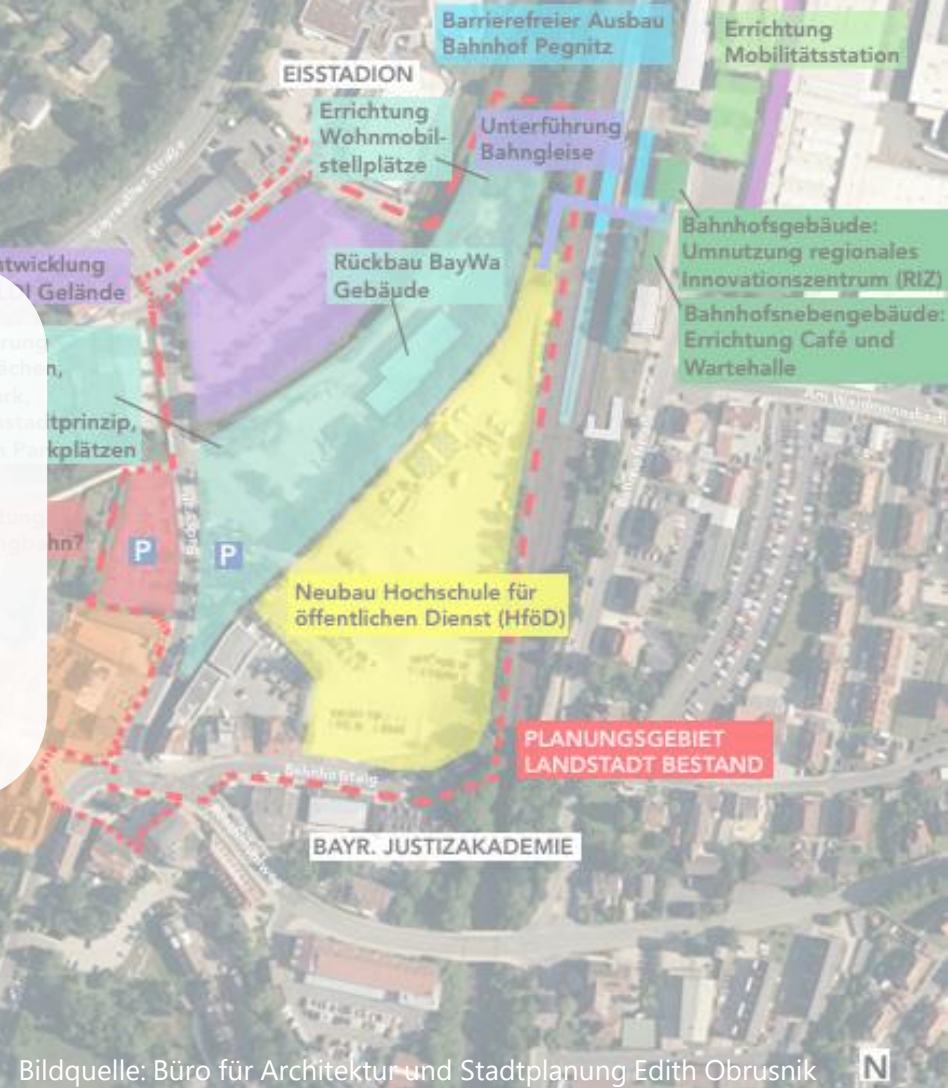


# Bürgerwerkstatt

## Entwicklung des Gebiets um das ehemalige K+P & PEP-Areal



Bildquelle: Büro für Architektur und Stadtplanung Edith Obrusnik

**07.07.2026, 18:30 Uhr**

CIMA Beratung + Management GmbH

Büro für Architektur und Stadtplanung Edith Obrusnik

## Rechtliche Hinweise

---

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Verwendung von künstlicher Intelligenz (KI)**

Zur Erstellung dieses Berichts [bzw. Gutachtens, Dokuments etc.] können teilweise KI-gestützte Tools als Hilfsmittel genutzt worden sein. Diese Tools dienen ausschließlich der Unterstützung und Verbesserung der menschlichen Arbeit. Unsere Mitarbeitenden sind im Umgang mit künstlicher Intelligenz hinsichtlich Chancen und Risiken geschult und setzen sie nur dort ein, wo sie einen risikoarmen Mehrwert für das Projekt verspricht. Sämtliche fachlichen Entscheidungen und Schlussfolgerungen wurden von unseren qualifizierten Mitarbeitenden getroffen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.



# Vorstellung des Projektteams



## Projektinitiatoren Umsetzung in der Verwaltung und Politik



Wolfgang Nierhoff



Manfred Kohl



Hans-Ulrich Warber



## Prozessbegleitung, Moderation und Partizipation



Roland Wölfel



Caroline Müller



Annika Stintzing

**edith obrusnik**  
büro für architektur  
und stadtplanung

## Fachexpertise Städtebau



Edith Obrusnik



Rebecca Haas

# Unsere Ziele für die heutige Bürgerwerkstatt

Wir möchten...

- ... über das Projekt „Innovative Quartiersentwicklung um das ehemalige K+P & PEP-Areal“, den Prozess und die Vorgaben **informieren**,
- ... Ihnen die **aktuellen planerischen Überlegungen und Zielstellungen näherbringen**,
- ... und Ihre **Ideen und Bedarfe sammeln**, wie wir die Entwicklung des Gebiets im Sinne der Pegnitzer Bevölkerung bestmöglich vorbereiten können.



Zeichnung: cima/rosenthal 2020



**Vorstellung der Entwicklungen sowie bisherigen planerischen Überlegungen und Zielstellungen für das Projektgebiet**



**Sammeln Ihrer Ideen und Bedarfe**



**Zusammenfassen der Ergebnisse**



**Ausblick auf die nächsten Schritte**

# Impressionen der Veranstaltung





# Impressionen der Veranstaltung





# Impressionen der Veranstaltung



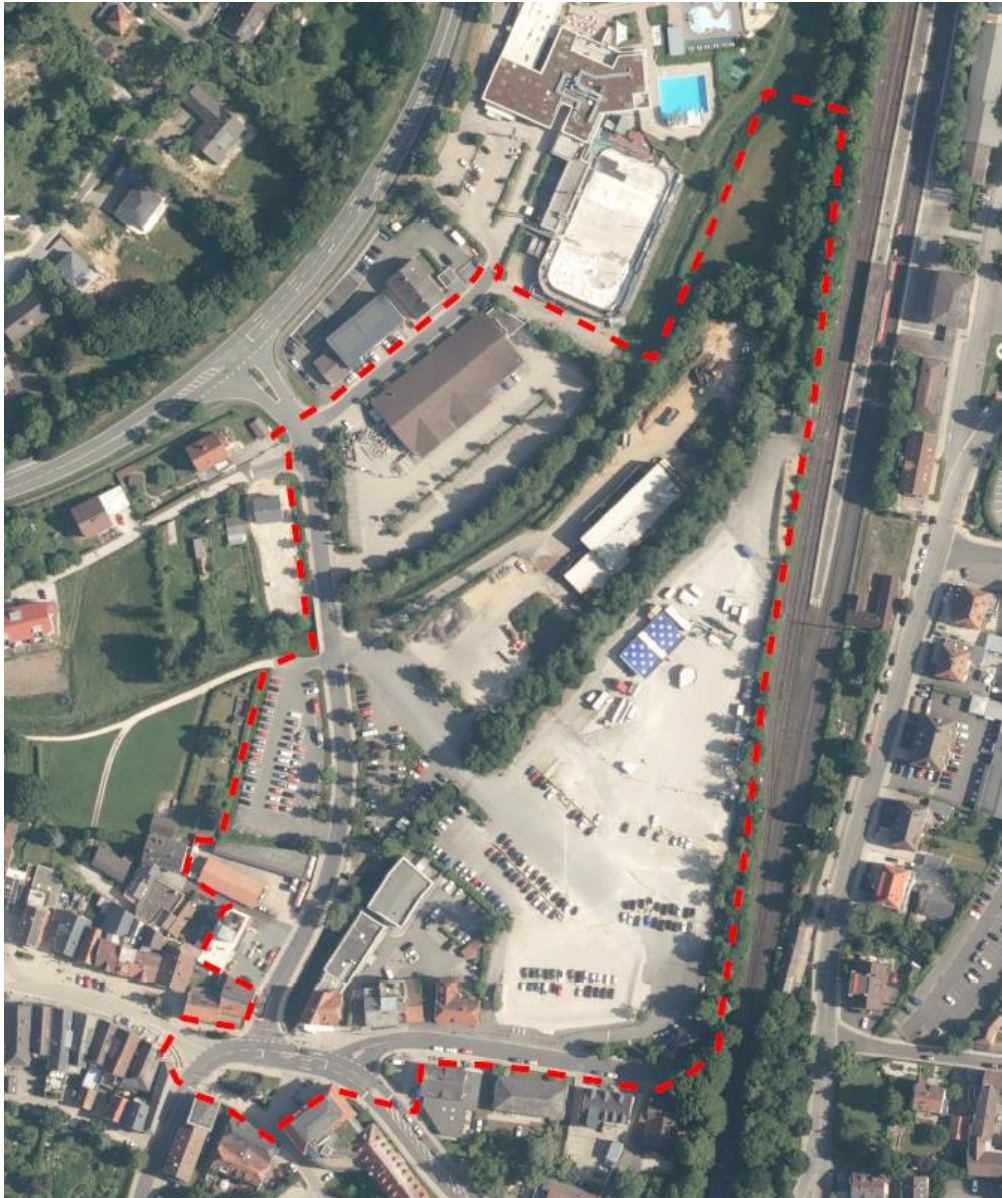


**Vorstellung der Entwicklungen sowie bisherigen  
planerischen Überlegungen und Zielstellungen  
für das Projektgebiet**



Um welches Gebiet  
geht's genau?

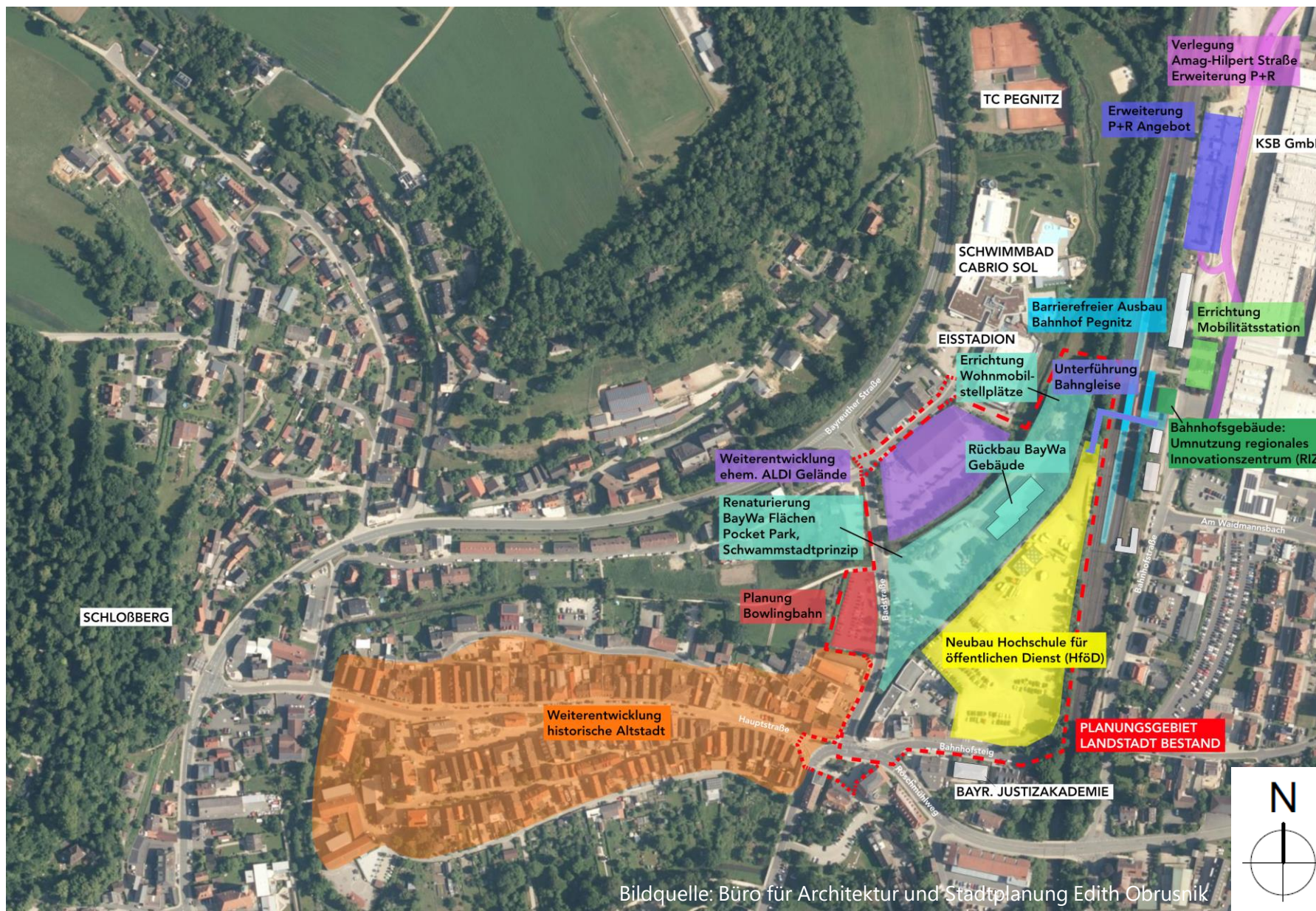




- **Zentrale Lage** zwischen Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten
- **Nähe zur Alt-/Innenstadt**
- **Nähe zum Bahnhof**, der aktuell als Mobilitätsdrehscheibe ausgebaut wird
- **Wichtige Zuwegung** insb. zum Bahnhof für Fußgänger / Radfahrer (wenn Durchstich PU fertig), Bahnhof – Cabriosol/Freizeitnutzungen, Bahnhof - Innenstadt
- **Teil eines Grünzuges**, der den nördlichen Landschaftsraum mit den Grünflächen an Fichtenohe/Pegnitz und dem Schlossberg verbindet
- **Wertvoller Grünraum**: viel Baum- und Sträucherbestand
- **Zwei Wasserläufe**: Fichtenohe und Mühlbach
- In Teilen **Hochwassergebiet**



# Entwicklungen in und rund um das Projektgebiet





## Chancen

- Funktionsvielfalt  
→ robuste Nutzungsstrukturen
- sehr große Nutzungsvielfalt auf „kleiner“ Fläche, mit geringen Entfernungen („Quartier kurzer Wege“)
- großes Potenzial für nachhaltige Mobilitätsformen
- hohe Aufenthalts- und Naherholungsqualitäten
- gute Voraussetzungen, um Elemente der Klimaanpassung vorbildlich zu integrieren
- Einbindung vieler Akteure

## Herausforderungen



- „Gelenk“ zwischen wichtigen Nutzungsgebieten (z. B. Altstadt, Gewerbegebiet) und Infrastrukturellen Einrichtungen (z. B. Bahnhof)
- Nutzungsverdichtung führt zu erhöhten Bedarfen im Bereich des motorisierten und ruhenden Verkehrs
- Konkurrenz in Bezug auf öffentliche Flächen
- Abstimmung vieler Akteure (Förderbehörden, Bahn, HfÖD, Wasserwirtschaft, Verkehrsbehörden, Stadtrat, Bürger, Anlieger...)





Welche  
Entwicklungen  
stehen bereits fest?

# Übersicht







Wo gibt es  
Entwicklungsflächen?





Welche planerischen  
Überlegungen und  
Zielsetzungen gibt es  
bereits zum Gebiet?





**LANDSTADT  
BESTAND**  
Initiative für innovative  
Stadtentwicklung

### Allgemeine Informationen:

- Förderprogramm des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
- 11 Modellkommunen
- Laufzeit: Mitte 2025 bis Ende 2027

### Ziele:

- Aktivierung bestehender Quartiere und nachhaltige, kooperative Entwicklung
- Entwicklung zukunftsfähiger (innovativer) Lösungen für Mobilität, Wohnen & Klimaanpassung



## Funktionsvielfalt

- **Vielfältige Nutzungsmischung**  
z. B. aus Bildung (HföD), Wohnen, Freizeit, Daseinsvorsorge/ Nahversorgung und ggf. Betreuung (KiTa)

## Verbindung der Stadtteile / echte Innenstadterweiterung

- **Identitätsstiftendes** Quartier
- **Offenes, durchlässiges Quartier** für alle Bevölkerungsgruppen mit kooperativen Ansätzen
- **Räumliche und funktionale Verbindung**

## Innovations- & Nachhaltigkeitsimpulse

- **Innovatives und zukunftsweisendes** Quartier
- **Nachhaltigkeit** als Leitprinzip

# Planerische Schwerpunkte

## Übersicht

### Funktionen und Nutzungen

Kombination  
Lebensmittel-  
einzelhandel,  
Freizeit +  
Wohnen?

Einbindung  
Bowlingbahn?

### Nachhaltigkeit und Freiräume

- Schaffung von Grünflächen & Freiräumen mit Aufenthaltsqualität
- Beachtung von Hochwasserschutz und Klimaanpassung

### Mobilität

- Verbindung Innenstadt-Bahnhof
- Verkehrliche Anbindung
- Parken
- Attraktive Wegebeziehungen





## Funktionen und Nutzungen

**Funktionale Ergänzung der  
Innenstadt durch neue,  
attraktive Angebote**

**Integration und  
Weiterentwicklung  
bestehender  
Nutzungsangebote**

**Etablierung einer vielfältigen  
Nutzungsmischung**

**Attraktive Aufenthalts-,  
Verweil- und Begegnungsorte  
im öffentlichen Raum**

**Bedarfsgerechte  
Weiterentwicklung sozialer  
Infrastruktur**

**Schaffen der Voraussetzungen  
für private Investitionen**





**Entwicklung blau-grüne  
Infrastruktur**

**Nachhaltigkeit und Freiräume**

**hohe Freiraumqualität,  
Multifunktionalität,  
Aufenthalts- und  
Erlebnisqualitäten**

**Erlebarmachen der  
Wasserläufe  
als identitätsstiftendes  
Merkmal**

**Schwammstadt-Prinzip**

**Funktionale und  
gestalterische Vernetzung  
von Grün- und Freiräumen**

**Minimierung von  
Versiegelung und  
Entwicklung klimaangepasster  
Freiräume**

**Einbezug Hochwasserschutz**



# Freiräume im Planungsquartier | Bestand

Fläche zwischen Fichtenohe und Mühlbach

Nachhaltigkeit und Freiräume





# Freiräume im Planungsquartier | Bestand

Badstraße, Verbindung zum Bahnhof

Nachhaltigkeit und Freiräume



Bildquelle: Büro Edith Obrusnik





# Freiräume im Planungsquartier | Bestand

Bahnhofsteig, Freiflächen an der Karmühlkreuzung

## Nachhaltigkeit und Freiräume



Bildquelle: Büro Edith Obrusnik





# Ziele

## Grünflächen und Wasserläufe | Best Practice



**Nachhaltigkeit und Freiräume**

**hohe Freiraumqualität,  
Multifunktionalität,  
Aufenthalts- und  
Erlebnisqualitäten**



Bildquelle: Büro Edith Obrusnik



Identitätsstiftend

„BegegnungsOrte“:  
soziale Treffpunkte der  
Nachbarschaft

vernetzend  
Orte | Menschen | Natur



# Ziele

## Grünflächen und Wasserläufe



**Nachhaltigkeit und Freiräume**

**hohe Freiraumqualität,  
Multifunktionalität,  
Aufenthalts- und  
Erlebnisqualitäten**



# Ziele

## Straßenräume und Plätze | Best Practice



**Nachhaltigkeit und Freiräume**

**hohe Freiraumqualität,  
Multifunktionalität,  
Aufenthalts- und  
Erlebnisqualitäten**



Bildquelle: Büro Edith Obrusnik





# Ziele

## Straßenräume und Plätze | Best Practice



Bildquelle: Büro Edith Obrusnik

**Nachhaltigkeit und Freiräume**

**Minimierung von  
Versiegelung**

**hohe Freiraumqualität,  
Multifunktionalität,  
Aufenthalts- und  
Erlebnisqualitäten**





# Ziele

Renaturierung, Uferweiterungen, Zugänglichkeit | Best Practice



**Nachhaltigkeit und Freiräume**

**Klimaanpassung**

**Erlebarmachen der  
vorhandenen Wasserläufe**



Bildquelle: Büro Edith Obrusnik





# Ziele

## Naturnahe Gestaltung, Aufenthalts- und Spielelemente | Best-Practice



### Nachhaltigkeit und Freiräume

#### Aufenthalts- und Erlebnisqualität

#### Erlebbarmachen der vorhandenen Wasserläufe

- Siedlungsnaher Grünräume wichtig für  
Kühlung, Mikroklima  
Gesundheit  
Stressreduzierung  
Naherholung | Bewegung



## Nachhaltigkeit und Freiräume

### Schwammstadt-Prinzip

- **Schutz vor Klimarisiken** wie  
Starkregen, Überflutung  
Hitze, Trockenheit
- **Erhöhung der Lebensqualität**  
> Klimagerechter Umbau durch  
naturbasierte Lösungen

**Ziel: Orte wieder einem natürlichen  
Wasserkreislauf annähern.**

### Maßnahmen:

(Retentions-)Gründächer, Dachgärten  
Entsiegelung, wasserdurchlässige Beläge  
"viel Grün": Bäume, Sträucher, Stauden  
Erhalt von Bestandsbäumen  
Versickerungsmulden, Rigolen, Zisternen  
Fassadenbegrünung



### Nachhaltigkeit und Freiräume

### Hochwasserschutz

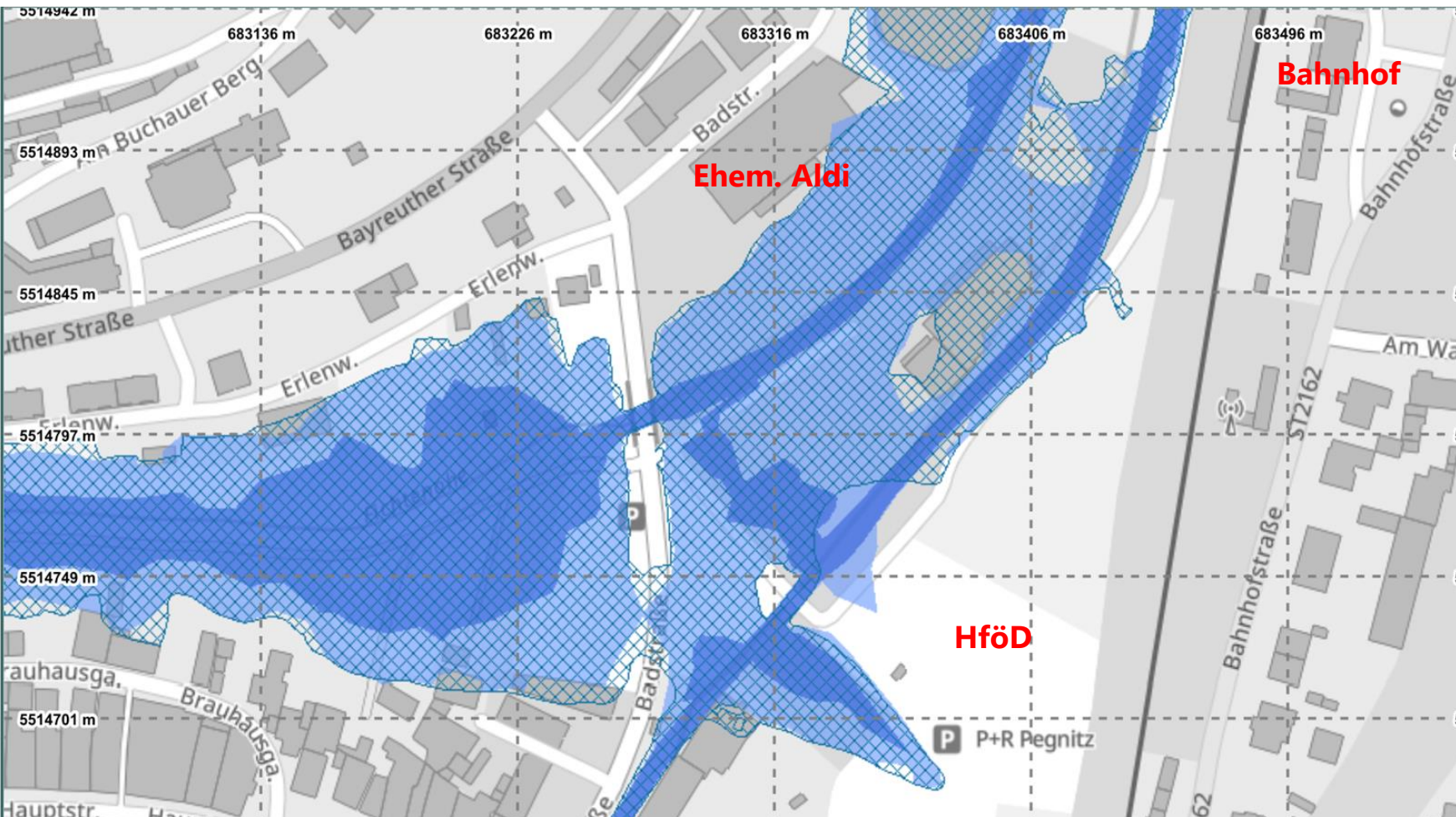
#### Prävention (s. Schwammstadt)

Retentionsflächen, Zisternen,  
Renaturierung, Entsiegelung

#### Direkte Schutz-Maßnahmen

Weitung von Bach-/Flussbetten, Deiche,  
Rückhaltebecken, angepasstes Bauen

Freihalten von  
Überschwemmungsgebieten







Bildquelle: Büro Edith Obrusnik



## Nachhaltigkeit und Freiräume

### Entwicklung blau-grüne Infrastruktur

- **Soziale und ästhetische Qualität**  
Spielmöglichkeiten, Sitzbänke, Promenaden, Beete
- **Ökologie und Biodiversität**  
Feuchtbiotope, Renaturierung von Gewässern, Gebäudebegrünung
- **Klimaanpassung und Mikroklima**  
Grünflächen, Bäume, Schatten, offene Wasserflächen
- **Hydrologie & Technik**  
Mulden, Rigolen, Zisternen, Retentionsbecken, versickerungsfähige Bodenbeläge





## Mobilität

**Stärkung des Bahnhofs als  
zentraler Mobilitätshub**

**Betrachtung der Bedarfe aller  
Fortbewegungsmittel**

**Priorisierung von Fuß- und  
Radverkehr für nachhaltige  
Mobilitätsentwicklung**

**Direkte, attraktive und  
möglichst barrierefreie  
Wegebeziehungen**

**Bedarfsangepasstes  
Parkplatzangebot mit  
Einbindung in den Grünraum**

**Bedarfsgerechte und flexibel  
nutzbare Parkraum-  
bewirtschaftung**

**Ausblick auf die nächsten Schritte**



# Erläuterung der nächsten Schritte

So geht's weiter



Einarbeitung der  
Ergebnisse aus  
Bürgerwerkstatt in  
Planung

Zusammenfassung  
und Weiter-  
entwicklung der  
Zielstellungen,  
Planungen und  
Konzepte

Information des  
Stadtrats und der  
Bevölkerung

Fassen der jeweils  
erforderlichen  
Beschlüsse für die  
weitere Planung und  
Umsetzung