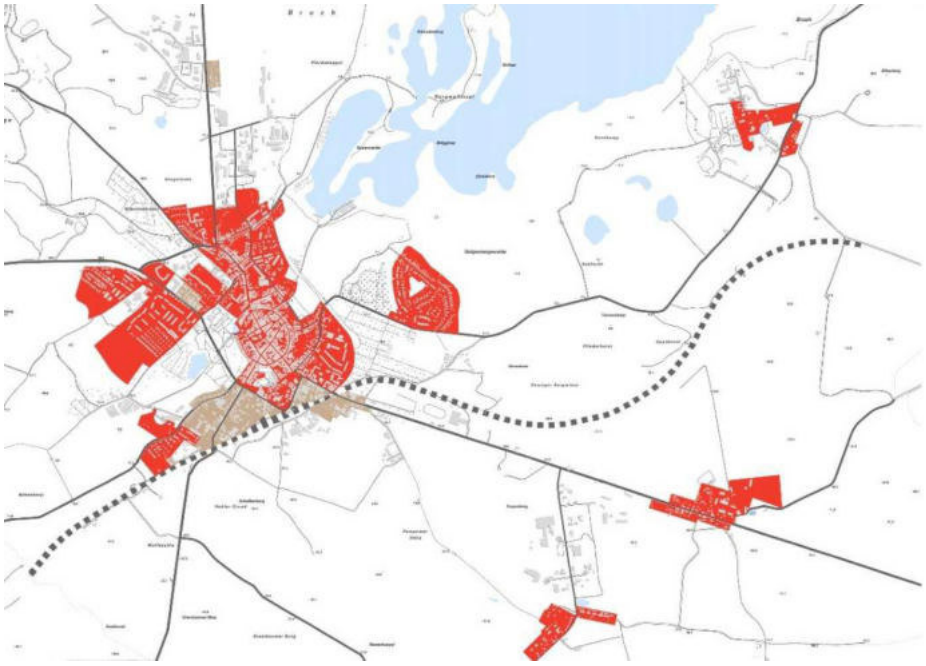
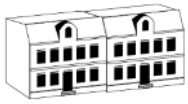


Abbildung 30 Übersicht der Wohn- und Mischgebietsflächen, Nach: FNP

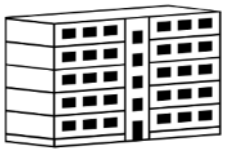
2.5.1.Wohnbaustruktur

Seit 2022 ist der Wohnungsleerstand durchgehend bei unter 5 Prozent in der Gesamtstadt. In der Folge gab es keine Rückbaumaßnahmen in der Stadt, da ein Leerzug durch Umzug der Mieter:innen nicht erfolgen kann.

Die Wohnbaustrukturen in den Stadtgebieten sind im Wesentlichen in drei Kategorien einteilbar.



Altbaugebiete und gewachsene Stadtgebiete erbaut vor 1945



Großwohnsiedlung, Plattenbaugebiete und mehrgeschossiger Großblock, erbaut 1950-1990



Ein- und Zweifamilienhäuser Erbaut nach 1900

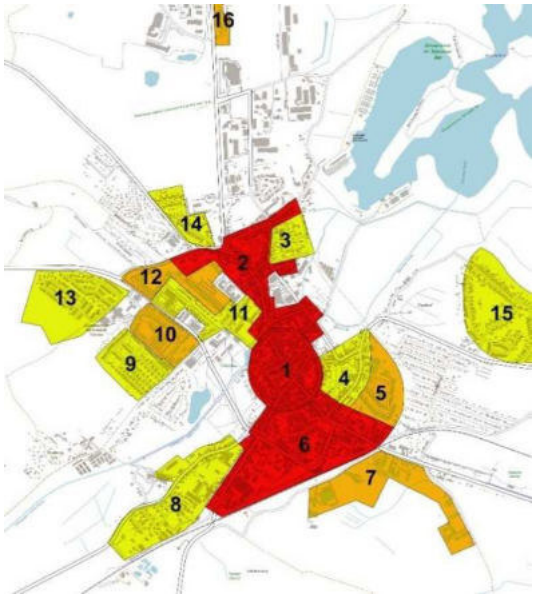


Abbildung 31 Darstellung Wohnbaustrukturen in den Stadtgebieten, eigen Darstellung

Die **Altbaugebiete** weisen einen hohen Anteil an privat genutztem Wohnraum auf. Die Bestände sind oft als Wohn- und Geschäftshäuser errichtet und weisen heute einen zunehmenden Leerstand der Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen auf. Oft werden

große Wohneinheiten trotz Haushaltsverkleinerungen und Geschäftsaufgabe durch die Eigentümer weiterbewohnt.

Die **Großwohngebiete** mit mehrgeschossigen Wohnblöcken bieten hauptsächlich Zwei- und Dreizimmer-Mietwohnungen. Diese Bestände sind zumeist im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft und der Wohnungsgenossenschaft. Aufgrund der begrenzten Mittel während der Entstehungsjahre weisen die hier geschaffenen städtebaulichen Strukturen Missstände und Mängel hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten auf.

Die **privatgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser** stehen dem Miet-Wohnungsmarkt in der Regel nicht zur Verfügung. Der Nachfrage nach Flächen für den Einfamilienhaus-Neubau wird derzeit durch die Entwicklung weiterer Flächen „Am Bornmühlenweg" entsprochen. Ferner ist die Innenentwicklung stärker als bisher in den Fokus gerückt.

Situation in den Großwohnsiedlungen in Teterow Nordwest

Der Bereich **Teterow Nordwest** ist ein gut eingebundenes innerstädtisches Wohngebiet, das direkt an den historischen Stadtkern anschließt und als einwohnerstärkster Wohnstandort unbedingt erhaltenswert ist. Alle Bereiche des Wohnens, der Versorgung und Naherholung sind zu Fuß innerhalb von höchstens 15 Minuten Fußweg von der Stadtmitte aus erreichbar. Innerhalb von Nordwest sind **kurze Wege** zu allen wesentlichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (gelb konturiert), darunter Schulen, Ärzte, Sparkasse, Einkaufsmöglichkeiten und das städtische Krankenhaus gegeben. Die historische Grünachse, die „**Von-Pentz-Allee**", ist eine wichtige Haupterschließungsachse für Fußgänger und Radfahrer im Gebiet, sie verläuft durch das Gebiet und führt in den nördlich gelegenen Naturraum.

Die Eigentümer beschreiben die **Mieterschaft** als **sozial gemischt**. Frei werdende Wohnungen werden bis dato auch wieder nachgefragt. Eine **größere Angebotsbreite** an unterschiedlichen Wohnungstypen würde helfen, die soziale Mischung zu erhalten und der erwarteten Nachfrage besser zu entsprechen.

Eine städtebauliche Studie über Ansätze für eine zukunftsorientierte Aufwertung des Wohnstandortes hat folgende **Umbauschwerpunkte in Teterow Nordwest** identifiziert:

1. Umbau Wohnbebauung und Aufwertung Wohnumfeld **Schillerstraße**
2. Aufwertung **Von-Pentz-Allee**
3. Bauliche **Ergänzungen / Umnutzungspotenziale**
   - ehemaliger Schulstandort Von-Pentz-Allee
   - ehemaliges Landratsamt
   - potenzielle Flächen für Neubau in Lücken
4. Aufwertung Wohnumfeld **Quartier Heinrich-Heine-Straße**
5. Durchwegungen herstellen / **Vernetzung für kurze Wege**, Aufwertung im öffentlichen Raum

Diese Studie gibt folgende Einschätzung und Impulse (siehe Abbildung 32):

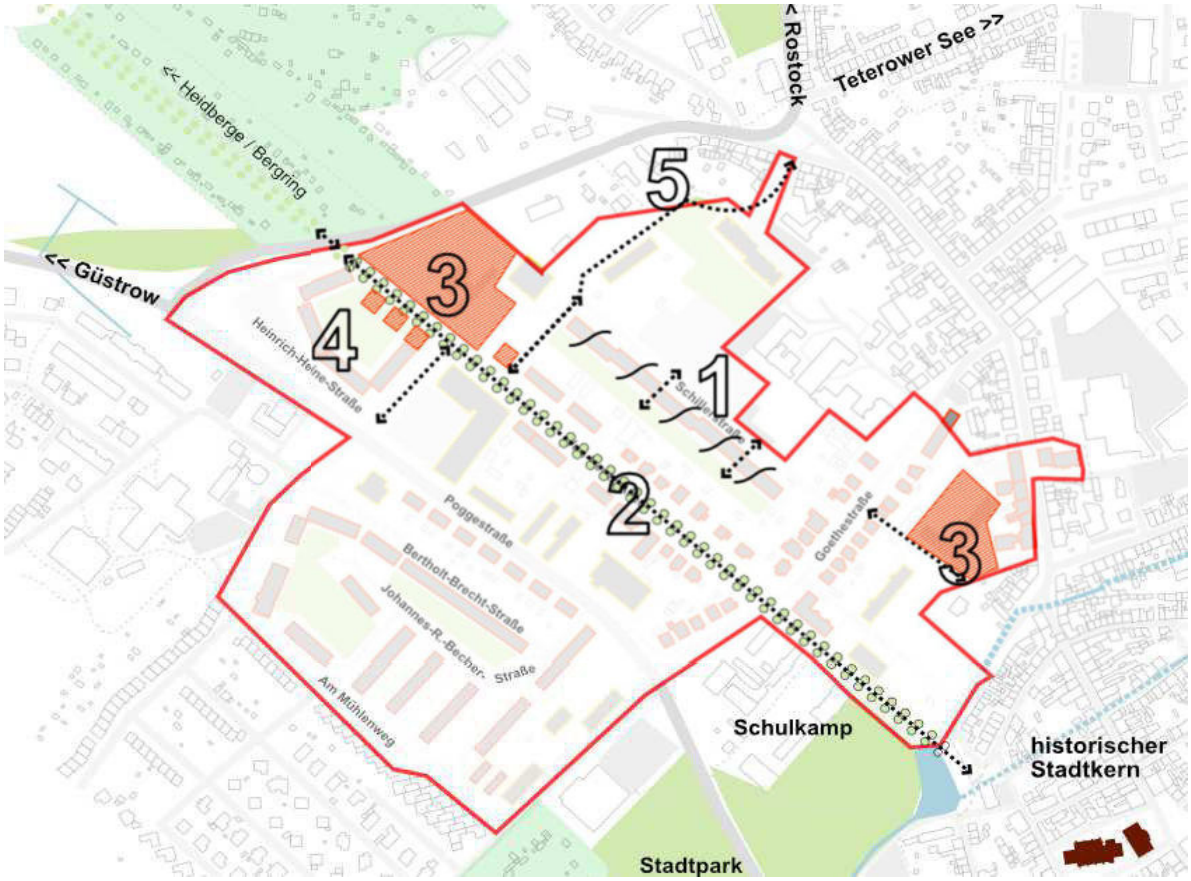


Abbildung 32 Kartografische Darstellung Konzept Schillerstraße, eigene Darstellung

Beispiel Konzept Schillerstraße

Die Wohnbebauung in der Schillerstraße ist in einer sehr einheitlichen und massiv wirkenden Architektur in geschlossener Bauweise entstanden, die **Stadträume zerschneidet**. Die Errichtung von sechs Wohngeschossen ohne Aufzug entsprach zu keiner Zeit einem normgerechten Bauen, sondern war und ist **ein Ausnahmesachverhalt**, der die **Wohnqualität generell mindert**. Größe und Maßstab unterscheiden sich nicht von Wohngebieten in Großstädten. Der kleinstädtische Maßstab ist verletzt. Auf gleicher Länge befinden sich an der benachbarten Von-Pentz-Allee neun individuelle Wohnhäuser, davon auch zwei Mehrfamilienhäuser.

Es ist ein berechtigtes Anliegen, die Bebauung angemessen zu gliedern, um ihre Maßstäblichkeit zu verbessern und die Riegelwirkung abzumildern. Beide Eigentümer-Gesellschaften signalisieren Bereitschaft für ein **gemeinschaftliches Planen und Handeln beim Umbau** der langen Häuserzeile. Dies allein ist eine tragende Grundlage für eine identitätsstiftende Formgebung.



Abbildung 33 grafische Darstellung Konzept Schillerstraße, Nach: A&S

Andernfalls muss eine weniger ambitionierte Form angestrebt werden, beispielsweise die einfache Verständigung auf einen gemeinsamen Maßstab/Geschossanzahl. Das obige

Beispiel folgt dem geäußerten Gedanken der Gemeinsamkeit, setzt diese dann aber auch zwingend voraus.

Insbesondere problematisch ist, dass die Wohnungsbestände in den Großwohngebieten Teterow NORDWEST und Teterow OST aufgrund Ihrer Bauweise **grundsätzlich nicht barrierefrei** sind. Es gibt innerhalb der Wohnung Schwellen und auch der Zugang zu den Etagenwohnungen durch Treppenstufen ist nicht barrierefrei. Aufzüge gibt es kaum.

Viele Hauszugänge wurden im Zuge von Wegebauarbeiten im Wohnumfeld barrierereduziert oder barrierefrei zugänglich gemacht, bspw. Johannes-R.-Becher-Straße im Stadtgebiet Nordwest.

Angestrebte Umbauziele am Beispiel Konzeptstudie Schillerstraße

- **Aufwertung der Architektur/Veränderung der Gebäudegestalt**
- **Aufwertung von Gebäudestruktur und Diversifizierung der Wohnungen**
  - bedarfsgerechte Größen und Grundrisse
  - Zusammenlegungen (u. a. Maisonette)
  - wohnliche Balkone, EG- und Dach-Terrassen
  - kleinere Hausgemeinschaften, größere Nebenflächen
  - Barriere Reduzierung durch verringerte Höhe
  - Option Aufzüge nicht ausgeschlossen
- **Energieeinsparung**
  - Wärmedämmung
  - effiziente Technik
  - Energiegewinnung
- **Angebote für E-Mobilität als Mietenbestandteil**
  - Car-Sharing
  - Bike-Sharing
  - Ladeangebote
- **Aufwertung des Wohnumfeldes**
  - bessere Erreichbarkeit Gärten, kurze Fußwege
  - grüne Übergänge von öffentlich zu gemeinschaftlich
  - Gliederung großräumiger Strukturen
  - Minderung und Erfüllung des Parkplatzbedarfes
  - Vermeidung Durchgangsverkehr

Für die Umsetzung von Umbaumaßnahmen, die in die Gebäudestruktur eingreifen, müssen temporäre und dauerhafte Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

Zugunsten der Anhebung der städtebaulichen Qualität im Quartier wird eine Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten als unausweichlich angesehen (siehe rechts). Der Rückbau von Gebäudeteilen zur Entspannung der Bebauungsdichte wird auch den dauerhaften Umzug für einige Mieter:innen notwendig machen.

Beispiel für Veränderungen aus einer Konzeptstudie

Wohnungsanzahl Bestand:	245 WE
Reduzierung lt. Konzept:	99 WE
(weitere Zahlenänderung durch Wohnungszusammenlegungen möglich!)	
Parkplatz je WE Bestand: (156 Stellplätze)	0,64
Parkplatz je WE nach Umbau: (145 Stellplätze)	1

Innerstädtisches Entwicklungspotenzial



Abbildung 34 Kartografische Darstellung des innerstädtischen Entwicklungspotenzials

Ehemaliger Schulstandort, Heinrich-Heine-Straße 26

Die Immobilie ist ein Schultypenbau aus DDR-Zeiten. Momentan ist das Gebäude in privater Hand und wird aufgrund der derzeitigen Erfordernisse als Unterkunft für Geflüchtete genutzt. Dabei ist der Standort auch langfristig für Wohnen geeignet. Möglichkeiten für einen **Umbau** der Bestandsimmobilie zum **dauerhaften Wohnen** sind zu prüfen. Neben der Immobilie selbst sind weitere Potenzialflächen auf dem ehemaligen Sport- und Schulhofflächen für den Wohnungsbau vorhanden.

Ehemaliges Landratsamt, Goethestraße 11 a

Die leerstehende Immobilie ist ein fünfgeschossiges Verwaltungs- bzw. Bürogebäude in Privatbesitz. Es ist zu vermuten, dass es sich um ein Spekulationsobjekt handelt. Verkaufsabsichten wurden signalisiert, jedoch gab es bisher keine Übereinkunft bei den Preisvorstellungen.

Die Immobilie am Standort ist aus **städtebaulicher Sicht nicht maßstäblich**. Die große Gebäudekubatur ist auf den Hinterhofflächen der zumeist zweigeschossigen Wohnhäuser Goethestraße und Rostocker Straße erbaut worden und verfügt über eine **mangelhafte Erschließung**. Es fehlt an Parkflächen und angemessenen Zugängen auf das Grundstück.

Dennoch ist es ein wertvoller, innerstädtischer Standort, der dringend eine zukunftsfähige Perspektive benötigt.





Abbildung 35 Leerstehende Immobilie ehemaliges Landratsamt, Aufnahme hofseitig der Rostocker Straße 51, Fotos: A&S

2.5.2 Wohnungsmarkt

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen demografischer Entwicklung und dem Wohnungsbestand einer Kommune. In den neun Jahren zwischen 2012 und 2021 hat sich der Gebäudebestand um 74 Gebäude und 225 Wohnungen erhöht. Die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen um 225 im Verhältnis der Anzahl der Gebäude ist ein Indiz dafür, dass überwiegend Einfamilienhäuser errichtet worden sind.

Tabelle 5 Wohngebäude in Teterow

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	In % absolut
Wohngebäude	1.911	1.919	1.928	1.934	1.940	1.949	1.959	1.971	1.977	1.985	3,9
Entwicklung in %	100,0	100,4	100,9	101,2	101,5	102,0	102,5	103,1	103,5	103,9	

Tabelle 6 Wohnungen in Teterow

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	In % absolut
Wohnungen	4.724	4.732	4.741	4.747	4.839	4.855	4.879	4.913	4.927	4.949	4,8
Entwicklung in %	100,0	100,2	100,4	100,5	102,4	102,8	103,3	104	104,3	104,8	

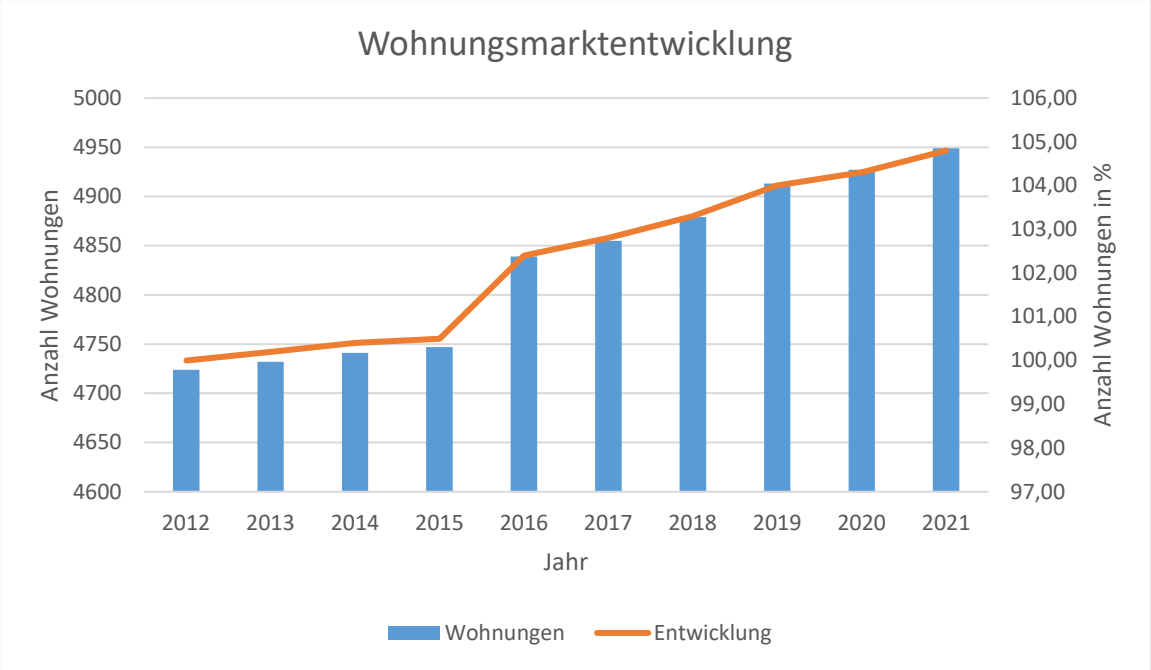


Abbildung 36 Wohnungsmarktentwicklung, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung

Rund 68 Prozent aller Wohngebäude der Bergringstadt Teterow sind Wohngebäude mit einer Wohneinheit (WE), etwa 12 Prozent sind Wohngebäude mit zwei WE und rund 20 Prozent der Wohngebäude haben drei und mehr WE. In den Wohngebäuden mit einer WE befanden sich zum Jahresende 2021 insgesamt 1.342 WE. Das sind 28,4 Prozent der Wohnungen der Stadt Teterow. In Wohngebäuden mit zwei WE gab es 480 WE und in Wohngebäuden mit drei und mehr WE befanden sich 2.898 WE, also 61,4 Proznt aller Wohnungen.

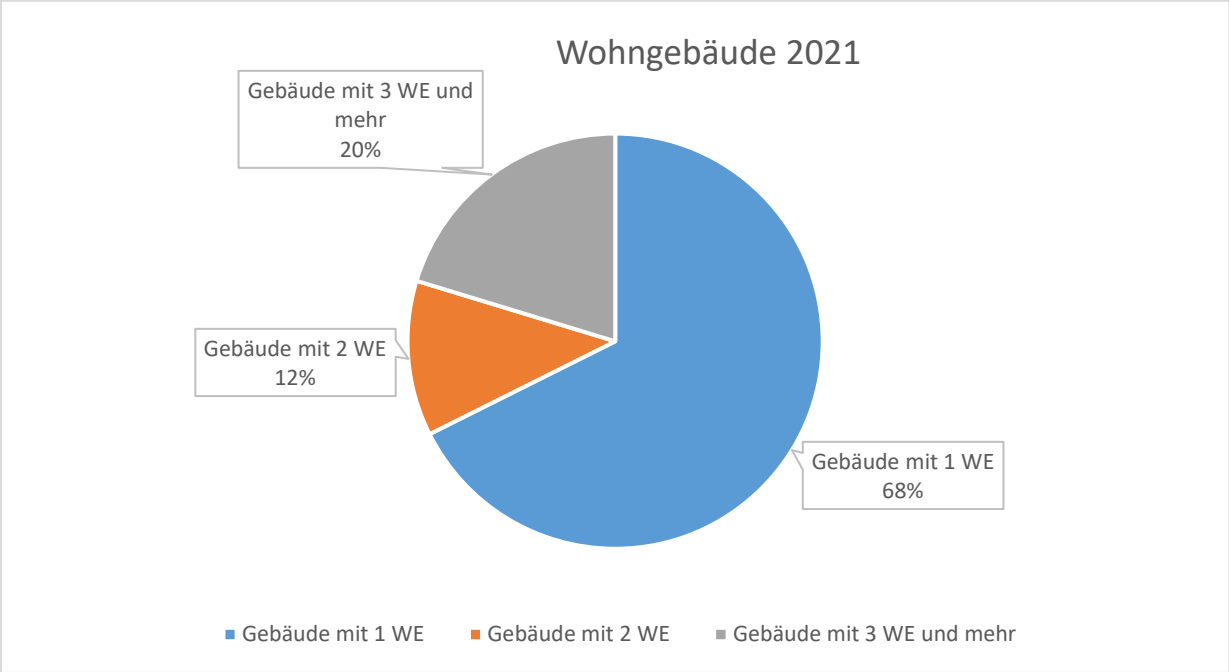


Abbildung 37 Wohngebäude 2021, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung

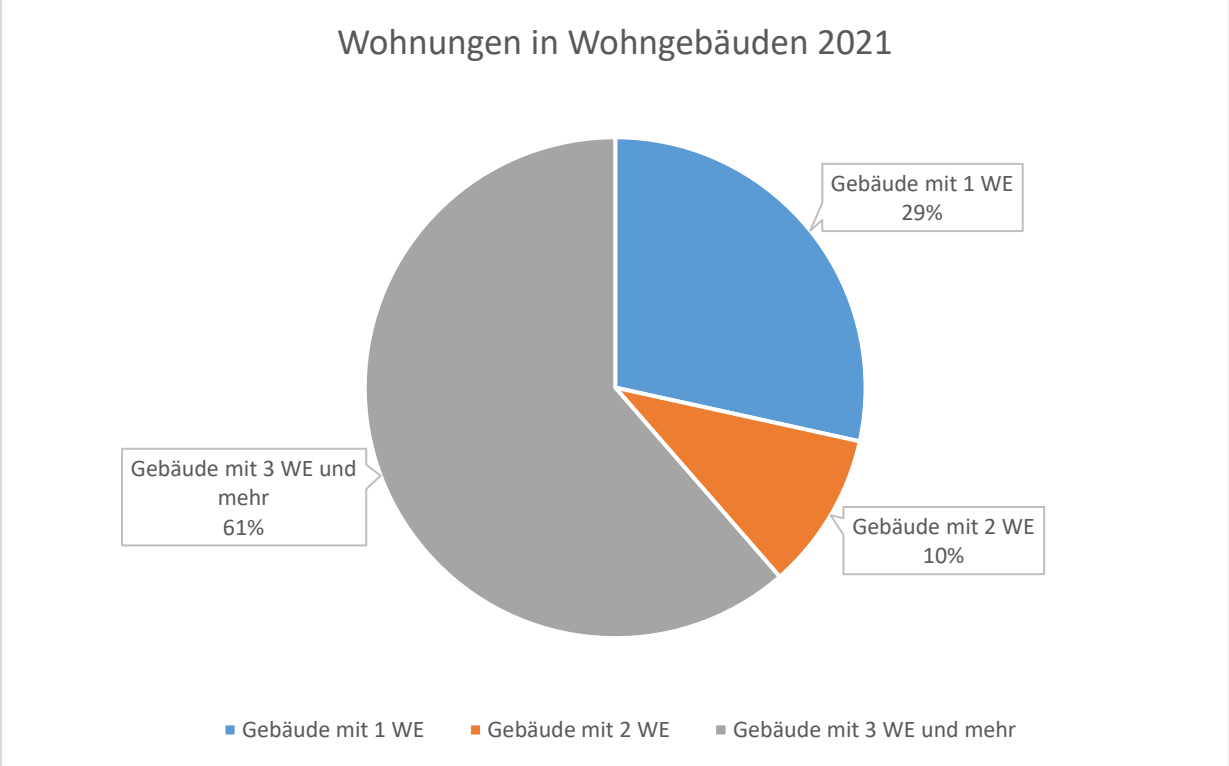


Abbildung 38 Wohnungen in Wohngebäuden 2021, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung

Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

In der Bergringstadt Teterow waren zum 31.12.2021 insgesamt 8.497 Menschen mit Hauptwohnsitz gemeldet, 140 davon lebten in Pflegeheimen und 123 Einwohner:innen waren mit Nebenwohnsitz in Teterow gemeldet. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner:innen ergibt sich also aus der Zahl der Bewohner:innen mit Hauptwohnsitz plus der Anzahl der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Menschen abzüglich der Heimbewohner:innen. Somit ergibt sich eine Summe von 8.480 Menschen, die 2021 Wohnraum in Teterow nachgefragt haben. Der Wohnungsbestand lag 2021 bei 4.949 WE, davon standen 213 leer. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus freie Wohnungen) lag bei 4.736 Haushalten. Während die Zahl der wohnungsfragenden Einwohner:innen im Zeitraum von 2012 bis 2021 um 401 Personen (-4,5 Prozent) gesunken ist, nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 200 Haushalte (+4,4 Prozent Prozent) zu. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Im Jahr 2012 lag diese noch bei 1,96 Personen je Haushalt, sank sie im Jahr 2021 auf 1,79 Personen je Haushalt. Das bedeutet, weniger Menschen wohnen auf mehr Raum.

Tabelle 7 wohnungsnachfragende Einwohner:innen und wohnungsnachfragende Haushalte, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	In %
Wohnungs-nachfragende Einwohner	8.881	8.829	8.856	8.652	8.593	8.589	8.546	8.445	8.475	8.480	-401	-4,5
Wohnungs-nachfragende Haushalte	4.536	4.551	4.537	4.544	4.620	4.641	4.662	4.702	4.711	4.736	200	4,4
Ø Haushalts-größe in Anzahl der Personen	1,96	1,94	1,95	1,90	1,86	1,85	1,83	1,80	1,80	1,79	-0,17	

2.5.3 Wohnprognose

Bisher weist der Wohnungsbestand in der Gesamtstadt eine bemerkenswert niedrige Leerstandsquote von unter 5 Prozent seit 2002 auf.

Ein Hemmnis beim Generationenwechsel im selbstgenutzten Wohneigentum ist der Mangel an Mietwohnungen, die schwellenreduziert und barrierefrei sind. Ein Umzug innerhalb des Stadtgebietes vom Eigentum in eine barrierefreie Mietwohnung ist derzeit eher schwer. Insbesondere für die barrierefreien Umbauten der nächsten Jahre ist es wichtig, ausreichend Wohnraum für das Umziehen vom Eigenheim in die barrierefreie Metwohnung der Menschen vorzuhalten.

Die Prognoseberechnung des Wohnungsbedarfes orientiert sich an der Strukturanalyse der WIMES von 2023.

In der Zeit von 2021 bis 2037 wird in der Bevölkerungsprognose von einem Rückgang von 364 Personen ausgegangen. Für die Berechnung wurden Haupt- und Nebenwohnsitzbewohner:innen (konstante Annahme von 130 Personen pro Jahr) berücksichtigt, die Bewohner:innen von Heimen und Pflegeeinrichtungen finden keine Berücksichtigung in der wohnungsnachfragenden Berechnung. Für das ISEK wurde sich auf die Auswahl der Annahme II beschränkt, die eine Zunahme der Haushalte um 205 vorsieht und sich damit zwischen Annahme 1 (Zunahme um 60 Haushalte) und 3 (Zunahme um 359

Haushalte) befindet. Für die Berechnung wurde ein Rückgang der Haushaltgröße von 0,15 Personen je Haushalt angenommen. Daraus wird ersichtlich, dass zum einen die Nachfrage nach Wohnraum auch weiterhin in Teterow steigen wird, während gleichzeitig die Haushaltgröße (also die Anzahl der Personen, die in einem Haushalt wohnen) abnimmt.

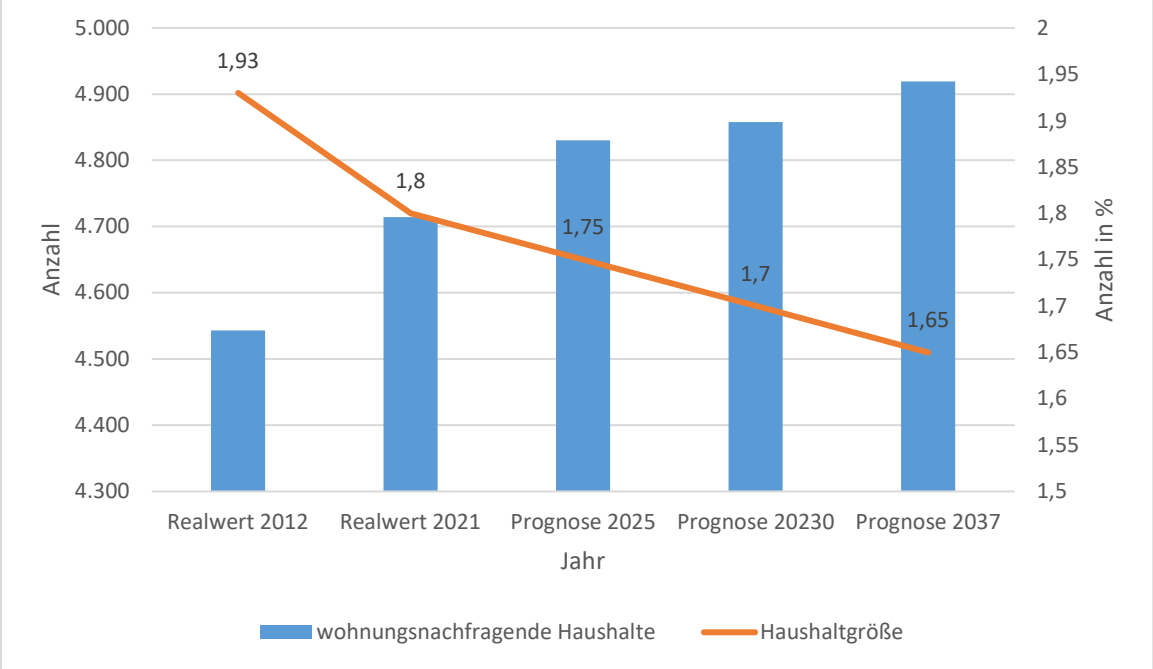


Abbildung 39 Regional-realistisches Szenario für die Prognoseberechnung der nachfragenden Haushalte, Nach: Wimes 2023

2.5.4 Wohnbaupotenziale

Dem Bedarf nach geeignetem Wohnraum für Familien wurde in der Vergangenheit auch durch die Erschließung von Eigenheimbauflächen in der Stadt entsprochen (siehe Grafik Wohnbaustruktur, Seite 34). Eine weitere Ausweitung der Siedlungsflächen kann künftig nicht in dem Maße fortgeführt werden. Diese Art der Wohnraumschaffung erzeugt einen hohen Erschließungsaufwand bei sehr hohem Flächenverbrauch pro Kopf. Auch wenn zuletzt Bauflächen für Mehrfamilienhäuser in den Gebieten ausgewiesen wurden, bleibt zu berücksichtigen, dass das Wohnen in Randlangen immer auch längere Wege ins Zentrum generiert, weshalb auch zugunsten der Stärkung des Stadtzentrums künftig die Innenentwicklung priorisiert werden soll. Dafür bietet die Stadt Teterow noch einige Flächenpotenziale zur Schaffung von neuem Wohnraum durch **Umnutzung, Lückenschließung** und **Verdichtung durch Neubau**.

Eine Untersuchung im Jahr 2020 hat noch vorhandene potenzielle Wohnbauflächen in folgenden Bereichen ermittelt.

- Schlachthofstraße
- Fritz-Reuter-Straße (Lücken)
- Fischersteig
- Güstrower Straße (derzeit Zwischennutzung auf ehem. Schulstandort)
- Heinrich-Heine-Straße und Von-Pentz-Allee (Verdichtungspotenzial)
- St.-Jürgens-Straße (privat/Leerstand ehemaliges Landratsamt)
- Fliederkamp (Lücke)
- Am alten Bahndamm

- Mittelweg, Malchiner Str I + II (Lücken)
- Wohnungsbau Pampower Weg (derzeit Anfrage f. 15 – 30 neue Wohnungseinheiten)
- Potenzial Seebahnhof (Höhe alter Bahndamm)

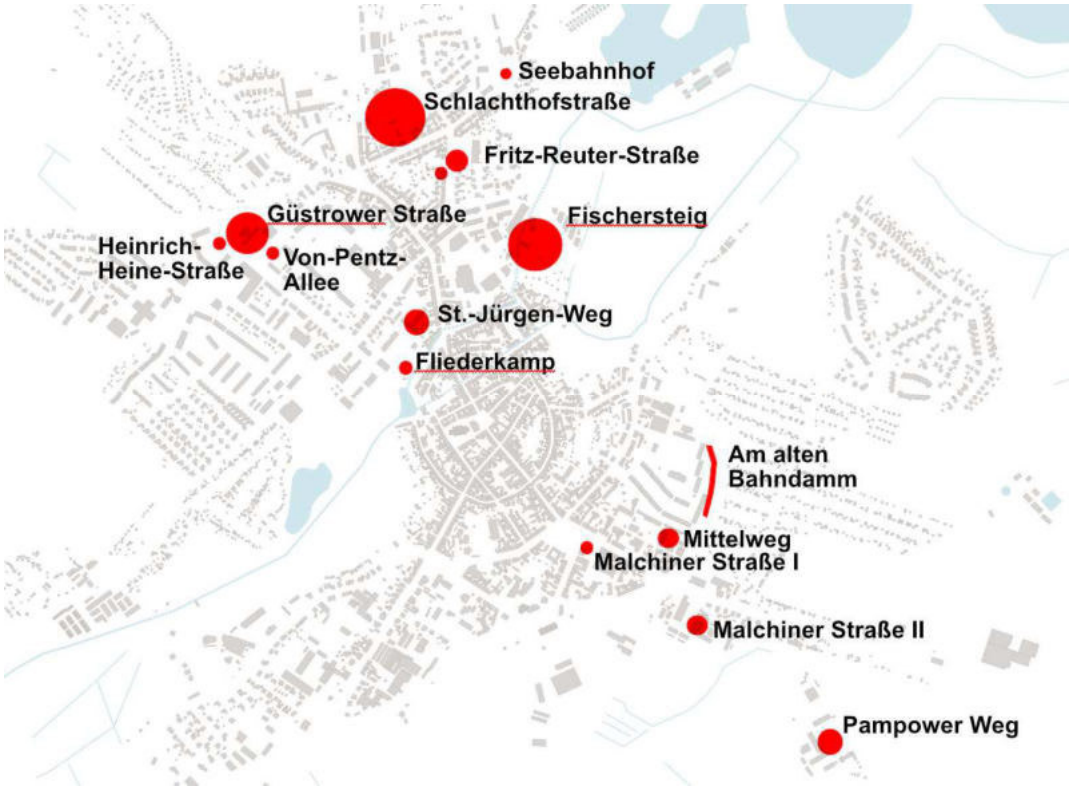


Abbildung 40 Kartografische Darstellung zu potenziellen Wohnbauflächen, eigen Darstellung

2.5.5 Abschätzung der Nachfrageentwicklung bis 2035

In den Großwohngebieten aus DDR-Zeiten in Teterow Ost und Teterow Nord-West lebt bis heute der Großteil der Teterower Einwohner:innen. Aufgrund der homogenen Bauform gibt es in den Gebieten bis heute ein **Defizit an großen Wohnungen** mit vier und mehr Zimmern sowie an **Einzimmerwohnungen**. Der Bedarf an **großen Wohnungen** für Familien und andere gemeinschaftliche Wohnformen ist groß.

Die großen Wohnungsversorger geben an, dass sie der gestiegenen Nachfrage nach **altengerechtem Wohnraum** aus Ihren eigenen Beständen nicht entsprechen können. Die künftige Altersstruktur der Teterower Bevölkerung geht mit veränderten Bedarfen und Anforderungen an den Wohnraum einher. Ein Bestand an barrierefreiem Wohnraum und solchem, der für mobilitätseingeschränkte Menschen für ein eigenständiges Wohnen bis ins hohe Alter geeignet ist, fehlt im **Mietwohnungssektor** beinahe völlig.

Die benötigten Fachkräfte, die maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmen in Teterow beitragen, fragen besonders hochwertigen Wohnraum nach. Zudem ist das Vorhandensein von attraktiven Mietwohnungen in einem lebenswerten Umfeld ein wichtiger **Standort- und Entwicklungsfaktor für Unternehmen**, die ihren derzeitigen und künftigen Mitarbeiter:innen eine Perspektive am Arbeitsort bieten wollen.

Fazit der Wohnungsmarktentwicklung

Insgesamt fehlt dem Wohnungsbestand eine Vielfalt, die den unterschiedlichen Anforderungen, Einkommen und Qualitätsansprüchen verschiedener Nutzer:innen gerecht werden kann.

Die zumeist im privaten Eigentum befindlichen Wohnraumbestände **im historischen Stadtkern** werden häufig selbstgenutzt. Oft bewohnen die Eigentümer trotz schrumpfender Haushaltsgröße die großen (unflexiblen) Wohneinheiten weiter, sodass einige Gebäude hier **leerstehende Anteile** aufweisen. In Verbindung mit der schwierigen Lage der Gewerberaumvermietung wirkt sich das nachteilig auf das Stadtbild aus, da somit noch mehr Flächen leer stehen. Hier bedarf es **Konzepte für einen gelingenden Generationenwechsel.**

Die Wohnungsversorger berichten von einem ausgelasteten Wohnungsbestand in den Großwohngebieten Teterow OST und Nordwest, der praktisch **keinen Leerstand** aufweist. Einen **Wohnraumbedarf** gibt es dennoch, denn bis heute besteht ein bauweisebedingtes **Defizit an bestimmten Wohnungsgrößen und -qualitäten**

Der **Wohnungsmarkt** kann nicht alle Anforderungen der Bewohner:innen erfüllen. Folgende Bedarfe werden erkannt, deren **Nachfrage nicht bedient** werden kann:

- Altengerechter, schwellenreduzierter Wohnraum
- Rollstuhlgerechter Wohnraum
- Wohnraum mit mehr als drei Wohnräumen
- Kleine Einzimmerwohnungen
- Hochwertiger Wohnraum mit großzügigen Räumen und Außenflächen wie Balkon, Terrasse, Garten
- Gleichzeitig ist die Vorhaltung von bezahlbarem Wohnraum für geringe Einkommen zu sichern

Hier gilt es Ausgleich zu schaffen.

2.6 Wirtschaft und Arbeitsmarktentwicklung

2.6.1 Wirtschaftsstruktur

Teterow hat sich in den vergangenen 30 Jahren von einer ehemals vorrangig durch die Land- und Nahrungsgüterwirtschaft geprägten Kleinstadt zu einer Stadt mit attraktiven Standortbedingungen für die Wirtschaft entwickelt. Moderne Klein- und Mittelbetriebe des Handwerks, des Maschinen- und Gerätebaus, von Dienstleistungen und des Handels sowie ein moderner leistungsfähiger Schlachthof sind wichtige Arbeitgeber.

Innovative Produkte und Technologien der Biomedizintechnik sowie Kooperationsbeziehungen zu bedeutenden Forschungseinrichtungen Europas, den USA und nach Fernost haben Teterow in wenigen Jahren nach 1989 international als prosperierendes Zentrum der Biomedizintechnik in Deutschland bekannt gemacht.

2.6.2 Gewerbeflächenentwicklung

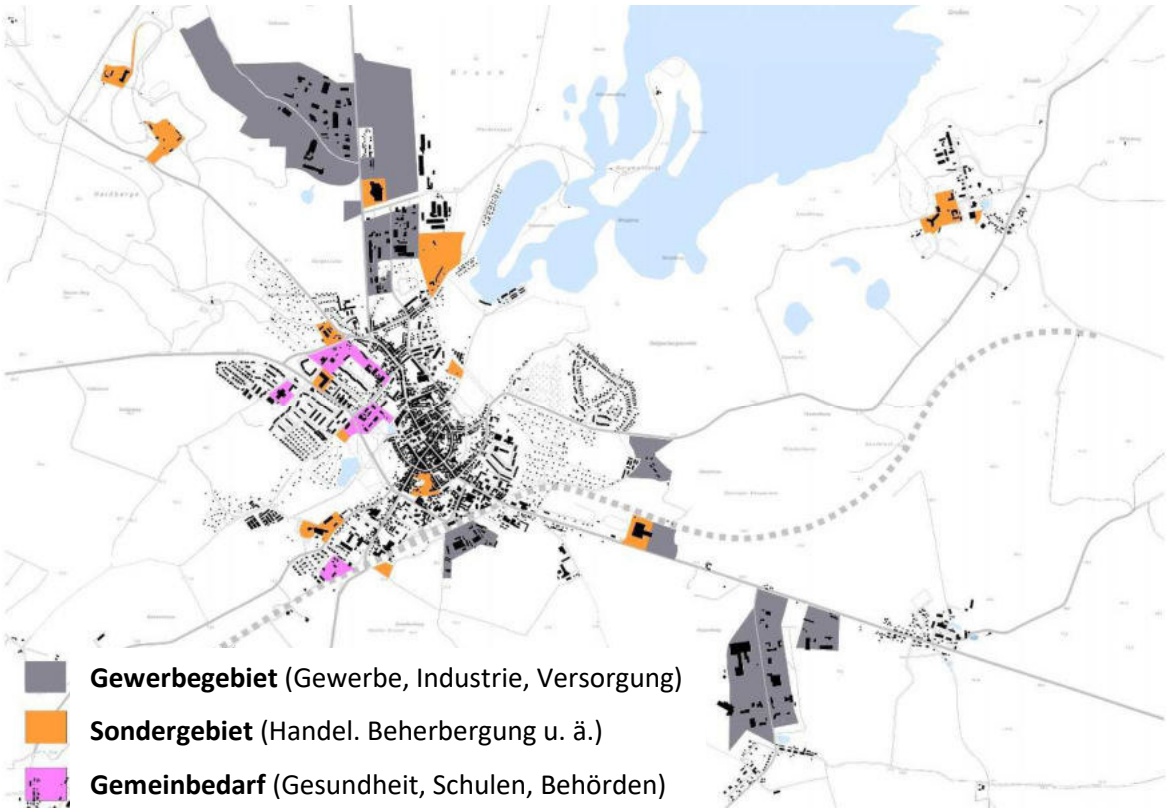


Abbildung 41 Kartografische Übersicht der Flächen für Gewerbe, Industrie und Versorgung, sowie besondere Nutzungen, eigene Darstellung

Nach Aussage der Stadtverwaltung sind die **Gewerbeflächen erschöpft** und eine Ausweisung bzw. Erschließung neuer Gewerbeflächen erforderlich. Gleichzeitig bestehen Potenziale für Ansiedelungen in bestehenden Gewerbegebieten, sofern die spezifischen Bedarfe und Anforderungen der ansiedlungswilligen Unternehmen auch durch **Nachnutzungen** gedeckt werden können.

INNENSTADT

Traditionelle Hauptgeschäftsstraßen in der Innenstadt sind die Warener Straße, Malchiner Straße, Rostocker Straße, sowie der Markt, Schulstraße und Kirchplatz.

Eine Sichtung der Läden im Juli 2023 ergab folgendes Bild:

Tabelle 8 Überblick über Gewerbe und Leerstand

Geschäftsstraße	Anzahl Gewerbe	davon Leerstand
Warener Straße	25	7
Malchiner Straße	45	6
Rostocker Straße	59	16
Markt, Schulstraße, Kirchplatz	23	4
Gesamt	**152**	**33**



Abbildung 42 Kartografische Darstellung der Hauptgeschäftsstraßen und Versorgungspunkte, eigene Darstellung

20 % Leerstand in traditionell historischen Geschäftslagen

Wichtige Anziehungspunkte für die Menschen sind in der Malchiner Straße Nr. 27 und Nr. 25 zu finden. Dabei handelt es sich um einen Drogeriemarkt (Rossmann) und das Modehaus Jensen. Die restlichen Ladenflächen sind durch 1/5 Leerstand in der Innenstadt gekennzeichnet. Die orangen Punkte in der Karte zeigen, wo sich außerhalb der Innenstadt Versorgungspunkte mit Einkaufsmöglichkeiten befinden.

2.6.3 Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit

Der Anteil der Arbeitslosen lag am 31.12.2021 bei 6,4 Prozent und damit deutlich über dem Anteil des Landkreises (4,1 Prozent). Von den 315 Menschen, die Ende des Jahres 2021 arbeitslos gemeldet waren, haben 77,5 Prozent Arbeitslosengeld nach SGB II erhalten und 22,5 Prozent nach SGB III. Dabei ist der Anteil der Arbeitslosen mit SGB II-Bezug gegenüber dem Vorjahr um 6 Prozent angestiegen.

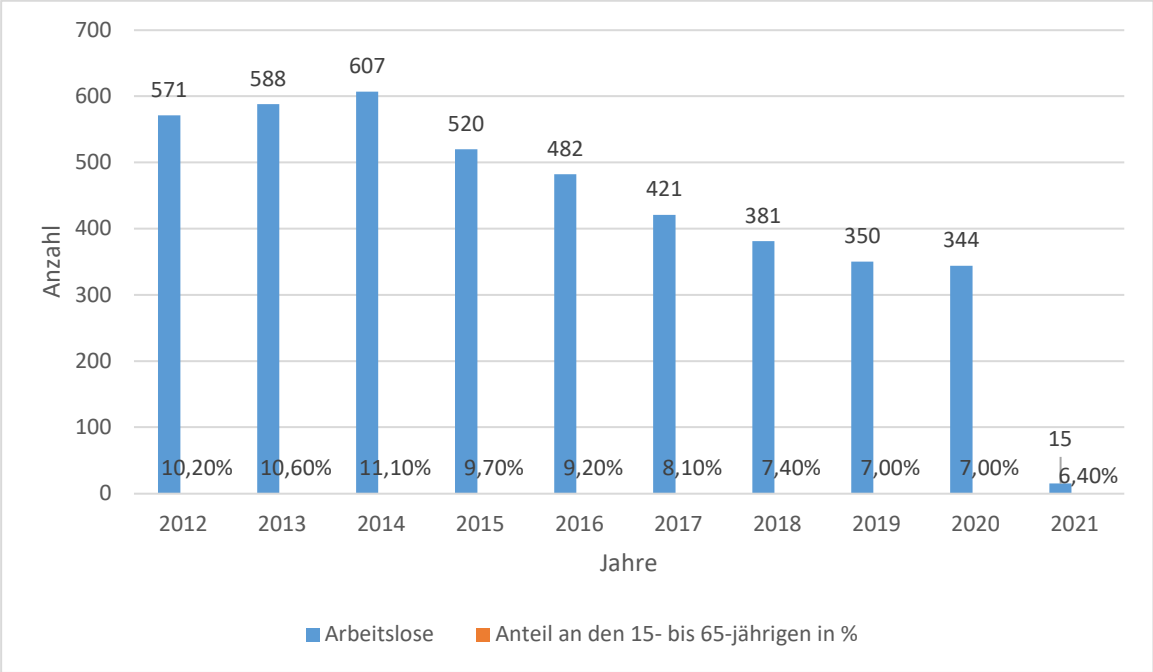


Abbildung 43 Entwicklung der Arbeitslosen und Anteile der Arbeitslosen an den Personen im Erwerbsfähigen Alter, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung

Im Zeitraum von 2012 bis 2021 hat sich die Anzahl der Sozialversicherungspflichtige (SV) Beschäftigte mit Wohnort in der Stadt Teterow um 2,4 Prozent erhöht. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der SV-Arbeitsplätze um 16,1 Proeznt zu.

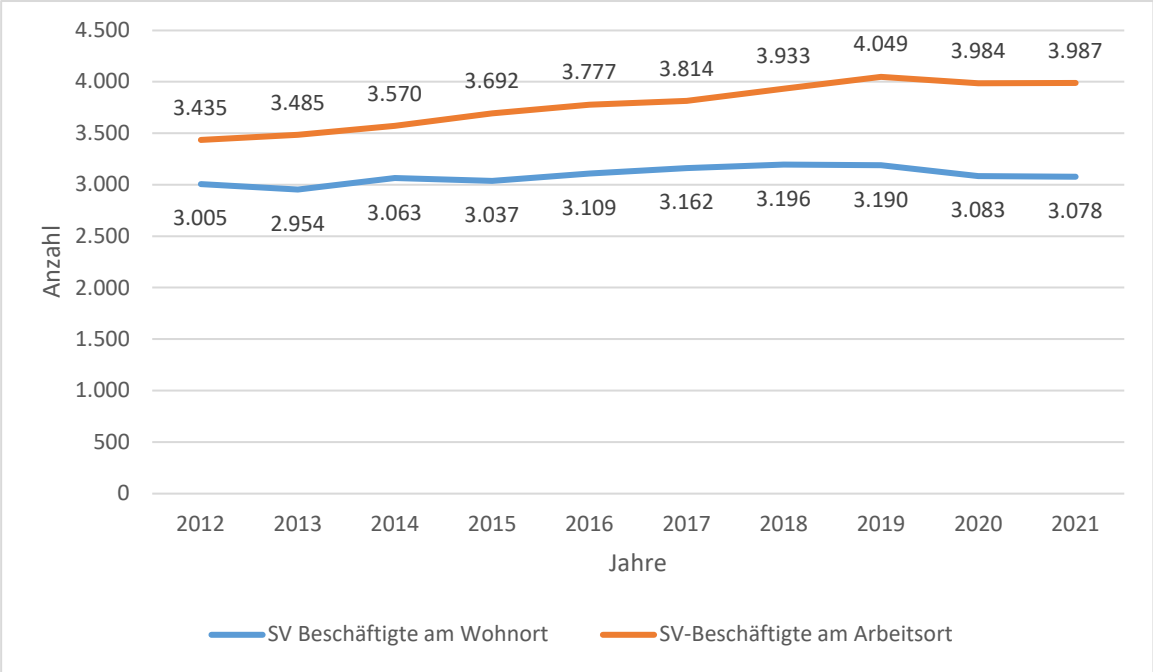


Abbildung 44SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort in der Stadt Teterow, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung

Um die Situation in der Stadt zu beschreiben, ist neben der Betrachtung der Sozialversicherungsbeschäftigten Personen auch die Beschreibung des Pendlerverhaltens wichtig.

Teterow kann mit einem positiven Pendlersaldo aufwarten. Das bedeutet, es pendeln deutlich mehr Menschen nach Teterow, sprich sie kommen in die Stadt zum Arbeiten, als dass Menschen die Stadt zum Arbeiten verlassen. Im Jahr 2021 pendelten 2.436 Menschen nach Teterow, wohingegen nur 1.527 Pendler die Stadt verließen.

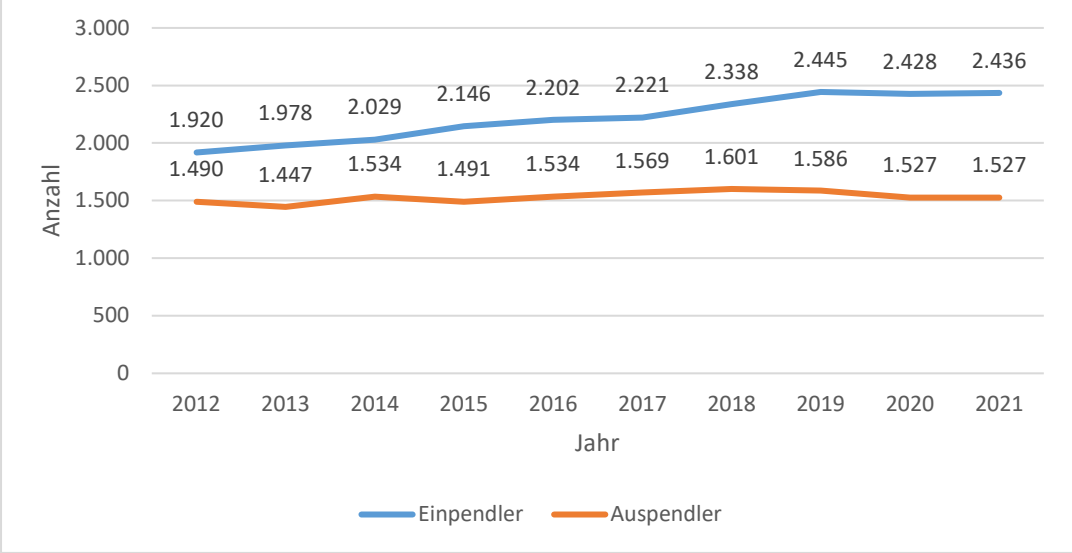


Abbildung 45 Ein- und Auspendler der Stadt Teterow, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung.

Tabelle 9 Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2021, Nach: Wimes 2023

		Einpendler		Auspendler		Pendlersaldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
MV	LK Rostock	1.421	58,5	800	52,4	621
	Hansestadt Rostock	133	5,5	102	6,7	31
	LK Mecklenburgische Seenplatte	557	22,9	330	21,6	227
	LK Vorpommern-Greifswald	30	1,2	13	0,9	17
	LK Vorpommern-Rügen	24	1,0	39	2,6	-15
	LK Ludwigslust-Parchim	12	0,5	14	0,9	-2
	LK Nordwestmecklenburg und Schwerin	8	0,3	31	2,0	-23
	Hamburg	13	0,5	29	1,9	-16
	Schleswig-Holstein	10	0,4	32	2,1	-22
	Berlin	18	0,7	19	1,2	-1
	Niedersachsen	13	0,5	29	1,9	-16
Übriges Bundesgebiet		76	3,1	89	5,8	-13
Ausland		114	4,7	0	0,0	114
Gesamt		2.429	100,0	1.527	100,0	902

2.6.4 Kaufkraftentwicklung

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Teterow im Jahr 2016 ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und zum Landkreis Rostock unterdurchschnittlich (83,6 Prozent).

2018 lag das verfügbare Einkommen [4] je Einwohner bei 19.470 EUR pro Kopf, was mit 85 Prozent des bundesdurchschnittlich verfügbaren Einkommens von 22.899 EUR pro Kopf weiterhin unterdurchschnittlich ist.

Die Stadt Teterow konnte im Jahr 2021 eine durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf von 18.987 EUR vorweisen und liegt auch in diesem Jahr wieder deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Rostock mit 21.639 EUR. Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern liegt durchschnittlich mit 21.103 EUR Kaufkraft pro Kopf zwar unter dem des Landkreises, aber trotzdem über der Stadt Teterow.

Tabelle 10 Kaufkraft je Einwohner in Euro

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Entwick-lung
Stadt Teterow	15.847	15.972	15.825	16.363	16.997	17.569	18.289	18.289	18.320	3.140
Landkreis Rostock	18.019	18.124	18.578	18.906	19.549	20.164	21.020	21.008	21.639	3.620
M-V	17.289	17.731	18.172	18.439	19.101	19.730	20.555	20.554	21.103	3.814
Deutsch-land	20.736	21.188	21.616	21.720	22.369	23.089	23.887	23.844	24.455	3.719

© 2021 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

2.6.5 Einzelhandelskonzept

Die letzte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Teterow erfolgte 2018 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg. Darin enthalten sind Standortkonzepte, Nahversorgungskonzepte und Steuerungsempfehlungen der Einzelhandelsentwicklung. Teterow ist bezüglich der Nahversorgung und der Funktion als Mittelzentrum für die Region gut mit Versorgungszentren ausgestattet. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass Flächen für den Einzelhandel ausreichend zur Verfügung stehen.

Fazit Wirtschaft und Arbeitsmarktentwicklung

Die Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung ist **positiv** zu bewerten.

Der Wirtschaftsstandort Teterow verfügt über eine hohe Anzahl von Gewerbebetrieben, die zugleich Arbeitsstätten sind. Das gute Angebot an Arbeitsplätzen sorgt für einen Überschuss an Einpendler:innen.

Die vorhandenen **Gewerbeflächen** sind **ausgeschöpft**.

In der Stadt gibt es ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen. Problematisch ist die Einzelhandelsentwicklung im **stationären Handel** in der **Innenstadt**. Eine Vielzahl von Ladengeschäften in der Innenstadt steht leer. Der Rückgang hat einen **Strukturwandel** im historischen Zentrum Gang gesetzt.

[4] Presseinformation Nr. 16/2020 des statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern

2.7 Infrastrukturversorgung

2.7.1 Verkehrliche Infrastruktur/ Mobilität

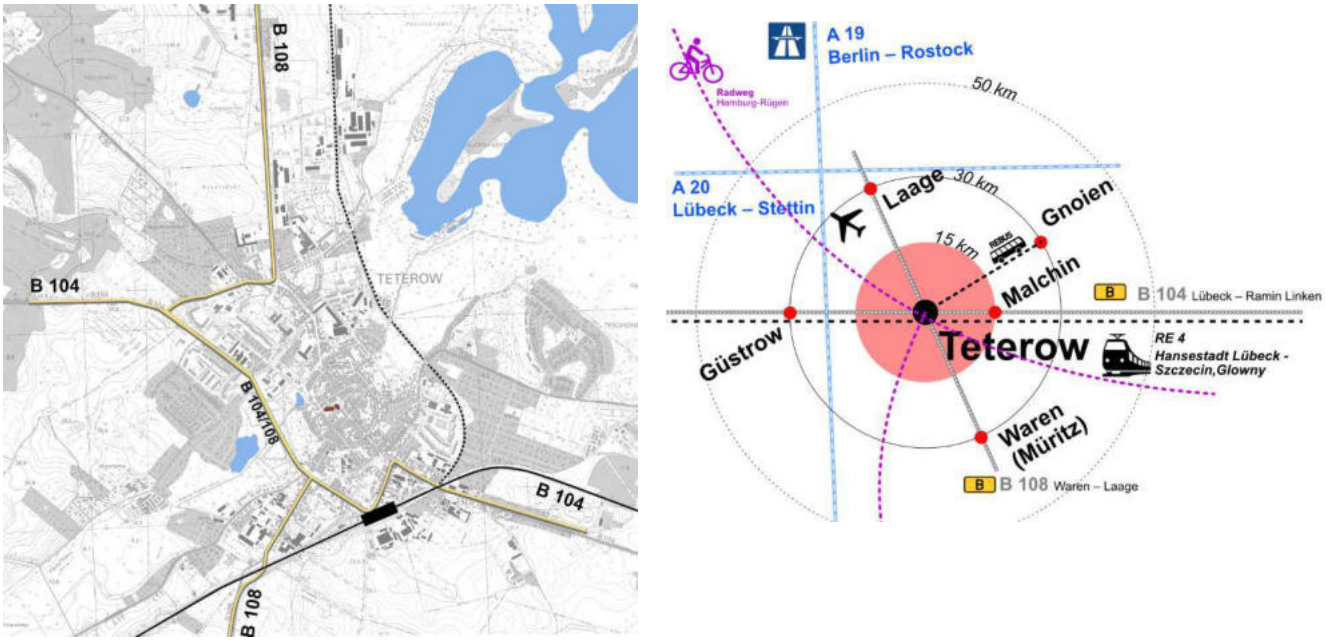


Abbildung 46 Verkehrliche Anbindung, eigene Darstellung

Die Bahnverbindung nach Rostock erfordert einen Umstieg mit Aufenthalt in Güstrow. Ein direkter Schnellbahnanschluss (S-Bahn) könnte die Pendlerzeiten verkürzen und die Stadt als Wohnort für Arbeitnehmer:innen der Regiopole Rostock attraktiver machen.

Radwege

Innerstädtisch gibt es einzelne Radwegeabschnitte. Ein Rundweg, der durch die Stadt führt, ist die überregionale Fahrradroute „Schlösser-Rundweg“. Zudem verläuft der Radweg Hamburg-Rügen durch die Stadt.

Die Straßen und Wege für Fahrradfahrer:innen sind sowohl innerhalb der Innenstadt als auch als Verbindung zu den Ortsteilen **ausbaufähig.**

Elektro-Mobilität

Der Ausbau der Schnelllade-Infrastruktur wird durch die Stadtwerke Teterow verfolgt. Derzeit besteht eine Ladesäule auf dem Grundstück der Stadtwerkezentrale in der Gasstraße, die nur zu den Geschäftszeiten zugänglich ist. Ziel ist die Bereitstellung öffentlicher Ladesäulen im Stadtgebiet. Voraussetzungen sind Investitionen in das Stromnetz zur Ertüchtigung von Mittel- auf Hochspannung.

ÖPNV

Der (Stadt-) Busverkehr wird durch mehrere Busverbindungen[5] des regionalen Liniennetzes des „rebus“ Regionalbus Rostock realisiert.

Dabei sind die Taktungen der einzelnen Verbindungen sehr unterschiedlich ausgeprägt und gegenüber dem Auto kaum konkurrenzfähig. Hauptsächlich fahren die Buslinien zwischen 5 und 17 Uhr an Schultagen und erfüllen vorrangig die Funktion als Schulbus.

- Linie 225 Teterow - Jördenstorf – Gnoien
- Linie 230 Malchin - Teterow - Matgendorf – Laage
- Linie 231 Teterow - Ziddorf - Großen Luckow – Waren
- Linie 232 Teterow - Ziddorf - Rothenmoor – Malchin
- Linie 233 Teterow - Groß Wokern – Nienhagen
- Linie 240 Güstrow - Vietgest - Lalendorf - Langhagen - Raden – Teterow
- Linie 244 Teterow - Groß Wokern - Bartelshagen - Teterow
- Linie 246 Jördenstorf - Lelkendorf – Teterow
- Linie 247 Todendorf - Jördenstorf - Groß Wüstenfelde – Matgendorf
- Linie 251 Krakow am See - Langhagen - Teterow

Abbildung 47 Busverbindung nach und von Teterow

Das Konzept Rufbus findet in Teterow Anwendung. Dabei handelt es sich um „rubi“ einen „Bus auf Bestellung“. Für Einwohner:innen und Gäste ist es möglich, den öffentlichen Bus als Rufbus persönlich zu bestellen. Neben dem regulären Linienverkehr können die Menschen das Angebot über eine App oder auch telefonisch bei rebus buchen. Er ist die flexible Ergänzung zum Linienbusverkehr in der Region. Innerhalb der Bedienzeiten und mit einer Vorlaufzeit von einer Stunde fährt der Rufbus die Bürger:innen von ihrer Starthaltestelle zur gewünschten Zielhaltestelle.

Ruhender Verkehr

Durch die Schaffung von Stellflächen in Altstadtnähe ist das Angebot für den ruhenden Verkehr **im Bereich Zentrum Altstadt verbessert** worden. Entstanden sind die öffentlichen Parkplätze „Grüner Weg“ am Pastor-Fiedler-Weg und der in Umsetzung befindliche Parkplatz am Güterbahnhof.

In den Bereichen mit einer hohen Wohnraumdichte in Teterow Nord, Teterow Nordwest und Teterow Ost besteht allerdings noch immer Bedarf.

Im Stadtteilgebiet **Teterow Nord-West** befinden sich 200 Stellplätze im unmittelbaren Umfeld von 591 Plattenbau- und Mehrfamilienhauswohnungen (Abdeckungsgrad 33,8 Prozent bei einem PKW-Stellplatz je Wohnung).

Im Stadtteilgebiet **Teterow Nord** sind zwei separate Plattenbaustandorte vorhanden: Zum einen die 6-geschossige Bebauung Heinrich-Heine-Straße (Ecke B 104/B 108) mit 204 Wohnungen und ca. 124 zugeordneten Stellplätzen (Abdeckungsgrad 60,8 Prozent). Zum anderen die 6-geschossige Wohnblockzeile Schillerstraße mit 246 WE mit rund 160 zugeordneten Stellplätzen (Abdeckungsgrad 65,0 Prozent).

Im Stadtteilgebiet **Teterow Ost** sind für 419 Wohnungen stehen rund 275 Stellplätze und Garagen zur Verfügung (Abdeckungsgrad 65,6 Prozent).

Insgesamt stehen Einheimischen, Urlauber:innen und Gästen der Bergringstadt Teterow über 300 kostenfreie Parkplätze in Zentrumsnähe zur Verfügung.

Die Stellflächen/Parkplätze im Einzelnen:

[5] https://www.rebus.de/index.php?p=linienfahrplan.htm abgerufen am 24.08.2023

Tabelle 11 Übersicht der Parkplätze in Teterow nach Straßen

Straße	Stellplätze	zzgl. behindertengerechter Stellplätze
Pastor-Fiedler-Weg	71	1
städtischer Parkplatz hinter der Aral Tankstelle	45	1
Grüner Weg	88	4
bei Nutzung des Festplatzes	120	
Stadtmühle	13	
Am Fliederkamp	14	
Am Wall	19	
Malchiner Straße	31	1
Warener Straße	22	1
Schulstraße	7	
Marktplatz	6	
Pferdemarkt	5	
Pferdemarktstraße	14	(personengebunden) 1
Alte Poststraße	10	
Rostocker Straße	15	1
Predigerstraße	8	
Kirchplatz Süd	3	
Kirchplatz	5	
Rathaus	4	
Platz des Friedens (teilweise kostenpflichtig)	26	
vor der Aral Tankstelle unbefestigt (privat)	30	
Summe	556	

2.7.2 Soziale Infrastruktur

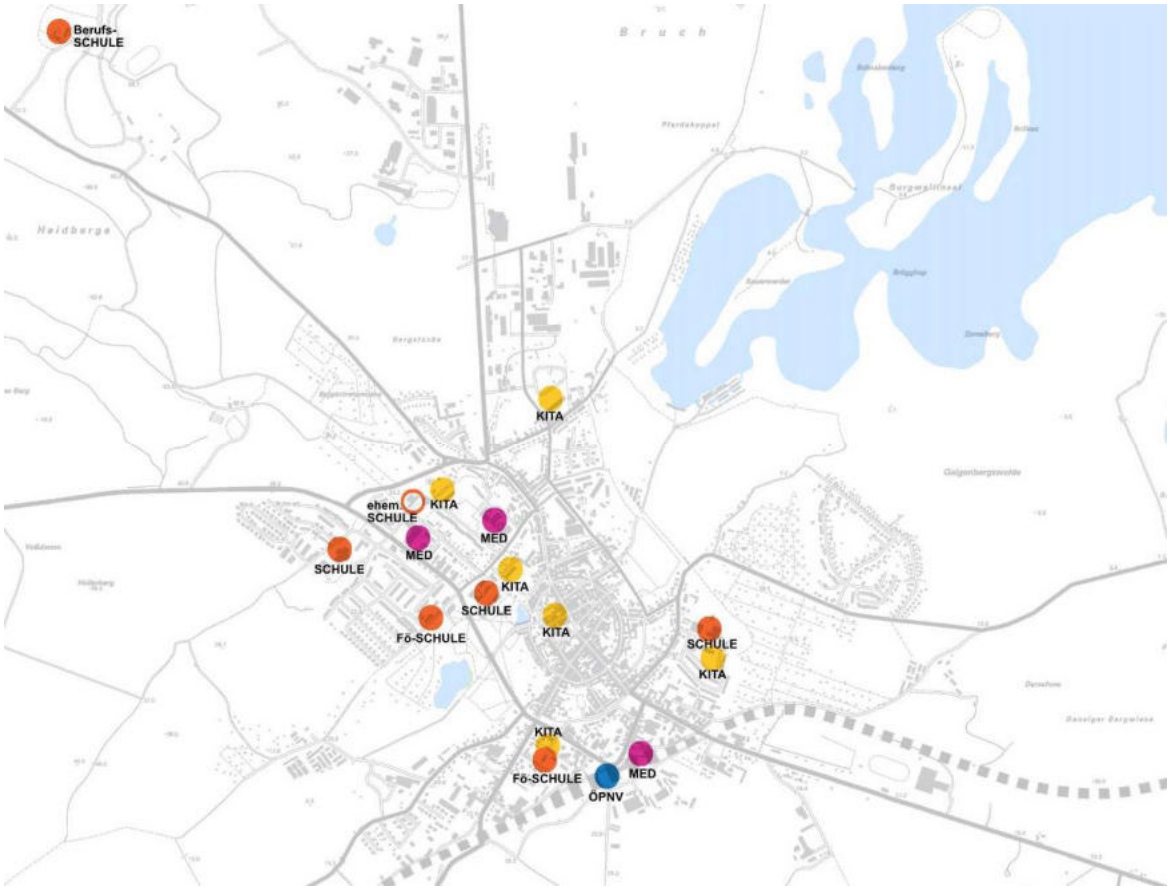


Abbildung 48 Übersicht der Kita, Schulen und medizinischen Versorgungseinrichtungen

Bildung

Das Angebot der **Kita- und Hortbetreuungsplätze** wird von der Stadt mit 122 Krippenplätzen, 317 Kindergartenplätzen und 235 Hortplätzen angegeben. Vor dem Hintergrund des Rechtsanspruches auf einen Kitaplatz ist davon auszugehen, dass der **Bedarf steigen** wird.

Tabelle 12 Kita und Kindertagesbetreuungen nach Straßen

Name	Straße
Kindertagesstätte der AWO Soziale Dienste GmbH, „Am Schulkamp“ (mit Hort)	Am Schulkamp 6
Integrative Kindertagesstätte der Güstrower Werkstätten gGmbH „An der Buche“	Niels-Stensen-Straße 8
CJD Nord - Hort „Kleines Forscherhaus“	Niels-Stensen-Straße 6
CJD Nord - Krippenhaus "Kleine Hechte"	Schlachthofstraße 4
Kindertagesstätte der Stadt Teterow „Nordlichter“ (mit Hort),	Schillerstraße 23
Integrative Kindertagesstätte der Lebenshilfe Güstrow e.V. „Ostwind	Straße der Freundschaft 6
Kindertagesstätte der Diakonie	Predigerstraße 2

Zusätzlich gibt es Angebote im Bereich Kindertagesbetreuung und Hort durch die Tagespflege.

Aktuell sind 1241 Schüler:innen im Schuljahr 2023/24 im Stadtgebiet gemeldet. Teterow verfügt im Bildungswesen über jeweils ein Gymnasium (mit 397 Schüler:innen im Schuljahr 2023/24), eine Regionalschule (mit 385 Schüler:innen im Schuljahr 2023/24) und eine Grundschule (mit 324 Schüler:innen im Schuljahr 2023/24). Darüber hinaus gibt es zwei Schulen mit den Förderschwerpunkten Geistige Entwicklung und Lernen, die insgesamt 135 Schüler:innen im Schuljahr 2023/24 besuchen.

Tabelle 13 Schulen nach Art und Straße

Schulart und Name	Straße
Gymnasium, Europaschule Teterow	Constantin-Kirchhoff-Str. 6
Grundschule Teterow	Am Schulkamp 5
Regionale Schule	Straße der Freundschaft 5
Schule mit dem Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung	Am Bornmühlenweg 5
Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen	Niels-Stensen-Straße 4

Weiterhin gibt es eine Berufliche Schule, das DRK-Bildungszentrum am Bergring 3. Weitere Bildungseinrichtungen sind die Musik- und Kunstschule Teterow, Am Schulkamp 3 und die CJD Weiterbildungs- und Aktivierungsmaßnahmen in der Schlachthofstraße 4.

Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen

Medizinische Versorgung

In der Stadt Teterow gibt es folgende Gesundheits- und Sozialeinrichtungen:

- Krankenhaus des DRK, Goethestraße 4 (teilweise saniert und barrierefrei)
- Ärztehaus Poggestraße
- Ärztehaus Rosenstraße

Die fachärztliche Versorgung ist mit 9 Allgemein- und ca. 26 Fachärzte einschließlich Zahnärzte vollständig und ausreichend gesichert.

Alten- und Behindertenpflegeeinrichtungen

2021 waren 30,8 Prozent der Menschen in Teterow älter als 65 Jahre. Das sind im Vergleich 465 Menschen mehr zu 2012 und die Zahl wird in den kommenden Jahren zunehmen.

In Teterow sind **140 Plätze** in zwei sanierten barrierefreien Altenpflegeeinrichtungen vorhanden. Das katholische Alten- und Pflegeheim St. Ansgar der Caritas mit 74 Plätzen am Standort Niels-Stensen-Straße und das Seniorenzentrum des DRK mit 66 Plätzen in der Güstrower Straße 6.

Weiterhin gibt es Plätze für Betreutes Wohnen in vier separaten sanierten barrierefreien Einrichtungen vorhanden:

- 42 Plätze AWO Betreutes Wohnen, Brückenstraße 62,
- 12 Plätze Caritas AWO Betreutes Wohnen N.-Stensen-Straße 23/25,
- 26 Plätze DRK – Seniorenzentrum, Güstrower Straße 6,
- 19 Plätze Seniorenpension „Brückenstücke“ der Volkssolidarität, Brückenstraße 1.

Folgende sanierte barrierefreie Tagespflegestätten existieren in Teterow:

- Diakonie Malchiner Straße 20

- DRK Güstrower Straße/Seniorenweg

Ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung betreiben die Güstrower Werkstätten in der N.- Stensen-Straße 18. Weiterhin gehören im Stadtgebiet eigene Werk- und Tagesstätten zu dieser Einrichtung.

Soziale Arbeit

Von den Sozialstationen wird die ambulante, häusliche Pflege abgesichert. Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet drei Apotheken und neun Physiotherapie- und Heilpraktiker Einrichtungen.

Tabelle 14 Sozialstationen nach Namen und Straße

Träger	Straße	Angebot
DRK	Goethestraße 23	Sozialstation
Volkssolidarität	Goethestraße 5a	Sozialstation
Diakonie	Predigerstraße 4	Sozialstation
IB Dienste Teterow	Von-Thünen-Straße 18	Ambulante Hilfen zur Erziehung
CJD Nord	Malchiner Straße 44	Beratungsstelle, teilstationäre Hilfen, Tagesgruppe
KISS	Predigerstraße 2	Kontakt- und Informationsstelle für Selbsthilfe
Sozialwerk	Niels-Stensen-Straße 2	Drogen- und Suchtberatung
DRK	Rostocker Straße 16	Schwangerenberatung
Lebenshilfe e.V.	Schillerstraße 23	Sozialer Dienst und Familienberatungsstelle
Evangelische Freikirchen Gemeinde Malchin	Niels-Stensen-Straße 2	Sozialwerk
Pflegedienst Michel (Privat)	Malchiner Straße 16	

Tabelle 15 Begegnungsstätten und weitere gemeinnützige Einrichtungen

Bezeichnung	Straße
Mehrgenerationenhaus Regenbogen	Straße der Freundschaft
CJD Nord, Jugendclub und Familienhilfe	Schlachthofstraße 4
Arbeitslosenverband e. V., Arbeitslosentreffe und Schuldnerberatung	Östliche Ringstraße 101
Begegnungscafé Haltstelle der Evangelischen-Freikirchengemeinde Malchin – Teterow e.V.	Niels-Stensen-Straße 2
Behindertenverband Kreisverband Teterow e.V.	J.-R.-Becher-Straße 25
Betreuungsverein Miteinander e. V.	Von-Moltke-Straße 3
Tafel der Güstrower Tafel	Bahnhofstraße 3 a

2.7.3 Touristische und kulturelle Infrastruktur

Der gut erhaltene **mittelalterliche Stadtkern** mit einer Vielzahl von **Baudenkmalen, Museen, der Galerie im Bahnhof,** die geschichtsträchtige **Burgwallinsel** im **Teterower See** mit **Aussichtsturm** für Naturbeobachtungen im **Naturschutzgebiet** und die Grasrennbahn **Bergring und der Bergringarena** sind unter anderem touristische Anziehungspunkte.

Die reizvolle Lage von Teterow im Naturpark "Mecklenburgische Schweiz" sowie die stetige Verbesserung der touristischen und kulturellen Infrastruktur führten zur Entwicklung des Tourismus als zunehmenden Wirtschaftsfaktor. Die Stadt Teterow ist seit Oktober 2023 als Tourismusort anerkannt worden.

Die Stadt hat für eine bessere Besucherlenkung ein **Wegweiser-Beschilderungssystem** eingerichtet.

Laut Information der Tourismusinformation hatten Teterow und das Umland eine Übernachtungskapazität von ca. 900 Betten mit 20.000 Übernachtungen im Jahr 2021/2022. Hinzu kommen 5.500 Tagestouristen, die im gleichen Zeitraum nicht in Teterow übernachtet haben. Für Tourist:innen gibt es die Möglichkeit, sich in der Tourist-Information in der Ringstraße 105 zu informieren. Darüber hinaus bietet Teterow allen Besucher:innen vielfältige kulturelle Angebote über das Jahr verteilt. Hier zu nennen ist das überregional bekannte und jährlich stattfindende „Hechtfest".

Kultur

Kulturell bietet Teterow nicht nur Besucher:innen abwechslungsreiche Veranstaltungen, sondern auch den Bewohner:innen der Bergringstadt durch vielfältige Orte der kulturellen Bildung.

- **Burgwallinsel** – 2010 wurde die Burgwallinsel von der UNESCO zum schützenswerten Kulturgut der Menschheit erklärt mit Gastronomie „Wendenkrug" und barrierefreiem Zugang zum Aussichtsturm
- **Galerie** im Bahnhof mit Gastronomie
- **Amateurtheater** unter professioneller Anleitung „Tusch-Theater" und „Mittwochskino" in der Uhrenschule (Haus 3, Schulkamp 3)
- **Stadtmuseum** im ehemaligen Rats- und Polizeidienerhaus und Malchiner Tor
- **Bergring- und Eisenbahnmuseum**, (Haus 4, Schulkamp - dringend sanierungsbedürftig)
- **Mühlenviertel** mit **Feuerwehrmuseum**
- Stadtarchiv, Bibliothek, Neukalener Straße 22
- Veranstaltungshaus „**Kulturhaus**" (privat)
- Kunst im öffentlichen Raum
- **Altes Stellwerk** mit technischen Anlagen
- **„St. Peter und Paul" Kirche** mit **Kirchenglockenspiel**

Gastronomie

Gastronomisch bietet Teterow die Möglichkeit, in drei Restaurants zu speisen. Im Sommer bietet der Bootsmann am Teterower See eine weitere Möglichkeit, sich zu versorgen. Neben den Restaurants gibt es einige Bistros, Cafés und kleinere Imbissangebote innerhalb der Stadt. Das Restaurant der Stadtmühle ist derzeit geschlossen, da es keinen Betreiber gibt – hier besteht Entwicklungspotenzial auch im Hinblick zum Tagestourismus.

Sport

Das Alleinstellungsmerkmal von Teterow ist der **Teterower Bergring und die Bergringarena aus den 1920er Jahren**. Dort wird Speedway-, Sand- und Grasbahnsport betrieben und es ist die größte Grasrennbahn Europas.

Das **Radwandern** als touristisches Angebot ist in der Region gut ausgebaut. Teterow ist Ausgangs- und Endpunkt bzw. Zwischenstation von touristischen Radtouren auf folgenden Wegen: Hamburg – Rügen (Radfernweg), Schlösser Rundweg (Radrundweg M-V), Rund um das Teterower Becken (Regionaltouren Mecklenburgische Schweiz), Eiszeitroute Mecklenburgische Schweiz und mehreren Regionaltouren in Teterow (Rund um Teterow, Teterower Heidberge, 3-Seen-Radtour, Rund um den Malchiner See, durch Wald und Wiesen, Rund um den Teterower See, Durch die Schweiz der kleinen Berge).

Naturerlebnis

Landschaftlich hat Teterow ein facettenreiches Gebiet vorzuweisen. Durch die Lage im Naturschutzgebiet „Binsenbrink“ und dem EU-Vogelschutzgebiet auf der Burgwallinsel gibt es seltene Tier- und Pflanzenarten zu sehen und zu erforschen. Zudem gibt es die Möglichkeiten, durch den Aussichtspunkt „Ehrenmal“ und den Beobachtungsturm der Burgwallinsel die Landschaft von oben zu beobachten. Darüber hinaus gibt es mit der Wanderroute der „Teterower Heidberge“ auch für Wanderfreunde die Natur zu entdecken.

Sportanlagen

In Teterow gibt es fünf Turnhallen, die von Vereinen und Schulklassen genutzt werden

- Turnhalle Ost (saniert, barrierefrei)
- Turnhalle Gymnasium
- Schulkamp Halle 1, (saniert und barrierefrei)
- Schulkamp Halle 2, (saniert und barrierefrei)
- Turnhalle Nord mit Außenanlagen, (teilsaniert und barrierefrei)

Neben den Turnhallen gibt es weitere Möglichkeiten der sportlichen Betätigung in Teterow.

- Schulsportanlage der Grundschule
- Bundeskegelbahn, Schulstraße 24 (teilsaniert, nicht barrierefrei)
- Tennisplatz, Langhäger Chaussee (saniert)
- Reitplätze
- Golfplatz mit 9-Loch- und 18-Loch-Anlage in Teschow bei Teterow
- Bergringstadion umfasst eine Arena und ein Kunstrasenplatz, Malchiner Straße 153

Vereine

Teterow weist ein vielfältiges Vereinsleben auf.

Es gibt ein breites Angebot für Betätigungen in **Sportvereinen,** darunter Fußball, Motorsport, Schützen, Tischtennis, Boxen, Angeln, Eis- und Rollsport, Laufen, Eishockey, Wandern, Radsport, Hundesport, Judo, Wassersport, Handball, Tennis, Reit- und Fahrsport, Golfclub.

Darüber hinaus gibt es traditionell verankerte **Kulturvereine** in der Stadt**,** wie den Kunstverein Teterow e. V., den sozikulturellen Verein forma_te e. V., den Teterower

Modellbahnfreunde e. V., Gesangsvereine und weitere. Zu nennen sind auch die vier Kleingartenvereine und drei weitere Vereine.

2.7.4 technische Infrastruktur

Die Stadtwerke Teterow übernehmen **die Ver- und Entsorgung der Medien** in der Stadt, das betrifft **Fernwärme, Gas, Strom, Wasser und Abwasser** und ist Betriebsführer des Zweckverbandes "Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz". Die technischen Anlagen der Stadtwerke sind in einem guten Zustand. Das **Stromnetz** ist, gemessen an den Anforderungen an eine leistungsfähige Ladeinfrastruktur für eine wachsende Elektromobilität, **unterdimensioniert**. Investitionen zur **Ertüchtigung** von Mittelspannebene (20KV) auf Hochspannung (110 KV) sind erforderlich.

Mit der **Kommunalen Wärmeplanung** wird das Ziel verfolgt, eine Wärmeversorgung unabhängig von Gas anzubieten. Dabei wird auf einen Mix aus verschiedenen erneuerbaren Quellen gesetzt.
Die Erzeugung der **Fernwärme** ist bereits **„grün".** Sie speist sich aus Abwärme einer externen Biogasanlage und aus der Wärmeeinspeisung von drei privaten Blockheizkraftwerken. Zudem wird der Einsatz von Elektrolysekraftwerken geprüft und konkret geplant.
Ziel ist eine Verdichtung des Fernwärmenetzes durch mehr Abnehmer (Ausbau Fernwärme Innenstadt und Randlagen u. a. Güstrower Straße). Darüber hinaus werden Wärmepumpen für Neubauten verwendet.

Zuständig für die **Müllentsorgung** ist der **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises** Rostock.

Die Erhöhung der Anteile regenerativer Energiequellen wird konsequent verfolgt. Bereits ein Drittel des Strombedarfes und 50 Prozent der Fernwärme werden aus erneuerbaren Quellen gewonnen.

Der **Breitbandinternetausbau** „Glasfaser bis zur Haustür" ist ein weiteres Geschäftsfeld der ansässigen Stadtwerke. Darüber hinaus übernimmt das Unternehmen als „städtischer Bauhof" die Unterhaltung von Stadtmobiliar auf Straßen und Plätzen und betreibt auf dem Teterower See das Fährschiff „Regulus" als Autofähre und Ausflugsschiff.

Feuerwehr



Die Freiwillige Feuerwehr Bergringstadt-Teterow hat Ihren Sitz im Fischersteig 28, nördlich der Altstadt. Das Gebäude verfügt über moderne Räumlichkeiten die den Funktionen einer Feuerwehr dienen.

Abbildung 49 Feuerwehr Teterow, Foto: A&S

Fazit Infrastrukturversorgung

Die **technische Infrastruktur** ist, gemessen an den Herausforderungen der Zeit, **ausbaufähig**. Hierbei besteht aufgrund der Komplexität der Aufgabe Lenkungsbedarf.

Künftige Investitionen im Bereich der Medienversorgung sind erforderlich für die **Ertüchtigung des Stromnetzes** zum Hochspannungsnetz zur Absicherung einer leistungsfähigen Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Weiterhin besteht Handlungsbedarf zur **Erstellung** und **Umsetzung** einer **kommunalen Wärmeplanung** für die Erhöhung der klimafreundlichen Anteile der städtischen Wärmeversorgung.

Die **verkehrliche Anbindung** ist ausreichend. Eine schnelle **Direktverbindung nach Rostock** auf der Schiene (S-Bahn) ist als Ziel bei der Bürgerbeteiligung formuliert worden.

Der **ruhende Verkehr** wird im Altstadtbereich als ausreichend eingeschätzt. In den Gebieten mit einer hohen Wohnungsdichte (Teterow Nordwest, Teterow Ost) bestehen Engpässe.

Die Ausstattung mit **Bildungseinrichtungen** in der Stadt Teterow ist sehr gut. Die historisch gewachsenen, zentralen Einrichtungen am Schulkamp gilt es zu stärken, zu pflegen und zu sanieren.

Bei der **Kita- und Hortbetreuung** ist von einem künftig **steigenden Bedarf** auszugehen.

Das Angebot an **Alten- und Behindertenpflegeeinrichtungen** wird als noch bedarfsgerecht eingeschätzt. Die künftige Altersstruktur der Teterower:innen mit einem wachsenden Anteil der über 65-Jährigen sowie mobil eingeschränkten und pflegebedürftigen Bürger:innen wird die vorhandenen Betreuungskapazitäten strapazieren und langfristig übersteigen. Eine **Entlastung** der altengerechten Einrichtungen kann erreicht werden, **wenn** der **Anteil** bestehender **Wohnungen mit generationengerechtem Standard**, d. h. schwellenreduzierte Böden usw. **erhöht wird**. Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum wird mittelfristig steigen.

Das Angebot im Bereich **Soziale Arbeit** wird als bedarfsgerecht eingeschätzt.

Die vielfältige **Vereinsstruktur** ist bemerkenswert und erhöht die Möglichkeiten für ein bürgerschaftliches Engagement der Teterower Bürger:innen. Dies gilt es zu fördern.

Die **touristische und kulturelle Ausstattung** Teterow weist ein **vielfältiges Potenzial** auf **durch das rege Vereinsleben** mit vielen aktiven, engagierten Bürger:innen. Die Anerkennung als Tourismusort Mecklenburg-Vorpommern ist im Oktober 2023 erfolgt. Dieses Prädikat gilt es zu nutzen und das touristische Angebot auszubauen.

Das sanierte **Kulturhaus** (privat) in der Niels-Stensen-Straße 1 weist einen guten baulichen Zustand auf, es steht als Veranstaltungsort zur Verfügung.

Die **Burgwallinsel**, die als archäologisches Zeugnis im Jahr 2010 von der UNESCO zum schützenswerten Kulturgut erklärt wurde, könnte durch ein modernes Konzept touristisch besser erschlossen werden. Dabei sind **Synergien mit dem geplanten Archäologischen Landesmuseum** in Rostock zu prüfen.

2.8 Grün- und Freiflächenstruktur

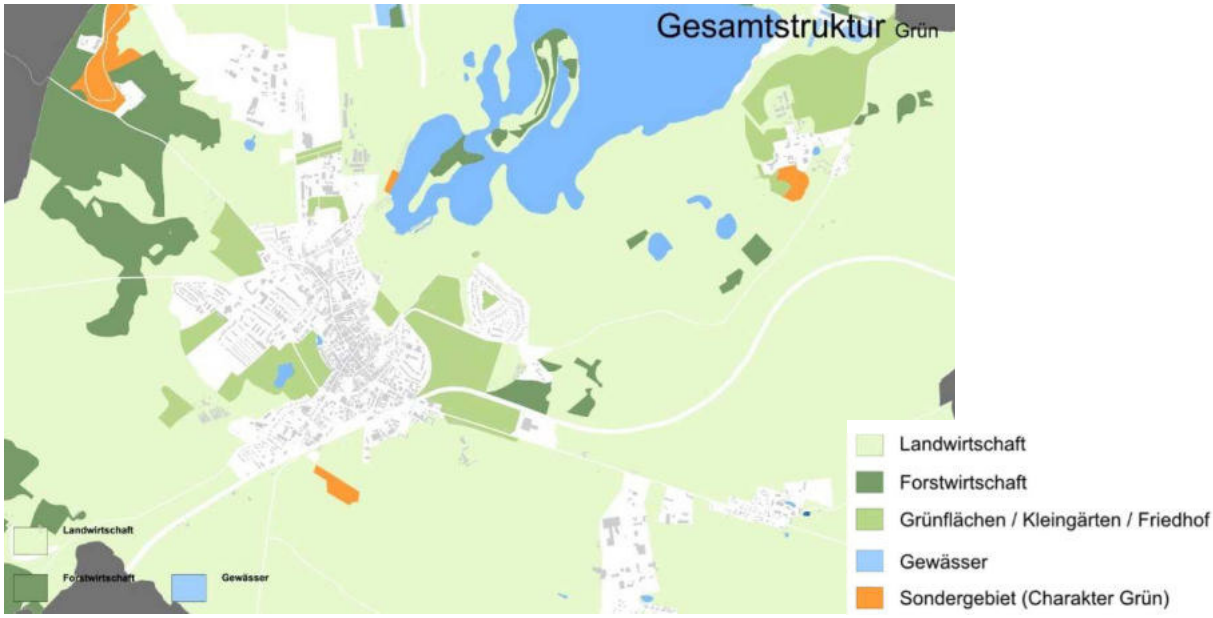


Abbildung 50 Übersicht Gesamtstruktur Grün, eigene Darstellung

Anteil der Erholungsflächen an Siedlungs- und Verkehrsflächen

Erholungsflächen sind überwiegend grüne, gering versiegelte Flächen. Neben der Erholung dienen sie als Rückzugsgebiet für Tiere und Pflanzen und übernehmen die wichtigen Funktionen für das lokale Kleinklima und für die Grundwasserneubildung.

Das Stadtgebiet Teterows beträgt insgesamt 4.707 ha. Laut den Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern[6] weist das Territorium der Stadt im Jahr 2020: 751 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche auf. Davon sind 214 ha Sport-, Freizeit-, und Erholungsflächen, wozu auch 136 ha Grünanlagen zählen (18,1 Proeznt). Neben dem Teterower See durchzieht die Kleine Peene die Stadt und speist den Mühlenteich.

Landschaftsbild

Die größtenteils unzerschnittenen Freiräume im Umfeld bilden für die Stadt Teterow einen wertvollen, einzigartigen naturräumlichen Potenzialfaktor für die Klima-Resilienz und die Attraktivität der Stadt als Lebensort.

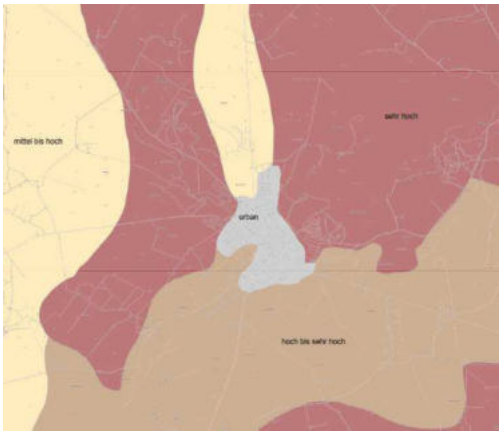


Abbildung 51 Landschaftpotenziale Teterow, Nach: Kartenportal Umwelt

Diese Potenziale sollen durch eine verstärkte Innenentwicklung zugunsten des Bestandes von Grün- und Freiräumen erhalten und gestärkt werden. Weiterhin soll damit die Gefährdung der Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft gemindert werden.

Dabei reicht die Landschaft dicht an die Stadt heran. Eine jüngst durchgeführte gutachtliche Landschaftsbildbewertung schätzt den Wert der angrenzenden Landschaftsräume überwiegend als sehr hoch ein.

[6] Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung in Mecklenburg-Vorpommern 2020

Prägende Freiräume

Stadtnah:

- Historische Allee „Von-Pentz-Allee“
- Schulkamp
- Stadtpark
- Freiflächen mit Festplatz zwischen „Grüner Weg“ und Bullerbäk
- Alten Bahndamm

Im Umfeld

- Teterower See mit Naturbad, Burgwallinsel und Naturschutzgebiet
- Heidberge/Hohes Holz
- Teterower Bergring
- Friedhof „St. Georg“

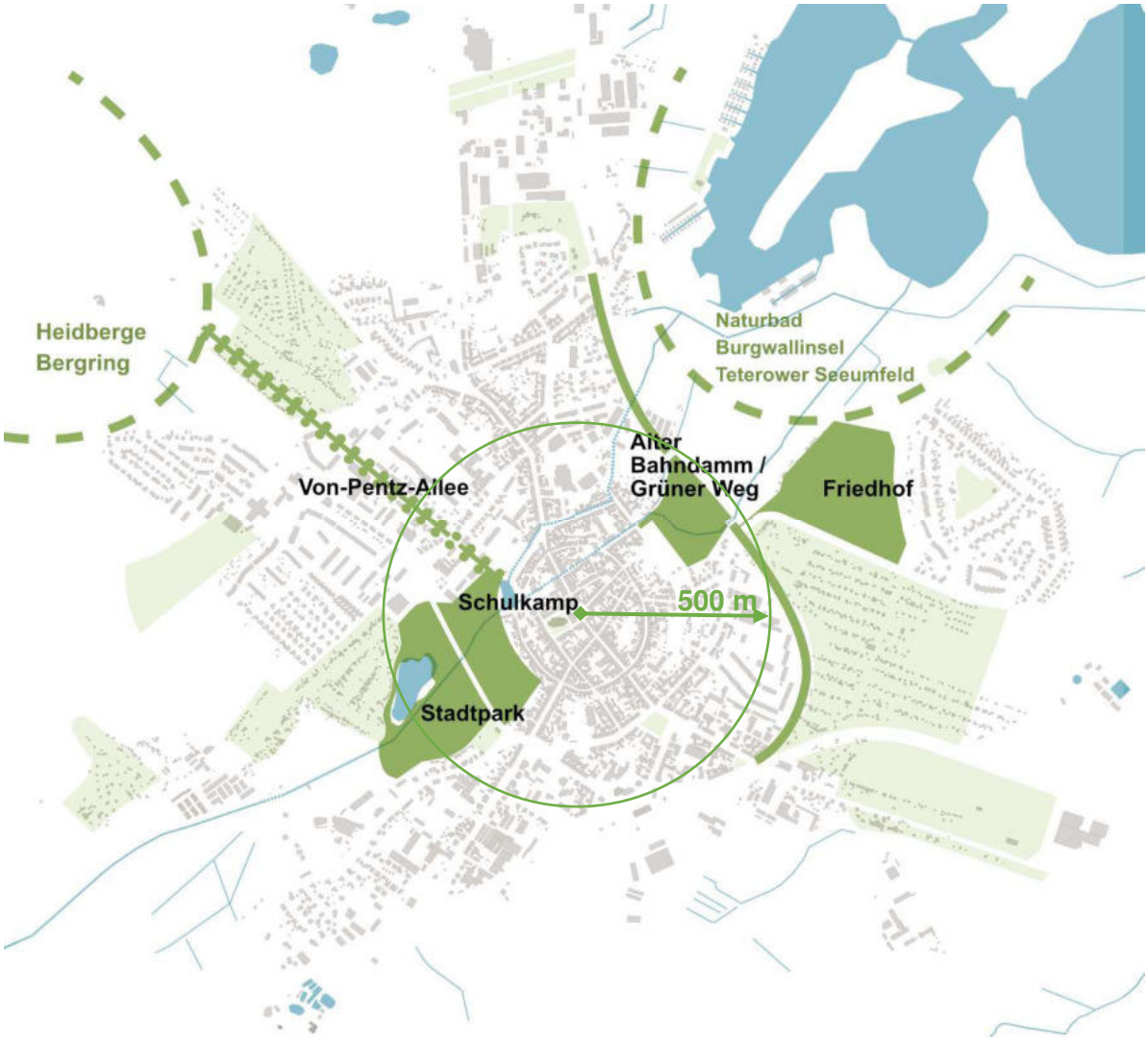


Abbildung 52 Kartografische Freiraumdarstellung von Teterow, eigene Darstellung

Zu den gesamtstädtisch bedeutsamen Erholungsflächen innerhalb des Siedlungskernes zählen:

Stadtpark und Schulkamp

Das fast 10 ha große Areal Stadtpark und Schulkamp ist der größte grüne Freiraum innerhalb der Stadt. Im Zusammenhang mit einer großzügigen Parkgestaltung mit Baumalleen, Wegen, Spielplatz- und Freizeitsportflächen sowie Schulhofflächen und einem städtischen Platz mit Denkmal am Mühlenteich weist dieser zentrale Freiraum insgesamt hohe Qualitäten auf.

Das Areal wird **durch die Bundesstraße 104 zerschnitten** und weist unterschiedlich ausgeprägte Nutzungen auf. Während der Abschnitt östlich der Bundesstraße „Stadtpark" kaum belebt wirkt, ist der westliche, altstadtnahe Teil „Schulkamp" durch Schulhof, Spiel-, Sport und Freizeitflächen sowie Wegeverbindungen ein pulsierender Freiraum.

Für die umfangreichen Flächen wurden abschnittsweise Freiflächenkonzepte entwickelt oder sind in Planung. Durch stetige, nutzungsorientierte Planungen und Maßnahmen können die räumlichen Potenziale bestmöglich genutzt und die jeweiligen Qualitäten im Freiraum herausgestellt werden. Ein wichtiges Ziel soll die **Wegevernetzung in die umgebenden Landschaftsräume** sein. Hierbei sei der Bedarf genannt, die „kleine Peene" entlang zu gehen und auch queren zu können.

„Von-Pentz-Allee" und Freiraum Teterow Nordwest

Der Grünzug der **historischen „Von-Pentz-Allee"** befindet sich nordwestlich der Altstadt und verbindet vom Schulkamp ausgehend die Altstadt mit dem angrenzenden Landschaftsraum der Heidberge.
Dabei ist die Von-Pentz-Allee eine stadtgestalterisch wertvolle Weg- und Sichtachse zwischen historischer Innenstadt und Landschaftsbereich Heidberge.
Die **Wegeoberflächen** sind **erneuerungsbedürftig**.
Auch bedarf es einer vermehrten **Ausstattung mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen und Pausieren,** um einerseits den Raum attraktiver zu gestalten und andererseits, um für Menschen mit eingeschränkter Mobilität die Wegstrecke in kleinere Etappen zu gliedern.



Abbildung 53 Platz am Mühlenteich, Foto: A&S

Am südlichen Ausgang der Allee befindet sich der Platz am Mühlenteich. Hier besteht **Erneuerungsbedarf der dreieckigen Platzfläche**, die Unebenheiten der Bodenplatten stellen eine Stolpergefahr dar. Zudem kann eine Aufwertung die **Aufenthaltsqualität** der Platzsituation und die **Einordnung des Denkmals verbessern**.
Ein vermittelndes Bindeglied ist die historische Allee für die angrenzenden Versorgungseinrichtungen und Wohngebiete in Teterow Nordwest. Hier besteht Potenzial zur **Vernetzung der Grünräume** in Verbindung mit Maßnahmen zur **Wohnumfeldverbesserung** im Freiraum der Bereiche Schillerstraße und Heinrich-Heine-Straße.

Freiräume „Grüner Weg" bis Alter Bahndamm

Die **Freiflächen** zwischen **„Grüner Weg"** und dem **Alten Bahndamm** mit dem begleitenden Weg „Bullerbäk" landwärts werden heute zum Spazieren, als temporärer Festplatz und als Parkplatz genutzt.
Denkbar ist die Einrichtung eines Caravan-Stellplatzes in Erweiterung der vorhandenen Parkflächen. Sie sind stadtnah und bieten in geschützter Lage kurze Wege zum Teterower See und in die angrenzenden Landschaftsräume.
Der geländeprägende „**Alte Bahndamm**" birgt ein weiteres Potenzial.
Hier besteht mittelfristig Handlungsbedarf. Es ist zu erwarten, dass die baulichen Anlagen, insbesondere die Brücken, in den kommenden Jahren bauliche Ermüdungserscheinungen aufweisen werden.

Die **stillgelegte Bahnstrecke nach Gnoien** stellt mit dem **hohen Bahndamm** einerseits eine Zäsur in der Freiraumstruktur nordöstlich der Altstadt dar, andererseits bietet er Schutz für die Flächen stadtwärts, wie den Festplatz. Jedoch ist durch den hohen Bahndamm auch eine **Störung** der Sichtbeziehung zwischen Stadt und die Landschaft bzw. den Teterower See gegeben. Zur Verbesserung der großräumlichen Freiraumstruktur und

der Sichtbeziehung Altstadt – See ist ein teilweiser Rückbau des Bahndammes **langfristig** zu diskutieren. Dabei gilt es zu bedenken, dass sich seit Aufgabe der Nutzung ein beachtenswerter, womöglich naturschutzrelevanter **Baumbestand** entwickelt hat. Weiterhin hat die Beteiligung der Bürger ergeben, dass **Jugendliche** diese Bereiche gern zum Aufenthalt aufsuchen.

Friedhof St. Georg

Der **Friedhof „St. Georg“** ist eine wertvolle denkmalgeschützte Freianlage mit Gräberfeld und einer Feierhalle. Die Anlage ist mit Zaun und Hecke eingefriedet und besitzt ein stattliches Eingangsportal mit schmuckvoll verzierten Pfeilern.
Ein **Grüner Gürtel** entsteht, wenn es gelingt, die Flächen **Stadtcampus** mit den **östlichen Wiesenflächen** zu verknüpfen. Dabei ist auch der Umgang mit dem **alten Bahndamm** als Landschaftselement näher zu untersuchen. Die Umgestaltung als Radweg ist bereits angesprochen worden (siehe Radwegekonzept).

Fazit Grün- und Freizeitflächenstruktur

Die Stadt verfügt über eine Grün- und Freiflächenstruktur, die landschaftliche Bereiche in fußläufiger Entfernung aufweist, die zum Teil dicht an die Stadt heranreichen. In Verbindung mit den innerstädtischen Park- und Grünanlagen ist das Freiflächenangebot sehr gut. Die stadtnahen Waldfläche „Teterower Heidberge“, die bis an den „Bergring“ heranreichen, sind ein beliebtes Naherholungsziel.

Diese **Flächen für die Naherholung** weiter zu erschließen und **Grünräume** zu **vernetzen**, sollte das Ziel im Sinne einer klimatisierten, lebenswerten Stadt sein.

Im Zuge der **Erschließung des Freiraumes** bedarf es der **Ertüchtigung im Wegebau** zur weiteren Herstellung von **attraktiven Rund- und Spazierwegen** in Verbindung mit **Ausstattungselementen** zum Pausieren und Verweilen sowie **Informationsmedien** zum Entdecken.

Ein großes Freiraum-Potenzial besteht in der „**Freiraumerschließung**“ der Grünflächen zwischen Stadt und „Teterower See“ nördlich des alten Bahndammes. Dabei ist der langfristige **Umgang mit dem Bahndamm** als Zäsur und „Landschaftselement“ zu klären.

Insbesondere **Jugendliche** suchen die Freiräume im Stadtpark und nördlich des „Grünen Weges“ auf. Eine entsprechend **bedarfsorientierte Gestaltung**, bestenfalls unter Einbeziehung der Jugendlichen Nutzer:innen, sollte vorgesehen werden, um die Akzeptanz und Aneignung zu fördern.

Die **Querung** der **Bundesstraße 108/104** ist zwischen Stadtpark und Schulkamp bei hohem Verkehrsaufkommen beschwerlich für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen.

2.9 SWOT

Die Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT) untersucht die Ausgangssituation im Gebiet. Anhand von Indikatoren erfolgt die Charakterisierung der Strukturstärke und Strukturschwäche für die Gesamtstadt. Daraus können Schwerpunkte und Gebiete mit besonderem Handlungsbedarf abgeleitet werden.



+ STÄRKEN

- Gute Ausstattung mit Arbeitsstätten
- Gute Ausstattung der sozialen Infrastruktur
- Gute Ausstattung mit Bildungsangeboten
- geringer Wohnungsleerstand
- landschaftlich reizvolles Umfeld
- hoher Sanierungsstand von Gebäuden und Flächen in der historischen Altstadt
- gute Ausstattung naturräumlicher Naherholungsbereiche
- Tradition und Geschichte (Grasrennbahn aus den 20er Jahren, Bergringstadion, …)
- Baukulturell vielfältige Bausubstanz (historische Stadtgründung –Stadtraster, Stadttore, Kirche, Bahnhof, Historische Stadtgestaltung – Achse in die Landschaft von Pentz Allee, Experimentalbau des DDR-Wohnungsbau)

– SCHWÄCHEN

- Mangel an großen Wohnungen für Familien (<3 Zimmer)
- Mangel an barrierefreiem Wohnraum
- Mangel an altersgerechtem Wohnraum
- Mangelnde Freizeit- und Kulturangebote für Jugendliche
- Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen in der historischen Altstadt
- Kaum städtische Flächen und Immobilien in der Gesamtstadt vorhanden
- Leerstand privater Großimmobilien in Zentraler Lage (ehem. Landratsamt)
- Mangelnde Barrierefreiheit bei Wegen und Gebäuden (z. T. durch Vorgaben, bspw. Denkmalschutz)
- ältere Bevölkerung ist anteilig überrepräsentiert



* CHANCEN

- Zuzugswunsch durch Wirtschaftswachstum
- hohe Einpendler Quote
- Kompakte Struktur, Stadt mit kurzen Wegen (Kleinstadtvorteil)
- Lage am Wasser (Teterower See, kleine Peene)
- Hohe Landschaftsbildbewertung
- Wasserverlauf in der Stadt
- Lage in der „Regiopolregion Rostock“
- Anerkannter Tourismusort
- Lage in der Tourismusregion „Mecklenburgische Schweiz“
- Kunsttradition Keramik, Bildhauerei und Malerei
- Burgwallinsel, mittelfristig Konzept für eine angemessene museale und touristische Aufbereitung als schützenswertes Kulturgut
- „Altes Stellwerk“ in städtischem Besitz
- überregionaler Radweg Schlösserrundweg
- regionaler Radweg (Hamburg-Rügen) und



~ RISIKEN

- Überwiegend (energetisch) unsanierter Bestand in den Neubaugebieten
- Mehrgeschossige Wohngebäude überwiegend ohne Aufzug
- CO_2-Umlage bedroht Finanzkraft der Wohnungsversorger
- fehlende Flexibilität bei der Anpassung des Wohnungsbestandes
- hohe Baukosten
- verändertes Einkaufsverhalten
- geringe Einkommen

Fazit Bestandsanalyse und SWOT

Teterow ist derzeit eine gut funktionierende Stadt, in der die Menschen gerne leben.

In den kommenden Jahren gilt es, die analysierten Stärken auszubauen und die Schwächen zu mindern. Gleichzeitig sollen bereits jetzt Chancen und Trends genutzt und Risiken so weit wie möglich gemindert werden. Insbesondere die Arbeitsplatzdichte als Stärke und das Wirtschaftswachstum in Kombination mit der Einpendler:innen-Quote als Chance, ist in den kommenden Jahren zu fokussieren. Für junge Familien sind nicht nur ein sicherer Arbeitsplatz, sondern auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur und der landschaftlich attraktive Naturraum wichtige Aspekte bei der Standortentscheidung. Der Bergring mit der Rennstrecke und zugehöriger Arena erfordern, auch in Anbetracht des Klimawandels, eine Überprüfung und konzeptionelle Angleichung, um weiterhin als Alleinstellungsmerkmal Teterows zu gelten.

Insbesondere mit der demografischen Entwicklung und dem Angleichen der Wohnverhältnisse wird die Bergringstadt Teterow in den kommenden Jahren einer großen Herausforderung gegenüberstehen. Dabei gilt es nicht nur Wohnraum für Ältere zu schaffen, sondern auch die veränderten Lebensverhältnisse der Menschen zu betrachten. Gleiches gilt für die Freiflächen und das Wohnumfeld. Hier bedarf es einer Anpassung an die Bedürfnisse unterschiedlicher Ziel- und Altersgruppen.

Gleichzeitig müssen Rahmenbedingungen durch die Stadt geschaffen werden, um den Anforderungen an die Innenstadt von morgen gerecht zu werden. Hier sind Themen wie die Energiewende und die damit verbundene kommunale Wärmeplanung zu nennen.

Teterow steht vor großen Herausforderungen, hat jedoch durch seine Geschichte, facettenreiche naturräumliche Lage und wirtschaftliche Ausrichtung gute Möglichkeiten, diesen zu begegnen. Wichtig wird es sein, dass die Bergringstadt ihre Entwicklung aktiv steuert und einen Handlungsrahmen schafft, der auch zukünftig dazu beiträgt, dass die Menschen gerne in Teterow leben.

3. Zielsystem

Das Leitbild der Bergringstadt Teterow bildet den konzeptionellen Kern des ISEK.

Dabei ist das Leitbild als Vision ein stark abstrahierter Slogan für das gemeinsam erarbeitete Resultat, das die Wünsche, Bedarfe und Potenziale vereint und den kommenden städtischen Entwicklungsprozess (beg)leitet.

In ihm sind der angestrebte Zielzustand und die darauf basierenden Handlungsfelder definiert. Mit Hilfe dieser strategischen Ausrichtung kann Teterow auch zukünftige Projektideen passgenau entwickeln und umsetzen.

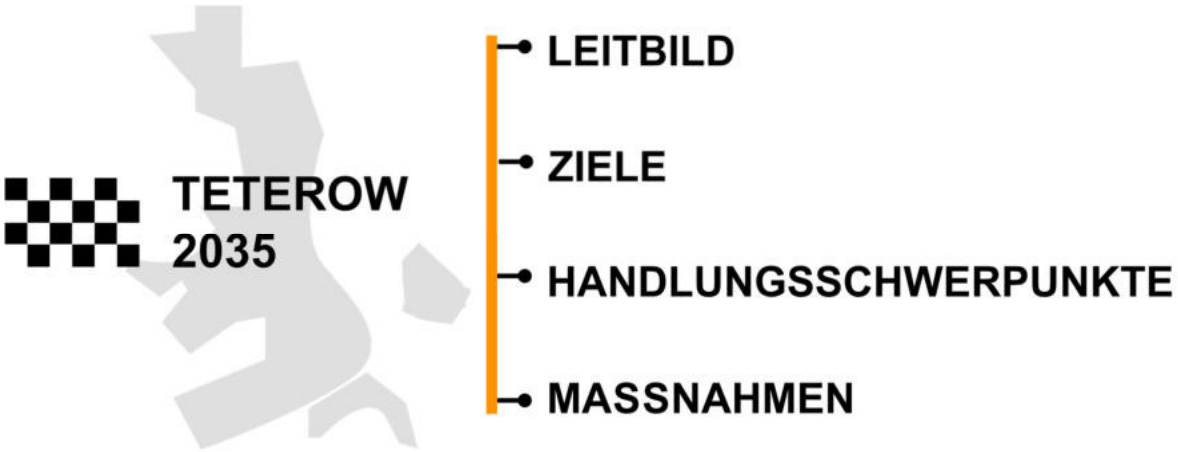


Abbildung 54 Grafische Darstellung Zielsystem

3.1 Leitbild

Die Stadt Teterow hat Antworten auf die entscheidenden Zukunftsfragen der Stadtentwicklung gefunden.

Der **demografische Wandel** und das damit verbundene Anwachsen der Alterskohorte der über 65jährigen hat zwar auch in Teterow die zahlenmäßige Relation der einzelnen Alterskohorten zueinander verändert, doch ist es gelungen, die positiven Aspekte zu nutzen. Ein hoher Anteil der über 65-jährigen engagiert sich ehrenamtlich. Gerade die Familien nehmen diese ehrenamtlichen Aktivitäten als Unterstützung wahr, sodass es zu einer generationenübergreifenden Unterstützung gekommen ist, die für alle Generationen hilfreich und zugleich stärkend für das Gemeinwesen ist. Es ist dadurch gelungen, verschiedene Begegnungsstätten aufzubauen, die ihrerseits zur Belebung der Stadt und kulturellen Vernetzung beitragen.

Im **Teterower Stadtkern** ist es gelungen, die im Rahmen des Rückzugs des Einzelhandels freigewordenen Ladenlokale einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Stadtverwaltung Teterow hat mit Konzentration kommunaler Verwaltungs- und Beratungsstellen ihren Beitrag zur Belebung des Stadtkerns geleistet. Dies hat sich als Initial für eine stabile Aufwärtsentwicklung erwiesen, die dazu geführt hat, dass der Stadtkern auch als Wohnstandort wieder attraktiv geworden ist. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch die **Verbesserung der touristischen Angebote**. Teterow konnte dabei seine Position als touristisches Ziel in der Tourismusregion Mecklenburgische Schweiz weiter ausbauen und

ist inzwischen zu einem stark frequentieren Anlaufpunkt für Touristen geworden, die dann auch für eine Nacht, manchmal sogar mehrere Nächte, in Teterow übernachten.

Die **Freiflächen rund um Teterow** sind zu einem grünen Band vernetzt und zu einem beliebten Naherholungsziel geworden, in dem es ein breites Spektrum von Freizeitangebote gibt. Es spricht nahezu alle Bevölkerungsgruppen an und ist ein Baustein geworden, der die Attraktivität von Teterow begründet.

Im **Stadtteil Teterow-Nordwest** wurde der anstehende Generationswechsel hervorragend bewältigt. Den Auszug älter werdender Bewohner und somit entstehenden Leerstand haben die Wohnungsunternehmen dazu genutzt, um durch Umbaumaßnamen eine Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes vorzunehmen. So zeichnet sich der Stadtteil inzwischen durch eine große Vielfalt beim Wohnungsbestand aus, die auch der gesamten Stadt Teterow zugutekommt.

Die Entwicklung von flexiblen **Mobilitätsangeboten** hat nicht nur dazu beigetragen, die Mobilität insgesamt klimafreundlicher und ressourcenschonender auszugestalten, sondern auch die Erreichbarkeit des Stadtkerns zu verbessern. Auch die Situation für die Pendler hat sich dadurch deutlich verbessert und sie können die Arbeitsplätze in den angrenzenden Städten gut erreichen.

Die unterschiedlichen bereits vorhandenen Angebote im Bereich Bildung, Einzelhandel und sonstige Daseinsvorsorge konnte Teterow erhalten. In Kombination mit dem weiterhin stabilen Arbeitsplatzangebot sowie den Verbesserungen im Stadtkern und in den angrenzenden Freiraumbereichen ist Teterow zu einem sehr beliebten Wohnstandort geworden. Hier spielen nicht nur das im Vergleich zum Rostocker Umland deutlich niedrigere Immobilienpreisniveau eine Rolle, sondern auch, dass es der Stadt gelungen ist, vielfältige Baureserven im Bestand zu heben und auch das bereits vorhandene Wohnraumangebot auszudifferenzieren. Das Flächen- und Wohnraumangebot in Teterow ist damit so breit ausdifferenziert, dass die **unterschiedlichen Nachfragegruppen ein adäquates Angebot** vorfinden. So entscheiden sich immer mehr Einpendler mit ihren Familien für einen Umzug nach Teterow, während viele Auspendler zugleich ihren Lebensmittelpunkt in Teterow behalten haben.

Teterow hat inzwischen die 9.000 Einwohnermarke längst überschritten.

Kurz gesagt:

TETEROW 2035

Arbeits-, Erlebnis- und Lebensort für alle Bewohner:innen, Nachbarn und Gäste

Zielgruppe: Familien

Attraktive bezahlbare Wohnstandortalternative für den Raum Rostock

3.2 Ziele

Kernziele

Die übergeordneten Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes werden aus den Analyseergebnissen, der Bürgerbeteiligung sowie den Expertengesprächen abgeleitet. Die übergeordnete Zielstellung der Handlungsfelder und Handlungsschwerpunkte wird durch die drei visionären Kernziele deutlich:



Die Formulierung der einzelnen Ziele erfolgt in den Handlungsfeldern, die sich auf die gesamtstädtische Entwicklung beziehen (Abbildung 54).

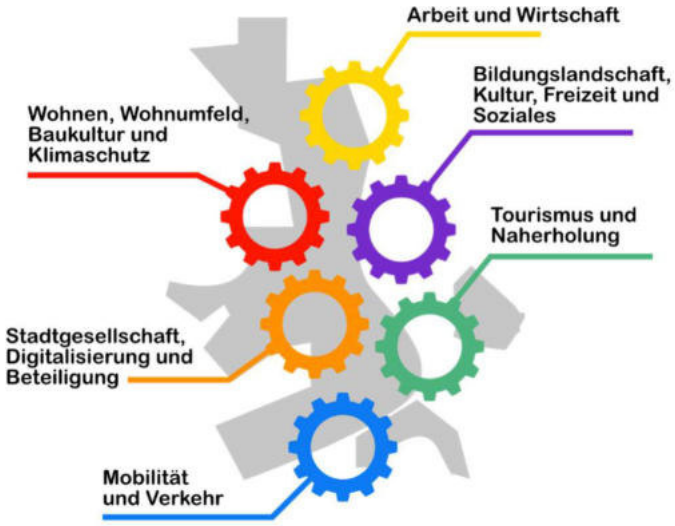


Abbildung 55 inhaltliche Handlungsfelder, eigene Darstellung

Handlungsfelder

Wohnen, Wohnumfeld, Baukultur und Klimaschutz

Der jetzige Wohnungsbestand der Bergringstadt Teterow sollte unbedingt erhalten werden. Zusätzlich müssen die innenstadtnahen sowie die Wohnstandorte in der Innenstadt selbst in ihrer Attraktivität gesteigert werden. In den kommenden Jahren und wird es wichtig sein, neue Wohnformen zu schaffen und dabei auch generationsübergreifende Konzepte zu denken, um z. B. einem Fachkräftemangel, insbesondere in sozialen Berufen entgegenzuwirken. Die Klimaanpassung und die Verbesserung der Klimaresilienz spielt auch bei beim Wohnen und dem Wohnumfeld eine herausragende Bedeutung.

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Entwicklung nachhaltiger Wohn- und Lebensräume
- Verbesserung der Klimaresilienz in den urban geprägten Quartieren
- Erhalt der historischen Baukultur
- Attraktivitätssteigerungen der innenstadtnahen Wohnstandorte

Bildungslandschaft, Kultur, Freizeit, Soziales

Das Ermöglichen von lebenslangem Lernen ist ein Standortfaktor. Bildung bedeutet heutzutage mehr als nur Kita und Schule. Dabei kann ein breites Vereinsleben, wie es bereits in Teterow existiert, unterstützen und kulturelle, soziale oder sportliche Angebote vorhalten. Von daher ist es wichtig, dass die bereits vorhandenen Angebote weiterentwickelt werden und sich auf veränderte Rahmenbedingungen anpassen. Wichtig für ein vielfältiges Vereinsleben ist die öffentliche Anerkennung und Wertschätzung des Engagements.

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Stärkung und Erhalt der Bildungslandschaft
- Qualitätssicherung in der Kindertagesbetreuung
- Stärkung und Weiterentwicklung der Vereinsstruktur
- Entwicklung des historischen Schulkamps zu einem modernen Campus mit vielfältigem Bildungsangebot
- Förderung der Kooperation von Akteuren aus den Bereichen Freizeit und Soziales

Mobilität und Verkehr

Im Bereich von Mobilität und Verkehr wird es in den kommenden Jahren die größten Veränderungen geben. Diese werden zum Großteil nicht stadtpolitisch gesteuert werden können. Die Stadt muss daher in ihrem Einflussbereich aktiv werden. Der ÖPNV spielt dabei eine herausragende Rolle. Die derzeit bestehende Taktung von Zug und Bus bleibt bestehen. Das Rufbusangebot soll ausgebaut werden und es wird eine direkte Verbindung nach Rostock über die S-Bahn angestrebt.

Darüber hinaus verfügt die Bergringstadt Teterow über ein Radwegekonzept, welches bereits geeignete Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs ausweist. Die zügige Umsetzung der hier formulierten Maßnahmen wird als wichtiges Ziel angesehen.

Insgesamt sollen Fußgänger- und Radverkehr gefördert werden, sodass sich der Modalsplit zugunsten dieser beiden Verkehrsteilnehmergruppen verschiebt. Als Konsequenz daraus soll sich der individualisierte innerörtliche Verkehr reduzieren.

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Verbesserung der Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz
- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs
- Reduzierung des motorisierten innerörtlichen Individualverkehrs
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Reduzierung der Flächen für den motorisierten Individualverkehr und Erhöhung der Flächenanteile für Radfahrer und Fußgänger
- Interkommunale Zusammenarbeit bei der Schaffung überörtlicher Wegeverbindungen ausbauen

Arbeit und Wirtschaft

Durch die Nähe zu Rostock und als Netzwerkpartner der Regiopole Rostock soll in den kommenden Jahren der Wirtschaftsstandort Teterow zu einem Technologiestandort erweitert werden. Dies kann gleichzeitig die Funktion als Mittelzentrum stärken und dem Fachkräftemangel entgegenwirken, indem bereits Fachkräfte aus Teterow in der Stadt gehalten oder zur Rückkehr überzeugt werden.

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Ausbau des Technologiestandortes
- Profilschärfung des Wirtschaftsstandortes
- Bestandspflege und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes

Stadtgesellschaft, Digitalisierung und Beteiligung

Die persönliche Beziehung mit der Stadt, die die Teterower Bürger:innen haben, ist ein hohes Gut, das gefördert und gestärkt werden soll. Die vielfältige Vereinslandschaft und auch die Beteiligung am ISEK-Prozess zeigen, dass die Teterower:innen viele Ideen für die Stadtentwicklung mitbringen und Ihre Stadt mitgestalten möchten.

Dabei besteht der Wunsch, die Möglichkeiten der modernen digitalen Medien mit den vorhandenen Informationen zu verknüpfen und verstärkt in digitalen Angebote zu entwickeln, beispielsweise für Beantragungs- oder Auskunftsangelegenheiten.

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Beteiligungsmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen gestalten und verstetigen
- Digitale Angebote etablieren
- Intensivierung und Qualifizierung der Öffentlichkeitsarbeit seitens der Stadt

Tourismus und Naherholung

Die Bergringstadt Teterow ist seit Oktober 2023 offiziell „anerkannter Tourismusort“. Damit einhergehen insbesondere auch Entwicklungen in neuer Angebote, wie z. B. die Einführung einer digitalen Gästecard oder eines intelligenten Besucherlenksystems. Teterow möchte besonders den Tagestourismus ausbauen und dabei ein besonderes

Augenmerk auf das Thema Nachhaltigkeit legen. Dies soll durch die Entwicklung bzw. weiteren Ausbau von Angeboten wie zum Beispiel Wanderwege, Radfahrrouten und Wasserwanderstrecken geschehen. Diese Angebote zeichnen sich durch eine besondere Umweltverträglichkeit aus und können dazu beitragen, Teterow das Image eines umweltbewussten touristischen Ziels zu geben. Weiterhin soll im Zuge der touristischen Profilierung verstärkt auf regionale Produkte zugegriffen werden.

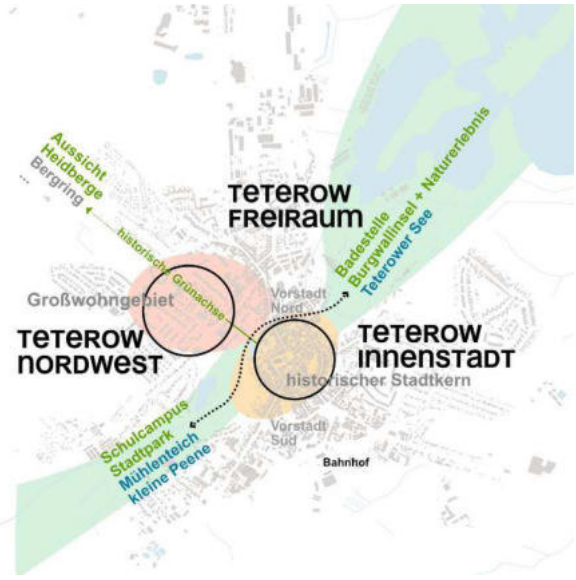


Abbildung 56 Darstellung der drei räumlichen Schwerpunktgebiete

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Ausdifferenzierung der Angebote Entwicklung zielgruppenspezifischer Angebote für Senioren, Familien, Radfahrer, Wasserwanderer usw.
- weitere Profilierung als Tourismusort
- Erhalt des Naturraums rund um Teterow und Schaffung von Angeboten wie zum Beispiel Wege, Sitzmöglichkeiten, Wanderparkplätze usw.
- Bergring und Bergringarena zukunftsfähig gestalten

3.3 Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen

Das Leitbild „Teterow 2035 – lebenswert und zukunftsfähig!“ formuliert einen Orientierungsrahmen für die Zukunft von Teterow.

Davon ausgehend werden Ziele formuliert, die sich zunächst in einem ersten Schritt auf die Gesamtstadt Teterow als Betrachtungsraum beziehen.

Der überwiegende Teil der aus diesen Zielen resultierenden Maßnahmen lässt sich in spezifischen Teilräumen verorten.

Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Fokussierung auf einzelne Schwerpunkträume.

Diese Schwerpunktgebiete ergeben sich aus den baulichen Strukturen, dem räumlichen Zusammenhang sowie ähnlichen bzw. sich ergänzenden Nutzungen.

Bei den drei Schwerpunktbereichen handelt es sich um folgende Bereiche:

- Teterower Innenstadt (Bereich 1)
- Teterow Nordwest (Bereiche 10 – 12) und
- Freiräume (gepunktete Bereiche)

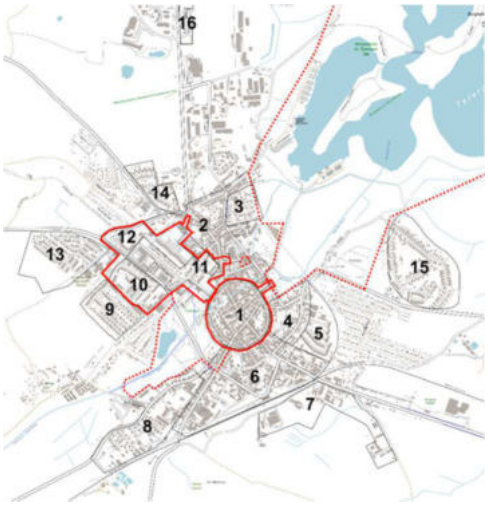


Abbildung 57 Kartografische Darstellung der räumlichen Schwerpunkte

Teterower Innenstadt

Innenstädte in ihrer klassischen Aufgabe – das Aufeinandertreffen von Angebot und Nachfrage – stehen vor der Herausforderung, mit dem Onlinehandel zu konkurrieren. Waren und Dienstleistungen werden zunehmend über das Internet erworben. Durch die Corona-Pandemie und die Energiekrise im Zuge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine hat sich diese Entwicklung noch beschleunigt. Resultat dessen sind leerstehende Ladenlokale, wenige bis keine Menschen, die sich in der Stadt aufhalten und somit auch kein „Leben“ in der Stadt. In den kommenden Jahren muss sich die Stadt Teterow aktiv einbringen, um diese Entwicklung aufzuhalten. Eine lebendige Innenstadt lockt nicht nur neue und potenzielle Bewohner:innen der Gesamtstadt an, sondern auch Touristen.



Abbildung 58 Kartografische Darstellung Teterow Innenstadt

Präsentierte sich der Teterower Stadtkern in den 1990er Jahren noch als belebter Mittelpunkt der Stadt, ist inzwischen der Strukturwandel des Einzelhandels im Erscheinungsbild des Stadtkerns deutlich ablesbar. Die Anzahl der Angebote im Einzelhandel ist vor allem in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Die freigewordenen Flächen nicht durch Nachnutzungen wiederbelebt. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass in Teterow insgesamt ein hoher Leerstand an Ladenlokalen besteht und die Funktion Handel den Stadtkern nicht mehr in der erforderlichen Form ausfüllen kann. Der Teterower Stadtkern wird seiner ursprünglich zugedachten Rolle als Ort, an dem Waren und Dienstleistungen auf Nachfrage treffen, zunehmend weniger gerecht. Der Ortskern als Mittelpunkt, in dem Menschen sich treffen und dadurch zu einer Belebung führen, ist in der Teterower Innenstadt kaum noch erkennbar.

Ziel ist, die Altstadt Teterows wieder zu einem multifunktionalen Zentrum und lebendigen Mittelpunkt der Stadt Teterow zu entwickeln. Die Wiederbelebung der Altstadt bedarf einer umfassenden Strategie, die aus einem Bündel von Maßnahmen besteht.

Aufgrund des hohen Sanierungstandes bei der Bausubstanz und auch im öffentlichen Raum ergeben sich seitens der Stadt nur noch geringe Handlungsmöglichkeiten hinsichtlich einer Verbesserung der baulichen Rahmenbedingungen. Sie bestehen lediglich noch in kleinteiligen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Im Wesentlichen wird es darum gehen, den im Stadtkern durch den Rückgang des Einzelhandels freiwerdenden Raum mit neuen Funktionen zu füllen. Neue Funktionen sorgen für eine Frequentierung und Mehrfachnutzungen durch unterschiedliche Konsumentengruppen und führen damit wiederum zu einer Wiederbelebung. Raum für neue Funktionen bieten in erster Linie die leerstehenden Ladenlokale. Diese sollten perspektivisch nicht ausschließlich zu Wohnraum umgenutzt werden. Vielmehr sollten auch niederschwellige Angebote unterstützt werden. Sie können ebenfalls einen Beitrag zur Belebung des Stadtkerns leisten und bieten zugleich dem Nutzer einen Raum für seine Aktivitäten. Dieser Ansatz bedarf allerdings eines aktiven Vorgehens des Citymanagements.

Unterstützt und flankierend begleitet werden müssen diese Aktivitäten zur Wiederbelebung des Stadtkerns mit einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Images.

Ein wichtiger Frequenzbringer kann allerdings der Tourismus werden. Der historische Stadtkern kann aufgrund seines hohen Denkmalwertes ein nachgefragter Anlaufpunkt für Touristen werden. Voraussetzung dafür ist aber, dass eine Vernetzung mit anderen touristischen Angeboten in der Region erfolgt.

Ein Handlungsansatz kann sich aber unter Umständen daraus ergeben, weitere bzw. zusätzliche öffentliche Einrichtungen im historischen Stadtkern anzusiedeln.

Folgende Ziele werden für den räumlichen Handlungsschwerpunkt **INNENSTADT** benannt:

- Profilschärfung und (Wieder)-Belebung des historischen Stadtkerns als Zentrum
- Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt
- Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Straßen und Plätzen/ Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Etablierung des historischen Stadtkerns als touristischen Ankunftsort

Teterow Innenstadt - Maßnahmen

- Intensivierung der Vermarktungsaktivitäten für ungenutzte Bausubstanz
- Qualifizierung der historisch, denkmalgeschützten Immobilie Haus 4 (Baudenkmal Schulkamp)
- Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Erhöhung der Sichtbarkeit von Kunst im öffentlichen Raum
- Prüfung Umzug städtischer Gemeindebedarfseinrichtungen aus der Randlage in die Innenstadt
- Einrichtung eines Verfügungsfonds für die Innenstadt
- Einrichtung eines Innenstadtbeirates
- Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit
- Vernetzung der touristischen Aktivitäten der Stadt Teterow mit anderen Orten und Anlaufpunkten in der Mecklenburgischen Schweiz

Teterow Nordwest

Das Gebiet umfasst einen Großteil des DDR-Geschosswohnungsbaus in der Stadt Teterow. Die Wohnungsangebote beschränken sich auf Zwei- und Dreiraumwohnungen in vier- bis sechsgeschossigen Wohnbauten. Wohnbedarfe von größeren Haushalten, wie Familien und Lebensgemeinschaften mit mehr als drei Personen, können ebenso wenig erfüllt werden, wie die der mobil eingeschränkten Mieter:innen. Insbesondere die sechsgeschossige Bebauung ohne Aufzug in der Schillerstraße entspricht nicht den Barriere reduzierenden und energetischen Anforderungen an einen zukunftsfähigen Wohnstandort für Nutzer:innen aller Altersgruppen. Dieser Stadtteil steuert zudem auf eine Überalterung hin – dort gilt es, der Segregation entgegenzuwirken.

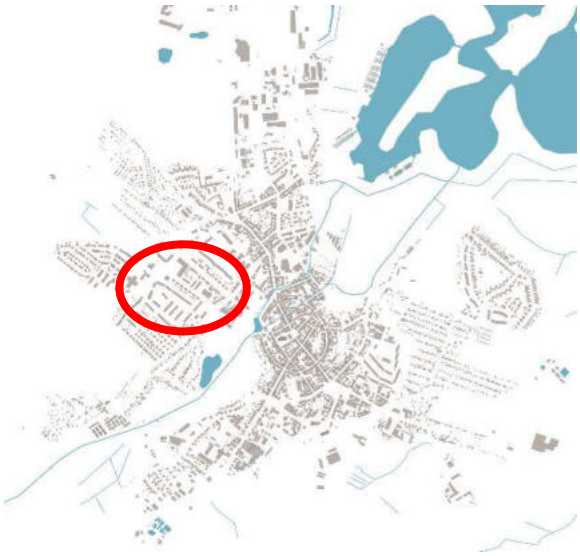


Abbildung 59 Kartografische Darstellung Teterow Nordwest

Die 6-geschossigen Gebäude wirken teilweise unmaßstäblich und stören den ansonsten harmonischen Gesamteindruck des Quartiers. Hier besteht auf jeden Fall ein Prüfbedarf, durch welche Maßnahmen die städtebauliche Wirkung dieser Gebäude verbessert werden kann.

Weiterhin weisen die Quartiere neben der mangelnden Flexibilität der Grundrisse auch im Freiraum erhebliche Schwächen auf. Die Gestaltung entstammt noch aus der Erbauungszeit der 70er/80er Jahre und ist stark verschlissen.

Trotz dieser Defizite leistet der Bereich einen elementaren Beitrag für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und ist somit trotz seiner Mängel für die Gesamtstadt perspektivisch unverzichtbar. Aufgrund seiner Nähe zu den Teterower Schulen eignet er sich hervorragend als Wohnstandort für Familien.

Ziel der Stadt ist es daher, dieses Wohnquartier auch perspektivisch zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Dringende Maßnahmen im Rahmen der Weiterentwicklung sind die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes, die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben sowie Grundrissveränderungen mit dem Ziel, die Wohnungstypen auszudifferenzieren und somit ein breiteres Spektrum von Wohnungsgrößen anbieten zu können. Der anstehende Generationswechsel und der sich daraus ergebende Umbauprozess sollte auf jeden Fall durch Maßnahmen begleitet werden, die die Nachbarschaft stabilisieren und das Image des Quartiers aufwerten.

Folgende Ziele werden für den räumlichen Handlungsschwerpunkt **TETEROW NORDWEST** benannt:

- Erhalt und Stärkung des größten innerstädtischen Wohngebietes
- Verbesserung der energetischen, funktionellen und stadtgestalterischen Qualität der Gebäude und Freiräume im Wohngebiet
- Nachnutzung der ehemaligen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Verzahnung des Quartiers mit dem angrenzenden Freiraum

Aus diesen Zielen ergeben sich folgende Maßnahmen:

Teterow Nordwest - Maßnahmen

- Maßnahmen zur architektonischen Anpassung und Aufwertung der Geschosswohnungsbauten in der Schillerstraße wie zum Beispiel Verbesserung der Eingänge, Rückbau eines oder mehrerer Geschosse, Anbau/Vergrößerung von Balkonen
- Wohnungszusammenlegungen und Grundrissänderungen, durch die größere Wohnungen/Wohnungen mit mehr Räumen generiert werden
- Erarbeitung eines energetischen Gesamtkonzeptes für den Stadtteil
- Energetische Ertüchtigung der Gebäude
- Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Quartiersinfrastruktur, Neuorganisation der Freiflächen
- Aufwertung und Erweiterung der vorhandenen Spielplätze
- Maßnahmen zur Imageverbesserung und Stärkung der Nachbarschaft
- Erneuerung und Umgestaltung der Von-Pentz-Allee
- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für Haus 4 – Schulkamp und anschließende Realisierung
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Umgestaltung und Aufwertung der Parkplätze
- Verbesserung der Wegebeziehungen in den Stadtpark
- Erarbeitung eines Nachnutzungskonzept für den ehemaligen Schulstandort Heinrich-Heine-Straße
- Erarbeitung eines Neuordnungs- und Nachnutzungskonzept für das ehemalige Landratsamt
- Festlegung eines Fördergebietes
- Beantragung der Aufnahme in die Städtebauförderung
- Planungswerkstatt Teterow Nordwest

Teterower Freiräume

Durch Freiräume wird eine Stadt lebendig und gewinnt enorm an Aufenthaltsqualität. Diese Freiräume nicht nur untereinander zu vernetzen, sondern auch mit anderen Infrastrukturen zu koppeln, trägt zu einer besseren Nutzung bei.

Die Bergringstadt Teterow hat insbesondere im Stadtpark und mit dem Teterower See attraktive Grünbereiche, die günstig zum Stadtzentrum liegen und somit einen Beitrag zur Attraktivierung der Stadt leisten können. Der Beteiligungsprozess hat die Wichtigkeit dieser Flächen und zugleich das Interesse der Bewohner an diesen Flächen ergeben.



Abbildung 60 Kartografische Darstellung Teterow Freiräume

Ihre Einbeziehung in die weitere Entwicklung ist ein wichtiges Ziel des ISEK. Die Freiräume können einen wichtigen Beitrag leisten, Teterow attraktiver zu machen. In diesen Kontext passt es, dass sich im Rahmen des Beteiligungsprozesses die besondere Bedeutung des Stadtparkes für die Gesamtstadt herausgestellt hat. Unterschiedliche Gruppen, wie zum Beispiel Familien, Jugendliche, Senioren oder Sportinteressierte, nutzen das Gelände für ihre Aktivitäten und wohnungsnahe Erholung. Ein besonderer Stellenwert für die Gesamtstadt ergibt sich auch aus seiner Nähe zu den Wohnquartieren.

Hier wird es das Ziel sein, durch geschickte Gestaltung des Parkes die von den unterschiedlichen Zielgruppen bevorzugt genutzten Bereiche so gegeneinander abzugrenzen, dass eine konfliktfreie Nutzung möglich ist. Darüber hinaus kann mit einer Anreicherung des Parkes mit Angeboten, wie zum Beispiel Skateranlage, Basketballfeld, Seilbahn oder Spielplatz, eine erhebliche Aufwertung erreicht werden.

Die Schaffung neuer Eingangsbereiche und zusätzliche Wegebeziehungen können die Verzahnung der Grünflächen mit den angrenzenden Wohnquartieren verbessern.

Folgende Ziele werden für den räumlichen Handlungsschwerpunkt **TETEROWER FREIRÄUME** benannt:

- Vernetzung der stadtnahen Grünflächen mit dem angrenzenden Landschaftsraum
- Entwicklung des Stadtparkes zu einem zentrumsnahen Erholungsareal, das regulierend auf das Stadtklima wirkt und das soziale und kulturelle Miteinander fördert
- Teterower See als Naherholungsgebiet etablieren
- Entwicklung barrierefreier Freiräume

Aus diesen Zielen ergeben sich folgende Maßnahmen:

Teterow Freiräume - Maßnahmen

- Erstellung eines städtischen Freiflächenkonzeptes mit den Schwerpunkten Stadtpark und Teterower See
- Umgestaltung und Attraktivierung der historischen Achse „Von-Pentz-Allee“
- Maßnahmen zur Vernetzung von Stadtgrün mit den landschaftlichen Bereichen
- Weiterführung der Sanierung von Stadtpark und Schulkamp
- Schaffung barrierefreier Freiräume
- Schaffung von Freiräumen im Stadtpark für die Zielgruppen Familien, Jugendliche und Senioren
- Ausbau der touristischen Infrastruktur des Teterower Sees mit Angeboten wie Verleihstationen für Fahrräder und Wassersportgeräten
- Schaffung eines Hundestrandes
- Ausbau des Gehwegenetzes im Bereich des Teterower Sees
- Stetige Aktualisierung und Weiterentwicklung von Info- und Leitsystemen
- Einbeziehung der Angebote im Stadtpark und am Teterower See in das touristische Gesamtkonzept der Stadt Teterow
- Planungswerkstatt Stadtpark
- Prüfung, inwieweit der Stadtpark in ein Fördergebiet Teterow Nordwest einbezogen werden kann

4. Umsetzungsstrategien

4.1. Methodik

Die im Zielsystem beschriebenen Handlungsfelder und Ziele setzen einen thematischen Rahmen, welcher mit konkreten Maßnahmen unterlegt ist. Sie bilden den umsetzungsorientierten Baustein der städtischen Entwicklung. Die dabei entstandenen Maßnahmen, die zur Umsetzung der Ziele beitragen sollen, sind nicht abschließend und können bei Bedarf ergänzt werden.
Um aus der Fülle an Maßnahmen-Ideen die passenden Schwerpunkte zu setzen, wird folgende Methodik zur Bewertung und Priorisierung von Projekten vorgenommen:

Die Bewertung der Maßnahmen erfolgt in **drei Schritten**:

1. Check Qualitätskriterien,
   Alle Maßnahmen müssen folgende **Qualitätskriterien** erfüllen:
   - Die Maßnahme entspricht den Zielen des ISEK
   - Die Machbarkeit ist grundsätzlich gegeben (rechtlich, technisch, Flächenverfügbarkeit).
   - Es besteht ein konkreter Handlungsdruck bzw. Bedarf, welcher die Maßnahme notwendig macht.
   - Die Maßnahme ist nachhaltig (insbesondere bzgl. des Ressourcenschutzes und der langfristigen Unterhaltung).

Nur wenn diese Kriterien hinreichend erfüllt sind, ist eine weitergehende Betrachtung der Maßnahme-Ideen zweckmäßig.

2. Inhaltliche/ räumliche Schwerpunktsetzung,
3. Priorisierung.
   Für die **Entscheidung zur Prioritätensetzung** werden alle Projekte nach Dringlichkeit und Wichtigkeit/Bedeutung für die Erreichung der Kernziele eingeschätzt und im Schema zur Priorisierung verortet (siehe Abbildung 60). Je weiter außen die Projekte im Schema verortet werden, desto höher ist die Priorität.

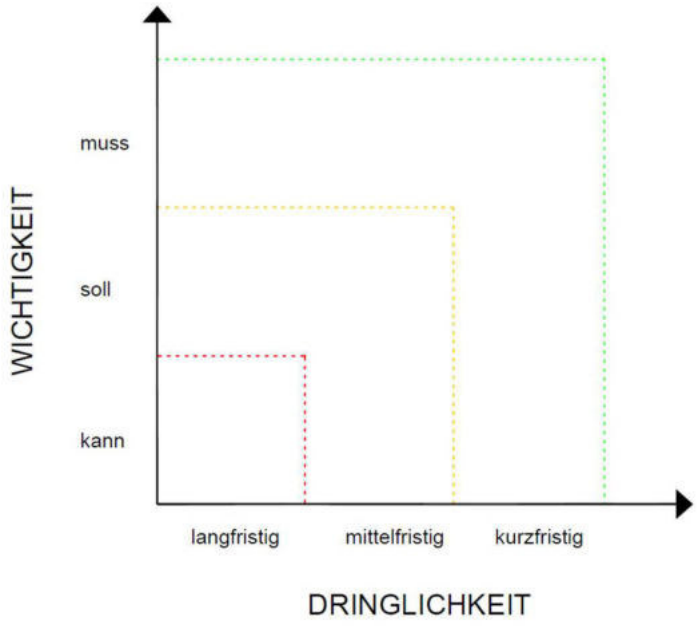


Abbildung 61 Prüfschema zur Projekt-Priorisierung, eigene Darstellung

4.2. Umsetzungskonzept

4.2.1 räumliche Handlungsfelder

Zu den räumlichen Handlungsfeldern werden ausgewählte Maßnahmen vollumfänglich in Steckbriefen dargestellt.

Teterow Innenstadt



1# Steckbrief Einrichtung eines Bürgerforums Innenstadt

Kernziel	Z1, Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Innenstadt
Handlungsfeldziel	Profilschärfung und Belebung des historischen Stadtkerns als Zentrum Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Straße und Plätze
Priorität	Hoch
Beschreibung	Die Einrichtung eines Bürgerforums soll der derzeitigen Entwicklung des Zentrums entgegenwirken. Das Bürgerforum soll für alle Menschen in Teterow öffentlich sein. Dabei könnte es dafür verantwortlich Aktionen wie einen Ideenwettbewerb oder Leerstandaktionendurchzuführen und gemeinsam (auch mit extern) ein Konzept für die Innenstadt zu erarbeiten. Darüber hinaus wäre die Etablierung eines Innenstadtbeirates zu bewerkstelligen, der sich aus verschiedenen Institutionen, Vereinen und Menschen zusammensetzt und über den Verfügungsfonds (der bereits von der Stadtverwaltung eingerichtet worden ist) verfügt und entscheidet
Projektträger	Stadt Teterow, Citymanagement
Herausforderung	Die Menschen zu animieren, sich für ihre Stadt zu engagieren und eine wirkliche Trendwende, die auch unabhängig von Veranstaltungen existiert, herbeizuführen

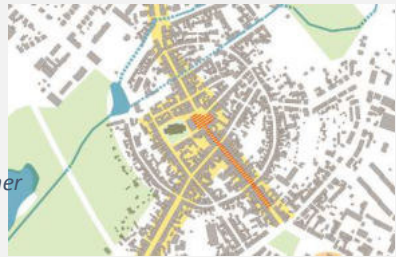
2# Steckbrief Freiraumgestaltung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Kernziel	Z1, Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Innenstadt/ Teterow Freiraum
Handlungsfeldziel	Profilschärfung und Belebung des historischen Stadtkerns als Zentrum Attraktivitätssteigerungen der öffentlichen Straße und Plätze Entwicklung zielgruppengerechter und barrierefreier Freiräume
Priorität	Mittel
Beschreibung	Es müssen Orte geschaffen werden, an denen sich die Menschen gerne aufhalten wollen oder, um der zukünftigen demografischen Entwicklung vorzubeugen, auch aufhalten müssen. Städtischen Mobiliar, ausreichend und zielgruppengerechte Sitzgelegenheiten und eine angemessene Bepflanzung der öffentlichen Straßen du Räume sind hier anzuschieben. Zum Aufenthalt in Freiräume ist auch die Bereitstellung eines kostenfreien City-Wlans zwingend notwendig. Zielgruppengerechte Ausrichtung spielt auch bei den Rollfreundlichen Oberflächenbelägen eine Rolle und ist hier nicht nur für Rollatoren, sondern insbesondere auch für Familien mit kleinen Kindern (Kinderwagen und Buggys) mitzudenken.
Projektträger	Stadt Teterow
Herausforderung	Denkmalschutz und Bewahrung des historischen Stadtgefüges vs. Ansprüche der vor Ort lebenden Menschen

3# Steckbrief Qualifizierung der historisch, denkmalgeschützten Immobilie Haus 4

Kernziel	Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Innenstadt
Handlungsfeldziel	Historischer Schulkamp wird modernen Campus mit vielfältigem Bildungs- und Kulturangebot
Priorität	Mittel
Beschreibung	Der Schulkamp erfüllt mit seiner Lage eine wichtige Funktion. Er ist ein verbindendes Glied zwischen Innenstadt, Freiräumen und der historisch öffentlichen Achse „von-Pentz-Allee“. Hier ist es möglich den Stellenwert von Bildung und Soziales im Stadtbild zu verdeutlichen. Das Haus 4 auf dem Gelände sollte durch ein Nutzungskonzept eine Aufwertung erfahren. Dabei ist denkbar, einen Hort zu schaffen, der im räumlichen Zusammenhang mit dem Schulkamp steht und im Abendbereich durch weitere Vereine und Initiativen zum Zwecke der Stadtgesellschaft zu nutzen. Dafür muss die Gebäudesubstanz saniert werden und die Ertüchtigung für die Fernwärmeversorgung erfolgen.
Projektträger	Stadt Teterow
Herausforderung	Denkmalschutz und finanzieller Rahmen

4# Steckbrief Überprüfung Verkehrskonzept Innenstadt

Kernziel	Z1, Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Innenstadt
Handlungsfeldziel	Profilschärfung und Belebung des historischen Stadtkerns als Zentrum Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt
Priorität	Hoch
Beschreibung	Zur Umsetzung einer Belebung des Stadtkerns sollte eine temporäre Verkehrsberuhigung in Erwägung gezogen werden. Vorschlag ist die Einrichtung einer autofreien Zone von Markt – Malchiner Straße bis Gartensteig Zusätzlich sollten moderne Fahrradabstellanlagen in der Innenstadt etabliert werden.  *Abbildung 62 Grafische Darstellung einer Verkehrsberuhigung Innenstadt*
Projektträger	Stadt Teterow
Herausforderung	Kommunikation und Bekenntnis zur Klimafreundlichkeit

Sowie unten aufgeführte Maßnahmen, die weitere Handlungsschwerpunkte betreffen und dort erläutert werden.

8# Steckbrief Maßnahmen zur energetischen Anpassung der Wohngebäude

ausführlicher Steckbrief, siehe *Teterow Nordwest*

11# Steckbrief Weiterführung der Sanierung von Stadtpark und Schulkamp

ausführlicher Steckbrief, siehe *Teterow Freiraum*

Teterow Nordwest



5# Steckbrief Maßnahmen zur architektonischen Anpassung und Aufwertung der Geschosswohnungsbauten in der Schillerstraße

Kernziel	Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Nordwest
Handlungsfeldziel	Ergänzung und Anpassung des Wohnraumspektrums an die künftigen Bedarfe Verbesserung der energetischen, funktionellen und stadtgestalterischen Qualität der Gebäude und Freiräume im Wohngebiet
Priorität	Mittel
Beschreibung	Hier ist vor allem wichtig, dass die Wohnungsgesellschaft und die Wohnungsgenossenschaft ein abgestimmtes Gesamtkonzept erarbeiten. Eine Aufgliederung der geschlossenen Gebäudestruktur und Fassaden in kleinere Hausgemeinschaften ist denkbar und konzeptuell schon unterlegt. Dabei spielt insbesondere die Verbesserung des Verhältnisses zwischen Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungsgröße eine Rolle. Wohnbalkone und Terrassen sind auch Elemente für die zukünftigen Ansprüche an Wohnraum.
Projektträger	Wohnungswirtschaft Teterow
Herausforderung	Wohnungen müssen für die Zeit der Sanierung leergezogen werden und es gibt kaum bis keinen freistehenden Wohnraum – auch nicht als Übergang. Zudem werden die Miete nach einer Sanierung steigen und es verschwindet kostengünstiger Wohnraum in Innenstadtlage.

6# Steckbrief Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Quartiersinfrastruktur

Kernziel	Z1, Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Nordwest
Handlungsfeldziel	Erhalt und Stärkung des größten innerstädtischen Wohngebietes durch Entwicklung nachhaltiger Wohn- und Lebensräume Verbesserung der energetischen, funktionellen und stadtgestalterischen Qualität der Gebäude und Freiräume im Wohngebiet
Priorität	Mittel
Beschreibung	Die Wohnumfeldverbesserungen sollen durch bedarfsgerechte Neuorganisation der Freiflächen ermöglicht werden. Hierbei gilt konkurrierende Flächennutzungen, wie PKW-Stellfläche, Wege, Vorplätze und Eingangsgestaltung der Wohnhäuser, Pflanz-, Spiel- und Hofflächen gegeneinander abzuwägen und ein Gesamtkonzept zu erstellen. Auch dabei spielt die Berücksichtigung der unterschiedlichen Zielgruppen bei der Nutzung der Grün- und Freianlagen eine herausragende Rolle. Die Entstehung von barrierefreien Gehwegen und Straßen, aber auch die Organisation des ruhenden Verkehrs und der bedarfsgerechter Nebenanlagen (abstellen von Mobilitätshilfen, Fahrräder, Rollatoren u. ä.) sind hierbei mitzudenken. Auch sollten Angeboten für E-Mobilität als Mietenbestandteil (Car-Sharing, Bike-Sharing, E-Ladeangebote) in die Überlegungen und Umsetzungen der Konzepte miteinfließen.
Projektträger	Stadt Teterow mit den Wohnungswirtschaftlichen Unternehmen
Herausforderung	Das Abwägen der verschiedenen Interessen und Zielgruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen an das Wohnumfeld

7# Steckbrief Maßnahmen für eine Diversifizierung des Wohnraums im Bestand

Kernziel	Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Nordwest
Handlungsfeldziel	Erhalt und Stärkung des größten innerstädtischen Wohngebietes durch Entwicklung nachhaltiger Wohn- und Lebensräume Ergänzung und Anpassung des Wohnspektrums an die künftigen Bedarfe
Priorität	Hoch
Beschreibung	Es braucht ein gemeinsam abgestimmtes Konzept der Eigentümer:innen zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes für die Schaffung von mehr bedarfsgerechtem Wohnraum in Teterow. Dabei impliziert bedarfsgerecht sowohl barrierefrei, altersgerecht und auf aktuelle Lebensverhältnisse angepasst. Schaffung von altengerechten und barrierefreien Wohnungen können durch Schwellenreduzierung in den Wohnungen sowie in den Wohnungs- und Hauszugängen und durch den Anbau von Aufzügen gewährleistet werden. Grundrissänderungen hingegen führen zu größeren Wohnungseinheiten (mehr als 3 Räume) für Familien und moderne Lebensgemeinschaften. Hochwertige Wohnungsverhältnisse können durch die Schaffung von Terrassen und Dachterrassen geschaffen werden.
Projektträger	Stadt Teterow
Herausforderung	Wohnungen müssen für die Zeit der Sanierung leergezogen werden und es gibt kaum bis keinen freistehenden Wohnraum – auch nicht als Übergang. Zudem wird die Miete nach einer Sanierung steigen.

8# Steckbrief Maßnahmen zur energetischen Anpassung der Wohngebäude

Kernziel	Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Nordwest / Teterow Innenstadt
Handlungsfeldziel	Erhalt und Stärkung des größten innerstädtischen Wohngebietes durch Entwicklung nachhaltiger Wohn- und Lebensräume
Priorität	Hoch
Beschreibung	Es braucht ein Konzept der Eigentümer:innen zur Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz um eine positive Energiebilanz der Gebäude gemäß der bundespolitischen Klimaziele zu erreichen. Im Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern“ sind altstadtverträgliche Lösungen für historischen Gebäude zu finden. Die Erhaltung des Stadtbildes ist eine besondere Prämisse bei der energetischen Gebäudesanierung in der Altstadt. Die Erfolge der Stadtsanierung, die eine hohe Qualität des Stadtbildes bewirken, sind bei der energetischen Sanierung zu erhalten. Das gilt insbesondere bei der Gestaltung von Dächern, Fassaden und Öffnungen bzw. deren Bauteilen.
Projektträger	Stadt Teterow
Herausforderung	Erhaltung des historischen Stadtbildes bei der energetischen Sanierung. Zudem wird die Miete nach einer Sanierung steigen.

Teterower Freiräume



9# Steckbrief Attraktivitätssteigerungen „Von-Pentz-Allee“

Kernziel	Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Freiraum
Handlungsfeldziel	Vernetzung der städtischen und landschaftlichen Natur- und Freiräume Entwicklung zielgruppengerechter und barrierefreier Freiräume
Priorität	Hoch
Beschreibung	Die „Von-Pentz-Allee“ spielt eine wichtige Rolle in der Vernetzung der städtischen mit den landschaftlichen Räumen, daher sollte die Aufenthaltsqualität zum einen durch Verbesserung der Barrierefreiheit durch Oberflächengestaltung und durch mehr Ausstattungselemente wie Bänke, Papierkörbe, Laternen gesteigert werden. Die wichtige Verbindungsachse der Allee sollte auch mit dem Erhalt, Pflege und die Entwicklung der Grünstrukturen (Bäume, Hecken, Bepflanzung allg.) einhergehen.
Projektträger	Stadt Teterow

10# Steckbrief Maßnahmen zur Attraktivierung des Teterower Sees

Kernziel	Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Freiraum
Handlungsfeldziel	Vernetzung der städtischen und landschaftlichen Natur- und Freiräume Teterower See als Naherholungsgebiet etablieren Entwicklung zielgruppengerechter und barrierefreier Freiräume
Priorität	Niedrig
Beschreibung	Der Teterower See ist für den Ausbau des Tourismus unerlässlich. Hier gibt es zahlreiche Möglichkeiten für einen Ausbau der Nutzung. Eine barrierefreie Badestelle (rollstuhlgerechter Wassereinstieg), ergänzt durch ein attraktives Aktivangebot am Naturbad durch Verleihstellen für Wassersportgeräte und auch einer Einsatzstelle für Wassersportgeräte erhöhen die Nutzungsdauer und Qualität des Naturraums. Die Touristische Nutzung der Bootshaussiedlungen mit der Verbindung das gesamte Wandergebiet, um den Teterower See barrierefrei zu gestalten sind weitere Maßnahmen die zur Steigerung der Attraktivität führen. Eine Verleihstation von Fahrrädern und ein Hundestrand sprechen weitere Nutzergruppen an. Zudem sollten die Beantragung von Fischereischeinen und Angelkarten digital erfolgen, wie auch die Entwicklung einer digitaler Gästecard den Aufenthalt in Teterow als Tourist vereinfacht.
Projektträger	Stadt Teterow mit der Tourist Information

11# Steckbrief Weiterführung der Sanierung von Stadtpark und Schulkamp

Kernziel	Z1, Z2, Q
Handlungsschwerpunkt	Teterow Innenstadt/Teterow Freiraum
Handlungsfeldziel	Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Straßen und Plätze Vernetzung der städtischen und landschaftlichen Natur- und Freiräume Entwicklung des Stadtparks zu einem zentrums- und naturnahen Erholungsareal, das regulierend auf das Stadtklima wirkt und das soziale und kulturelle Miteinander fördert Entwicklung zielgruppengerechter und barrierefreier Freiräume
Priorität	Hoch
Beschreibung	Die Schulkampallee sollte von der „von-Pentz-Allee“ bis Mühlenteich umgestaltet werden. Dafür benötigt es ein Gestaltungskonzept für die Straßen- und Freiräume der Allee. Eine ausreichende Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten in den Stadtparkflächen und auf den Wegen nördlich der „kleinen Peene“ sind genauso essentiell wie die Einrichtung einer sicheren Querung der B104/B108 innerhalb des Stadtparks (in Verlängerung des Pastor-Fiedler-Weges. Zudem sollte der Platz am Mühlenteich aufgewertet und neugestaltet werden und auf dem Fliederkamp eine Flächenentwicklung fokussiert werden.
Projektträger	Stadt Teterow
Herausforderung	Die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Einbeziehung der Bevölkerung

Sowie unten aufgeführte Maßnahmen, die weitere Handlungsschwerpunkte betreffen und dort erläutert werden.

- 2# Steckbrief Freiraumgestaltung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Tabelle 16 weitere übergeordnete Maßnahmen aus den räumlichen Handlungsfeldern

Anmerkung: Alle Maßnahmen dienen der Erfüllung des Querschnittsziels. Dieses ist nicht separat aufgeführt.

Maßnahme	Beschreibung	Kernziele		Priorisierung			Projektträger
		Z1	**Z2**	**H**	**M**	**N**	
Maßnahmen zur Reaktivierung ungenutzter Bausubstanz	• Vernetzung vorhandener Akteure • Anreiz zum Kauf historischer Bausubstanz • Ansprechpartner für Sanierungsfragen von Bausubstanz in der Innenstadt • Einrichtung eines digital verfügbaren Leerstandsmonitoring • Raumangebote für die veränderte Arbeitswelt, insbesondere der Kreativ- und Schreibtischtätigkeiten	x	x		x		Stadt Teterow
Erhöhung der Sichtbarkeit von Kunst im öffentlichen Raum	• Erhalt, Pflege und Erweiterung der Kunst am Bau und Kunst im öffentlichen Raum • Ausschreibung von Wettbewerben bei Aufstellung neuer Kunstwerke • Schaufenstergalerie weiter entwickeln • Flächen für Kleinkunst im Freiraum	x	x			x	Zivilgesellschaftliche Vereine
Maßnahmen zur energetischen Anpassung der Wohngebäude	• Energetische Anpassung der Altbaubestände (vor 1945) in den Bereichen Stadtkern und Vorstadtbereiche unter der Prämisse Erhalt der Ergebnisse der Stadtgestaltung und der baukulturellen Qualität der Innenstadt (Sanierungserfolge, wie bauzeitliche Fassadenrekonstruktionen, Ausführungen von Fenster- und Türöffnungen, Materialität usw.) • klimagerechte Sanierung und energetische Optimierung von Bauteilen wie Dach, Decken und Kellern, sowie haustechnische Anlagen zur Energieeinsparung (Wärmedämmung, effiziente Technik, alternative Energiegewinnung)		x	x			Stadt Teterow Wohnungswirtschaftliche Unternehmen
Maßnahmen zur Vernetzung von Stadtgrün mit den landschaftlichen Bereichen	• Vom Grünen Weg bis zur Burgwallinsel Verweilplätze und Erlebnisbereiche für Kinder installieren • Ertüchtigung und Ausbau der Erschließungswege zu den Landschafts- und Grünräumen west- und östlich der Stadt (Heidbergsallee) • Einrichtung von Verweilplätzen zum Aufenthalt, auch Schutzhütten • Rundweggestaltung mit interessanten Pausenstationen zur Attraktivierung der Erschließungswege der touristischen Highlights (Altstadt – Teterower See und Burgwallinsel, Bergring, Heidberge)		x		x		Stadt Teterow + Tourist Information
Prüfung Umzug der städtischen Gemeindebedarfseinrichtungen aus Randlage in die Innenstadt	• Chancen für Belebung der Innenstadt bestehen durch Ansiedlung von städtischen Einrichtungen in der Innenstadt, dies erzeugt eine höhere Frequenz der Nutzung in der Innenstadt	x	x	x			Stadt Teterow

Stetige Aktualisierung und Weiterentwicklung von Info- und Leitsystemen	• Einführung digitaler Meldeschein • Einführung Marktforschungscockpit zur Messung und Optimierung der Besucherströme • Entwicklung PWA (Progressive Web App) • Wartung, Pflege und Erweiterung der Informationsträger • Ergänzungen durch neue, weitere Inhalte	x					Stadt Teterow + Tourist Information

4.2.2 inhaltliche Handlungsfelder

Die inhaltlichen Handlungsfelder wurden mit Hilfe von Tabellen visualisiert.

Tabelle 17 Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnen, Wohnumfeld, Baukultur und Klimaschutz

Maßnahme	Beschreibung	Kernziele		Priorisierung			Projektträger	Finanzierung
		Z1	Z2	H	M	N		
Erstellung kommunaler Wärmeplanung	• Für Teterow den kosteneffizientesten Weg zu einer klimafreundlichen und fortschrittlichen Wärmeversorgung sicherzustellen			x			Stadtwerke	BMWK
Reduzierung der Emissionen der kommunalen Gebäude	• Sanierung und Ertüchtigung von Gebäuden in kommunaler Trägerschaft					x	Stadt Teterow	
Ausbau der Photovoltaik	• Städtische Flächen und vor allem Gebäude bezüglich der Installation von PV-Anlagen überprüfen					x	Stadt Teterow	
Weiterführung der Sanierung historischer Bausubstanz	• Weiterführung der Sanierung historischer Bausubstanz im Sinne der Stadtsanierung • Energetische Altbausanierung wo es geht – das heißt Anpassung des Bestandes an die (neuen) Klimaziele unter Berücksichtigung der Erfolge der Stadtsanierung bzw. Ortsbildgestaltung (historische Kleinteiligkeit, Gliederung der Fassaden und Bauteile, sowie Oberflächengestaltungen)	x					Stadt Teterow	
Erhalt und Pflege baugeschichtlich wertvoller Bauten und Standorte	• Erhalt und Pflege, sowie Schutz vor gestaltverändernden Umbauten beim „Experimentalbau“ Rostocker Str. 50A-52A • besondere Sorgfalt bei Vorhaben im Umfeld stadtgeschichtlich wertvoller Standorte (An der Freiheit sowie ehem. Gertrudenstift birgt vermutlich Reste von ältesten, erhaltenen Baustrukturen der Stadt) • Ehem. Stellwerk – Umnutzungskonzept und Sanierung funktionsloser Industrieanlagen • Sicherung der Anlage Jüdischer Friedhof • Aufwertung der Eingangssituation des Friedhofes St. Georg mit Feierhalle		x			X	Stadt Teterow	
Aktivierung Standort Ehem. Landratsamt (privat) –	• Vorschlag Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme • Ankauf		x	x			Stadt Teterow	

Maßnahme	Beschreibung	Kernziele		Priorisierung			Projektträger	Finanzierung
		Z1	Z2	H	M	N		
	• Nutzungskonzept erforderlich • Neuordnung der Erschließung							
Steuerung der Innenentwicklung	• Innerstädtische Flächenpotenziale für Entwicklung fokussieren • Aktualisierung des geltenden Flächennutzungsplans von 2003, Überarbeitung der Wohnflächenausweisungen im Einklang mit der Innenentwicklung					x	Stadt Teterow	

Tabelle 18 Handlungsfeld Bildungslandschaft, Kultur, Freizeit, Soziales und Beteiligung

Maßnahme	Beschreibung	Kernziele		Priorisierung			Projektträger
		Z1	Z2	H	M	N	
Aufwertung KVHS	• Angebote der Kreisvolkshochschule sollten auch in Teterow angeboten werden • Transparenz über Angebote schaffen Kooperation mit anderen Institutionen z.B. Bibliothek		x		x		KVHS
Intensivierung und Qualifizierung der Öffentlichkeitsarbeit	• Begleitung und Kommunikation der Stadtentwicklung und des Umsetzungsprozesses ISEK 2035		x	x			Stadt Teterow
Weitere Hortplätze schaffen	• Die Zahlen des Landkreises unterscheiden sich von denen der Stadt – daher ist ein erhöhter Bedarf an Hortplätzen vorhanden, der dringend behoben werden muss		x	x			Stadt Teterow und Schulentwicklungs-planung
Transparenz über Vereine herstellen	• Eine Datenbank, die sowohl von Nutzer:innen als auch von Anbietern gleichermaßen in Anspruch genommen wird • Einrichtung von „Schaufensterportraits“ in der Innenstadt zur Darstellung der Vereinsarbeit und Akquirierung neuer Mitglieder		x		x		
Koordinatorin Freizeit und Soziales	• Koordination und Transparenzherstellung bezüglich ansässiger Vereine und deren Tätigkeiten durch einen Runden Tisch für alle ansässigen Vereine		x		x		Stadt Teterow ggf. zivilgesellschaftliche Vereine
Zukunftswerkstatt für Kinder und Jugendliche	• Kinder- und Jugendliche auch zukünftig an der Entwicklung der Stadt teilhaben lassen – dafür ist ein Forum zu schaffen		x	x			Stadt Teterow ggf. zivilgesellschaftliche Vereine

Tabelle 19 Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft

Maßnahme	Beschreibung	Kernziele		Priorisierung			Projektträger
		Z1	Z2	H	M	N	
Profilschärfung Wasserstoff	• Wasserstoff wird die Energiequelle der Zukunft sein bzw. ist es schon heute. • Bereits jetzt sollte in den Städten und der Industrie dafür Vorsorge zur Nutzung mitgedacht und geschaffen werden		x			x	Stadt Teterow

Maßnahme	Beschreibung	Kernziele		Priorisierung			Projektträger
		Z1	Z2	H	M	N	
Weitere Gewerbegebiete schaffen	• Flächenausweisung für weitere gewerbliche Entwicklungen		x			x	Stadt Teterow
Ausbau der Mitgliedschaft in der Regiopole Rostock	• Greater Rostock (Name der Regiopole) ist eine Möglichkeit sich in der Region und auch international zukunftssicher, innovativ und wettbewerbsfähig zu positionieren • Gemeinsam werden hier hervorragende Lebens- und Arbeitsverhältnisse geschaffen		x		x		Stadt Teterow

Tabelle 20 Handlungsfeld Mobilität und Verkehr

Maßnahme	Beschreibung	Kernziele		Priorisierung			Projektträger
		Z1	Z2	H	M	N	
RufBus wird ausgebaut und mit Werbung flankiert	• Der Rufbus ist nicht allen bekannt, daher sollten Werbemaßnahmen ergriffen werden, die verschiedene Zielgruppen ansprechen		x		x		ReBus
Radmitnahme beim Rufbus wird ermöglicht	• Um auch den Mobilitätswandel beim Rufbus mitzudenken, sollte über eine Möglichkeit des Fahrradtransports nachgedacht werden, nicht nur für Einheimische, sondern auch für Tourist:innen ein wichtiges Angebot				x		ReBus
Linie 230 wird verstetigt	• Wichtige Pendlerroute		x	x			ReBus
Gelegenheitsverkehr für anlassbezogene Fahrten ausbauen	• Zu besonderen Höhepunkten im Jahr, wie etwa dem Hechtfest, dem Bergringrennen o. ä. sollte geprüft werden inwiefern mit Rebus ein übergreifendes ÖPNV Angebot (auch in den Nachbarkreis nach Waren in die Mecklenburgische Seenplatte) ausgebaut werden kann		x	x			ReBus und Tourist Information
Beseitigung und Nachnutzung der stadtnahen Verkehrsbrache des ehemaligen Güterbahnhofs	• ZOB Planung mit Standort am Güterbahnhof wird fortgeschrieben • Haltestellenkonzept wird erarbeitet Im Zuge des neuen ZOB		x		x		Stadt Teterow
Umsetzung Maßnahmen aus dem Radwegekonzept	• Das bereits bestehende Konzept sollte hinsichtlich der bereits beschriebenen Maßnahmen fortgeführt und überprüft werden • Dabei sollten regionale Radwege ausgebaut werden 8Waren-Teterow-Güstrow) und bereits bestehende Radwege an das Netz angeschlossen werden	x	x	x			Stadt Teterow

Das Handlungsfeld Tourismus und Naherholung wird übergreifend in den räumlichen Schwerpunkten behandelt und dargestellt.

4.3 Monitoring

Das Monitoring erfolgt grundsätzlich im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und der Rahmenplanung. Trotz dessen ist eine Reflexion und die Überprüfung des Umsetzungstandes zur Zielerreichung unerlässlich. Über die Statistikstelle des Landkreises Rostock werden Daten zur Bevölkerungsentwicklung, der Bevölkerungsstruktur und des sozialen Zustands erhoben. Begleitende Planungen wie die Schulentwicklungsplanung können im Zusammenhang mit der quantitativen Bewertung mit in die Betrachtung aufgenommen werden

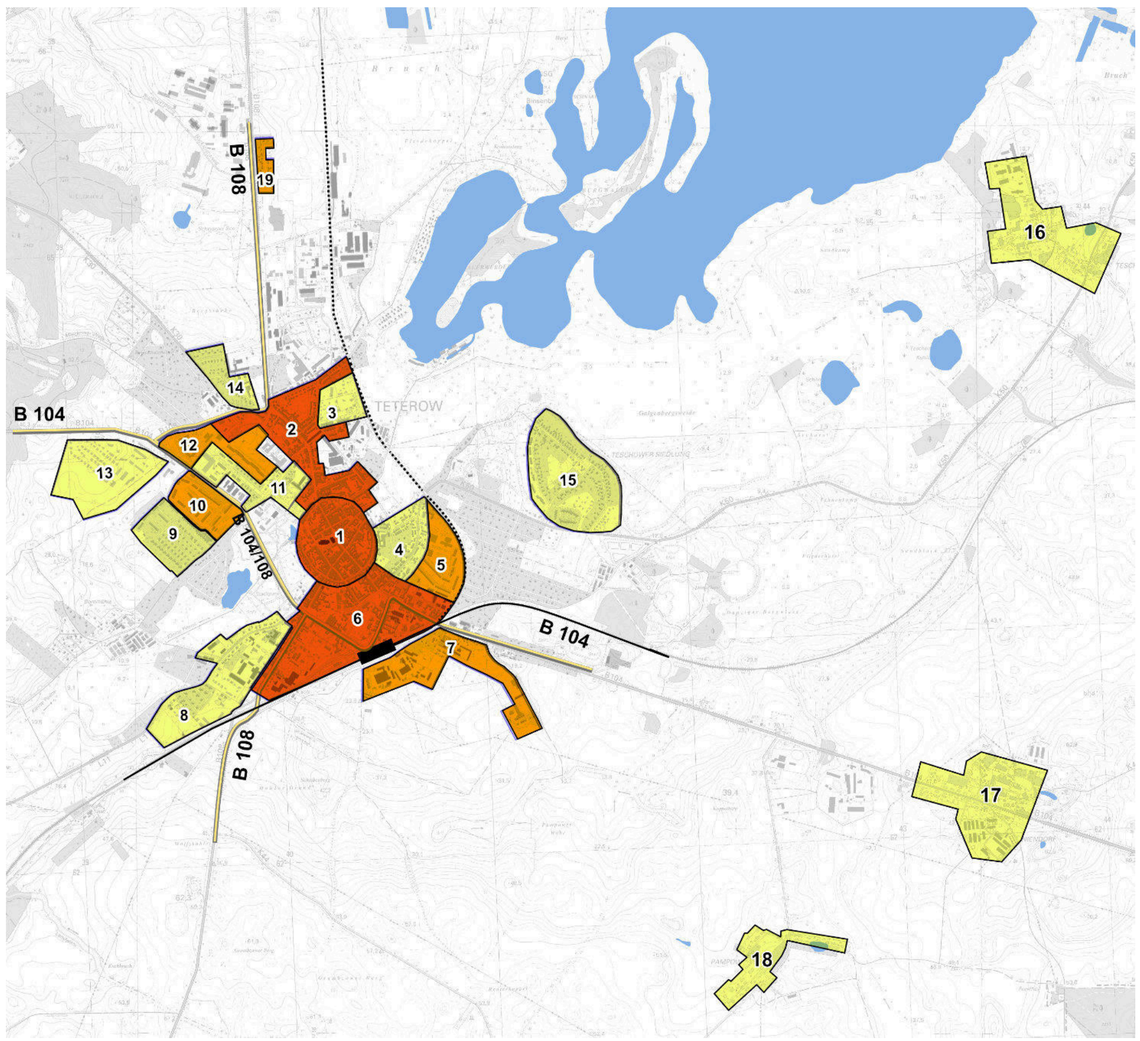
5. Planteil

Teterow 2035

2. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Teterow

Stadträumliche Gliederung

1 Historischer Stadtkern
2 Nördliche Stadterweiterung
3 Wohngebiet Tarnowstrasse
4 Neukalener Straße / Gartenstraße
6 Südliche Stadterweiterung
7 Glasower / Pampower Weg
8 Langhagener Chaussee
9 Wohngebiet Bornmühlenweg
10 Teterow Nordwest
11 Von Pentz Allee / Goethestraße
12 Teterow Nord
13 Wohngebiet Brückenstücke
14 Wohngebiet Appelhäger Weg
15 Wohngebiet Teschower Siedlung
16 Ortsteil Teschow
17 Ortsteil Niendorf
18 Ortsteil Pampow
19 Wohngebiet Rostocker Chaussee



Baustruktur

Altbaugebiete und gewachsene Stadtgebiete erbaut vor 1945

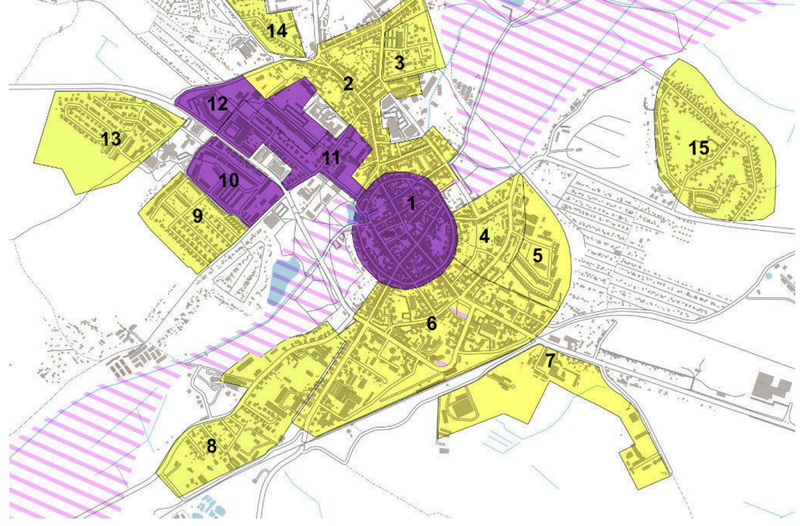
Großwohnsiedlung, Plattenbaugebiete und mehrgeschossiger Großblock, erbaut 1950-1990

Ein- und Zweifamilienhäuser, erbaut nach 1900

Grundkonzept



Handlungsbedarf



Gebiet mit räumlichem Handlungsschwerpunkt
Gebiet mit flankierenden Maßnahmen
Gebiet ohne Handlungsdruck

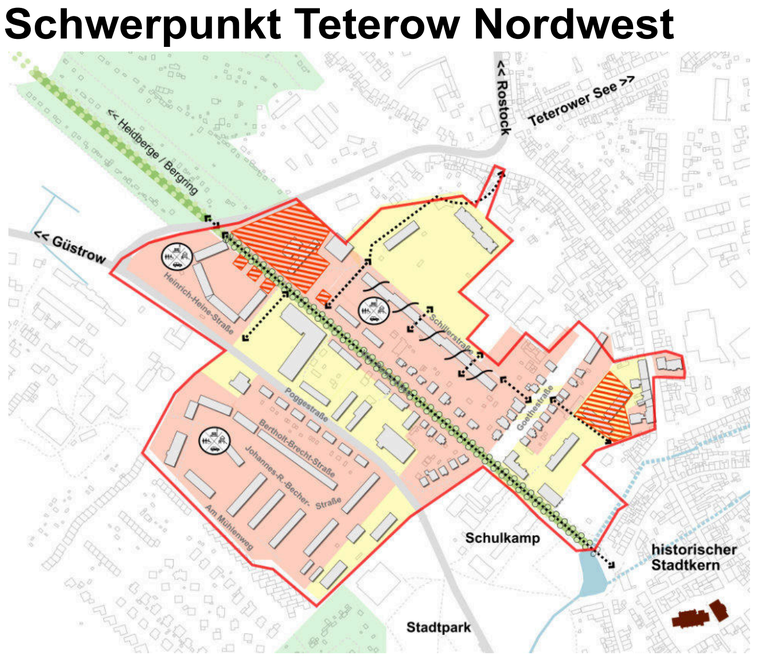
Schlüsselmaßnahme

1. Einrichtung Bürgerforum Innenstadt
2. Freiraumgestaltung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Teterower und Gäste
3. Qualifizierung der historisch, denkmalgeschützten Immobilie Haus 4 (Baudenkmal Schulkamp)
4. Überprüfung Verkehrskonzept Innenstadt
5. Maßnahmen zur architektonischen Anpassung und Aufwertung der Geschosswohnungsbauten in der Schillerstraße
6. Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Quartiersinfrastruktur
7. Maßnahmen für eine Diversifizierung des Wohnraums im Bestand
8. Attraktivitätssteigerungen „Von-Pentz-Allee“
9. Maßnahmen zur Attraktivierung des Teterower Sees für Naherholungssuchende und Urlaubsgäste
10. Weiterführung der Sanierung von Stadtpark und Schulkamp
11. Maßnahmen zur energetischen Anpassung der Wohngebäude

Darstellung der Handlungsfelder

- Wohnen, Wohnumfeld, Baukultur und Klimaschutz
- Bildungslandschaft, Kultur, Freizeit und Soziales
- Mobilität und Verkehr
- Arbeit und Wirtschaft
- Stadtgesellschaft, Digitalisierung und Beteiligung
- Tourismus und Naherholung

Schwerpunkt Teterow Nordwest



Nutzung
- Wohnen
- Gemeinbedarf
- historische Achse
- Flächenpotenziale Wohnungsbau

Maßnahmen
- Maßnahmen zur architektonischen Umgestaltung Gebäude
- Anpassung des Wohnumfelds (bspw. an Ansprüche wie Barrierefreiheit, ökologische Wertigkeit und Aufenthaltsqualität)
- Durchwegung herstellen

Legende
- Abgrenzung räumlicher Handlungsschwerpunkt
- Abgrenzung Handlungsraum für flankierende Maßnahmen (Grünraum)

Teterow 2035

Kernziele

+Z 1
Die historische Altstadt ist das multifunktionale Zentrum und ein touristisches Ziel

+Z 2
Die Bergringstadt ist ein attraktiver Arbeits-, Lebens- und Wohnort in der Regiopolregion Rostock

+Q
Teterows Stadtentwicklung ist klimafreundlich und nachhaltig

Handlungsfelder

Arbeit und Wirtschaft

- Ausbau des Technologiestandortes
- Profilschärfung des Wirtschaftsstandortes
- Bestandspflege und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes

Bildungslandschaft, Kultur, Freizeit und Soziales

- Stärkung und Erhalt der Bildungslandschaft
- Qualitätssicherung in der Kindertagesbetreuung
- Stärkung und Weiterentwicklung der Vereinsstruktur
- Schulkamp wird Stadtcampus mit vielfältigem Bildungsangebot

Tourismus und Naherholung

- Entwicklung zielgruppengerechter Angebote aus Tourismus und Freizeit
- Weiterentwicklung und Profilierung als Tourismusort
- Erhalt und Ausbau der naturnahen Gegebenheiten
- Bergring und Bergringarena zukunftsfähig machen und Bekenntnis der Stadt zu den Orten

Wohnen, Wohnumfeld, Baukultur und Klimaschutz

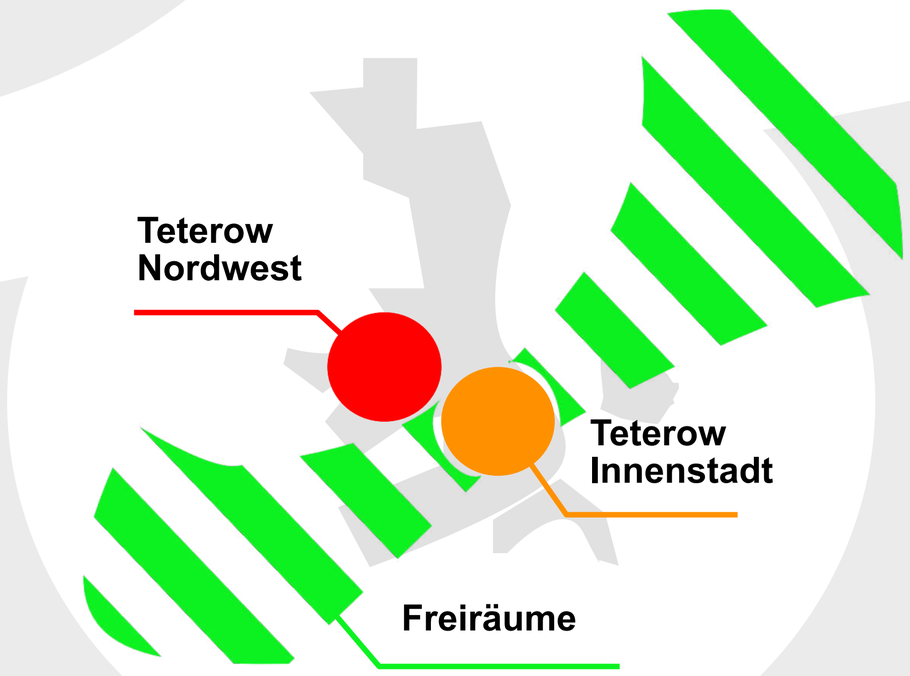
- Entwicklung nachhaltiger Wohn- und Lebensräume
- Verbesserung der Resilienz in den urban geprägten Quartieren
- Erhalt der Erfolge der Stadtsanierung der historischen Baukultur

Stadtgesellschaft, Digitalisierung und Beteiligung

- Beteiligungsmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen gestalten und verstetigen
- Digitale Angebote etablieren

Mobilität und Verkehr

- Verbesserung der Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz
- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs
- Reduzierung des motorisierten innerörtlichen Individualverkehrs
- Maximierung der Stadtqualität
- Interkommunale Zusammenarbeit ausbauen



Schwerpunktbereiche

TETEROW INNENSTADT

Folgende Ziele werden für den räumlichen Handlungsschwerpunkt benannt:

- Erhalt und Stärkung des größten innerstädtischen Wohngebietes durch Entwicklung nachhaltiger Wohn- und Lebensräume
- Ergänzung und Anpassung des Wohnraumspektrums an die künftigen Bedarfe
- Verbesserung der energetischen, funktionellen und stadtgestalterischen Qualität der Gebäude und Freiräume im Wohngebiet

TETEROW NORDWEST

Folgende Ziele werden für den räumlichen Handlungsschwerpunkt benannt:

- Erhalt und Stärkung des größten innerstädtischen Wohngebietes durch Entwicklung nachhaltiger Wohn- und Lebensräume
- Ergänzung und Anpassung des Wohnraumspektrums an die künftigen Bedarfe
- Verbesserung der energetischen, funktionellen und stadtgestalterischen Qualität der Gebäude und Freiräume im Wohngebiet

TETEROW FREIRÄUME

Folgende Ziele werden für den räumlichen Handlungsschwerpunkt benannt:

- Vernetzung der städtischen und landschaftlichen Natur- und Freiräume
- Entwicklung des Stadtparks zu einem zentrums- und naturnahen und Erholungsareal, das regulierend auf das Stadtklima wirkt und das soziale und kulturelle Miteinander fördert
- Teterower See als Naherholungsgebiet etablieren
- Entwicklung zielgruppengerechter und barrierefreier Freiräume

6. Verzeichnisse

6.1 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Fachgespräche 13
Tabelle 2 Lenkungsgruppentreffen 13
Tabelle 3 Darstellung der Verteilung der Alterskohorten im Vergleich 31
Tabelle 4 Wohngebäude in Teterow 39
Tabelle 5 Wohnungen in Teterow 39
Tabelle 6 wohnungsnachfragende Einwohner:innen und wohnungsnachfragende Haushalte, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung 41
Tabelle 7 Überblick über Gewerbe und Leerstand 46
Tabelle 8 Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2021, Nach: Wimes 2023 48
Tabelle 9 Kaufkraft je Einwohner in Euro 49
Tabelle 10 Übersicht der Parkplätze in Teterow nach Straßen 52
Tabelle 11 Kita und Kindertagesbetreuungen nach Straßen 53
Tabelle 12 Schulen nach Art und Straße 54
Tabelle 13 Sozialstationen nach Namen und Straße 55
Tabelle 14 Begegnungsstätten und weitere gemeinnützige Einrichtungen 55
Tabelle 15 weitere übergeordnete Maßnahmen aus den räumlichen Handlungsfeldern 86
Tabelle 16 Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnen, Wohnumfeld, Baukultur und Klimaschutz 87
Tabelle 17 Handlungsfeld Bildungslandschaft, Kultur, Freizeit, Soziales und Beteiligung 88
Tabelle 18 Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft 88
Tabelle 19 Handlungsfeld Mobilität und Verkehr 89

6.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Karte Teterow, Nach: GAIA MV 11
Abbildung 2 Zeitschiene Beteiligung eigene Darstellung 14
Abbildung 3 Beteiligung am 19. Mai 2022, Fotos: Jana Koch 15
Abbildung 4 Beteiligung am 22. März 2023, ... 15
Abbildung 5 Ausdehnung Stadtgebiet 16
Abbildung 6 zentralörtliche Bedeutung 16
Abbildung 7 Verkehrseinbindung 16
Abbildung 8 Lagebezug zur Hansestadt Rostock 17
Abbildung 9 Der Starthang des Teterower Bergrings, Quelle: Foto Borstel, 2008 (CC BY-SA 3.0) 17
Abbildung 10 Geländedarstellung / Stadtgebiet, Nach: Geoportal MV 17
Abbildung 11 Ausschnitt Planungsverband Rostock 19
Abbildung 12 Ausschnitt aus LEP 19
Abbildung 13 Sanierungsgebiete, eigene Darstellung 19
Abbildung 14 Übersicht Bebauungspläne, Geodatenportal M-V 21
Abbildung 15 St. Peter und Paul Kirch, Foto: A&S 22
Abbildung 16 Darstellung der Bebauung und Gewässer, Darstellung: osm (Karte) und Gaia-MV (3D Modell) 23
Abbildung 17 Experimentalbau, Foto: A&S 24
Abbildung 18 „von-Pentz-Allee“ als bedeutende Sichtachse, eigene Darstellung 24

Abbildung 19 Städteräumliche Gliederung, eigene Darstellung 25
Abbildung 21 Flächendarstellung nach FNP, eigene Darstellung 26
Abbildung 22 Siedlungsfläche nach Nutzungen, eigene Darstellung 27
Abbildung 23 Gewässerflächen nach Nutzungen, eigene Darstellung 27
Abbildung 24 Freiraumfläche nach Nutzungen, eigene Darstellung 27
Abbildung 25stadträumliche Gliederung, eigene Darstellung 28
Abbildung 26 Bevölkerungsentwicklung Stadt Teterow; Nach: Wimes, eigene Darstellung 29
Abbildung 27 Bevölkerungsentwicklung Stadt Teterow im Vergleich zum Landkreis Rostock; Nach: Wimes, eigene Darstellung 29
Abbildung 28 Saldo der Wanderungsbewegungen, eigene Darstellung 30
Abbildung 29 Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen; Nach: Wimes Stadt- und Regionalentwicklung; eigene Darstellung 31
Abbildung 30 Quelle: ; eigene Darstellung 32
Abbildung 31 Übersicht der Wohn- und Mischgebietsflächen, Nach: FNP 34
Abbildung 32 Darstellung Wohnbaustrukturen in den Stadtgebieten, eigen Darstellung 34
Abbildung 33 Kartografische Darstellung Konzept Schillerstraße, eigene Darstellung 36
Abbildung 34 grafische Darstellung Konzept Schillerstraße, Nach: A&S 36
Abbildung 35 Kartografische Darstellung des innerstädtischen Entwicklungspotenzials 38
Abbildung 36 Leerstehende Immobilie ehem. Landratsamt, Aufnahme hofseitig der Rostocker Straße 51, Fotos: A&S 38
Abbildung 37 Wohnungsmarktentwicklung, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung 39
Abbildung 38 Wohngebäude 2021, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung 40
Abbildung 39 Wohnungen in Wohngebäuden 2021, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung 40
Abbildung 40 Regional-realistisches Szenario für die Prognoseberechnung der nachfragenden Haushalte, Nach: Wimes 2023 42
Abbildung 41 Kartografische Darstellung zu potenziellen Wohnbauflächen, eigen Darstellung 43
Abbildung 42 Kartografische Übersicht der Flächen für Gewerbe, Industrie und Versorgung, sowie besondere Nutzungen, eigen Darstellung 45
Abbildung 43 Kartografische Darstellung der Hauptgeschäftsstraßen und Versorgungspunkte, eigene Darstellung 46
Abbildung 44 Entwicklung der Arbeitslosen und Anteile der Arbeitslosen an den Personen im Erwerbsfähigen Alter, Nach: Wimes 2023, eigene Darstellung 47
Abbildung 45SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort in der Stadt Teterow, Wimes 2023, eigene Darstellung 47
Abbildung 46 Ein- und Auspendler der Stadt teterow, Wimes 2023, eigene Darstellung. 48
Abbildung 47 Verkehrliche Anbindung, eigene Darstellung 50
Abbildung 48 Busverbindung nach und von Teterow 51
Abbildung 49 Übersicht der Kita, Schulen und medizinischen Versorgungseinrichtungen 53
Abbildung 50 Feuerwehr Teterow, Foto: A&S 58
Abbildung 51 Übersicht Gesamtstruktur Grün, eigene Darstellung 60
Abbildung 52 Landschaftpotenziale Teterow, Nach: Kartenportal Umwelt 60
Abbildung 53 Kartografische Freiraumdarstellung von Teterow, eigene Darstellung 61
Abbildung 54 Platz am Mühlenteich, Foto: A&S 62
Abbildung 55 inhaltliche Handlungsfelder, eigene Darstellung 68
Abbildung 56 Darstellung der drei räumlichen Schwerpunktgebiete 71

Abbildung 57 Kartografische Darstellung der räumlichen Handlungsfelder 71
Abbildung 58 Kartografische Darstellung Teterow Innenstadt 72
Abbildung 59 Kartografische Darstellung Teterow Nordwest 75
Abbildung 60 Kartografische Darstellung Teterow Freiräume 77
Abbildung 61 Prüfschema zur Projekt-Priorisierung, eigene Darstellung 79
Abbildung 62 Grafische Darstellung einer Verkehrsberuhigung Innenstadt 81

7. Anhang

Anlage 1

FRAGEBOGEN ZUR STADTENTWICKLUNG TETEROWS

TETEROW gestalten

Bitte füllen Sie diesen Fragebogen aus. Durch Ihre Teilnahme werden anonymisiert Daten erhoben, die zur Stadtentwicklung Teterows beitragen sollen. Nehmen sie sich deshalb bitte genug Zeit darüber nachzudenken, wie sich Teterow Ihrer Meinung nach in Zukunft entwickeln soll. Denken Sie an Ihre persönlichen Interessen, Bedürfnisse und Erfahrungen in Ihrem Lebensumfeld. Den ausgefüllten Fragebogen stecken Sie bitte in den **Briefkasten des Rathauses Teterow** (an der Seite gelegen). Optional geben Sie den Fragebogen wieder bei Ihrer Kontaktperson ab oder senden ihn als Scan per E-Mail an: **gestalten@teterow.de**

Abgabe bis spätestens zum 30. Juni 2022.

1. Wie zufrieden sind Sie in der Stadt Teterow in Bezug auf die folgenden Lebensbereiche? Kreuzen Sie jede Kategorie einzeln an.

	☹	☹	😕	😐	😐	☺	☺
Kultur	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verkehr	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Politik	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Umwelt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mobilität Fahrrad	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mobilität Fuß	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mobilität PKW	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
ÖPNV Bus	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ordnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Freizeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Bildung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
ÖPNV Bahn	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kita	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Innenstadt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wirtschaft	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
ärztl. Versorgung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Zusammenhalt v. Ort	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

2. Was ist für Sie besonders wichtig? Warum?

_____
_____
_____

3. Stellen Sie sich vor, Sie haben einen Wunsch für Ihr Lebensumfeld frei. Welcher wäre das?

_____
_____
_____
_____

4. Engagieren Sie sich bereits in Teterow? Wenn ja, (optional) wofür?

○ ja, bei _____
○ nein

5. Haben Sie Interesse sich in der Stadt mehr zu engagieren? Wenn ja, (optional) wofür?

○ ja, für _____
_____
_____

○ nein

6. Wo wohnen Sie? Wohnen Sie innerhalb Teterows, geben Sie die Straße an. Wenn Sie außerhalb Teterows wohnen, geben Sie bitte nur den Namen des Ortes an.

Innerhalb Teterows,
in der Straße: _____

Ortsteil von Teterow: _____
Innerhalb LK Rostock: _____
Außerhalb LK Rostock: _____

7. Seit wann wohnen Sie dort? Seit ____ Jahren.

8. Wie lange wünschen Sie sich hier noch zu wohnen?
____ Jahre.

9. Wie lange erwarten Sie hier noch zu wohnen? ___ Jahre.

10. Wie bewegen Sie sich für gewöhnlich vor Ort? (Mehrfachnennung möglich)

☐ PKW/Motorrad
☐ Bus
☐ Zu Fuß
☐ Bahn
☐ Fahrrad
☐ Andere

11. Wie alt sind Sie? ____ Jahre alt.

12. Was ist Ihr höchster Schulabschluss?

○ Kein Schulabschluss
○ Hauptschulabschluss
○ Mittlere Reife / POS (DDR)
○ Fachhochschulreife
○ Abitur / EOS (DDR)
○ Anderer

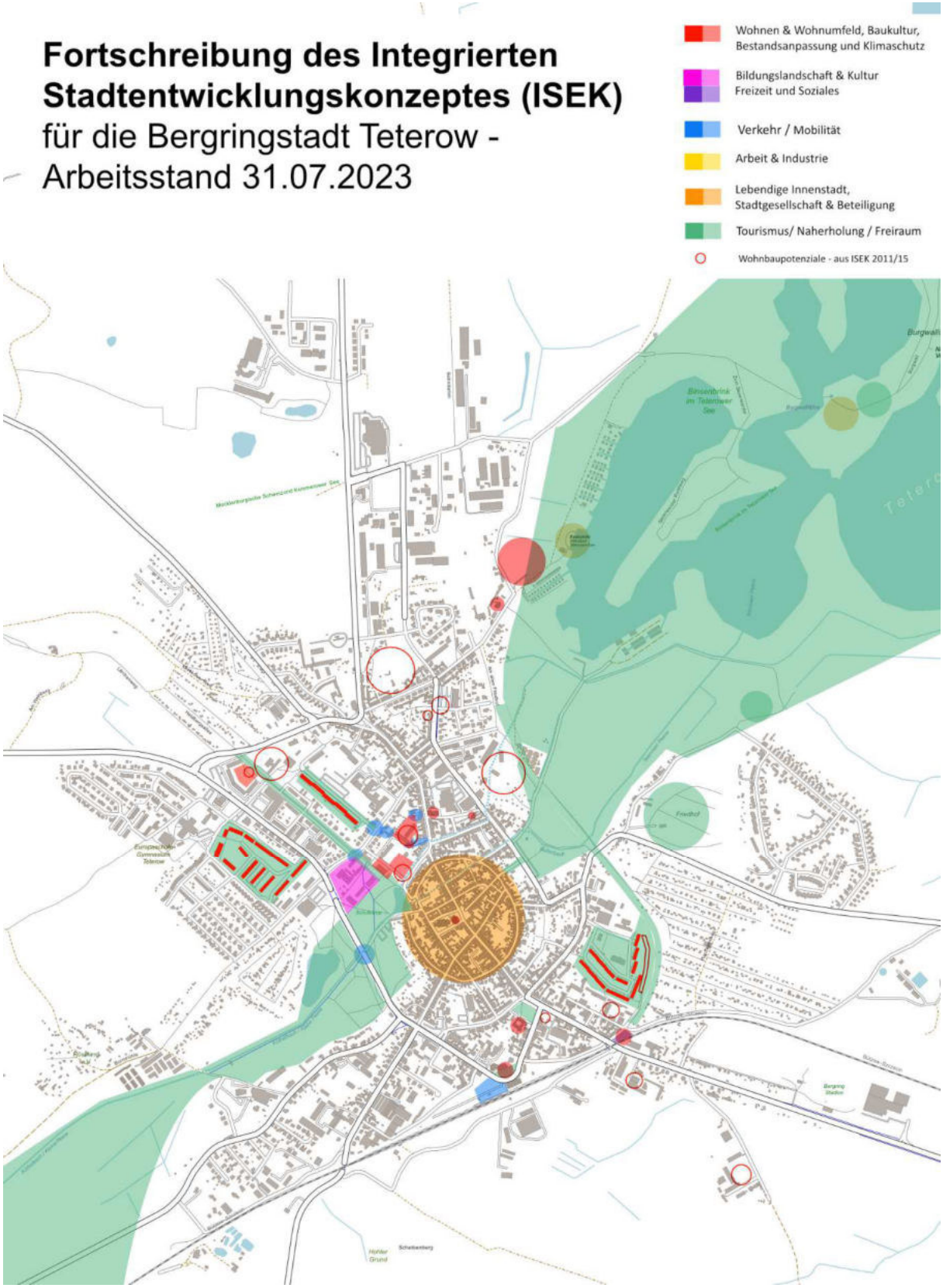
13. Welcher Tätigkeit gehen Sie nach?

_____

14. Geschlecht: ○ m ○ w ○ d

teterow.de/stadt/teterow-gestalten
Teterow gestalten

Nr.: ND04


Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)
für die Bergringstadt Teterow -
Arbeitsstand 31.07.2023
Wohnen & Wohnumfeld, Baukultur, Bestandsanpassung und Klimaschutz
Bildungslandschaft & Kultur Freizeit und Soziales
Verkehr / Mobilität
Arbeit & Industrie
Lebendige Innenstadt, Stadtgesellschaft & Beteiligung
Tourismus/ Naherholung / Freiraum
Wohnbaupotenziale - aus ISEK 2011/15