

Stadtwerkstatt Ratibor-Areal

Innenentwicklungskonzept (IEK)

Termin	28.April 2026, 17:30 - 20:30Uhr
Ort	Biergarten Jockel
Planung	Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Moderation	Dirk Spender, Ulrike Lange

plg

Begrüßung

Florian Schmidt

Bezirksstadtrat

Dez BauPlanKoop

Ablauf der Stadtwerkstatt

1. Anlass der Untersuchung
 - _ Rahmenbedingungen des IEK
 2. Wer ist heute hier?
 - _ Gäste stellen sich vor
 3. Stand der Bearbeitung
 - _ Bestandsanalyse und Beteiligung
 4. Entwicklungsvarianten
 - _ Drei Entwürfe für die Diskussion
 5. Gruppenarbeit
 - _ Fragen & Antworten, Hinweise/Feedback
-
6. Ergebnisse aus den Gruppen
 - _ Was wurde geäußert bzw. diskutiert?
 7. Reflektion
 - _ Was habe ich neues gehört?
 8. Weiteres Vorgehen
 - _ nächste Schritte der Bearbeitung

Anlass

Warum wird das Ratibor Areal
erneut stadtplanerisch untersucht?

01

Anlass und Inhalte des IEK

Auszug aus der Aufgabenstellung des Bezirks F-K

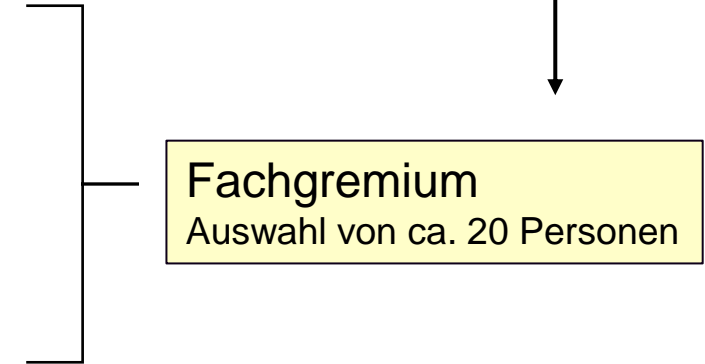
- Angespannter Wohnungsmarkt in Berlin
- Aktivierung von Flächenpotenzialen und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- integrierte Betrachtung: soziale Infrastruktur, Klimaschutzziele, Freiraum- und Erholungsfunktion u.a.
- Erhalt der Gewerbebetriebe und der Wagenburg wird als Setzung angesehen

Aufgabe

- Umsetzungsfähiges Entwicklungskonzept (ergebnisoffene Prüfung)
- Prüfung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit
- Lösung für Konflikte durch Lärmemission (Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen)
- Abstimmung mit Verwaltung, Eigentümern und Akteuren vor Ort
- öffentliche Beteiligung
- Fertigstellung bis Sommer/Herbst 2026

Akteure

- Verwaltung Stadtentwicklung, Bauleitplanung, Natur- und Umweltamt, Straßen- und Grünflächenamt, bezirkliche Wirtschaftsförderung, Jugendamt,
- Immobilieneigentümer BImA, WBM, SGA,
- Akteure vor Ort Soziale Infrastruktur wie KiGä City, Sonnenkäferhaus, Gewerbetreibende, Unternehmen, Anwohner*innen, Nutzer*innen
- Öffentlichkeit interessierte Nachbarschaft, Kiez, Bezirk F-K, Gesamt-Berlin...



Wer ist heute hier?

02



Anwesende im Raum zeigen sich

Öffentlichkeit

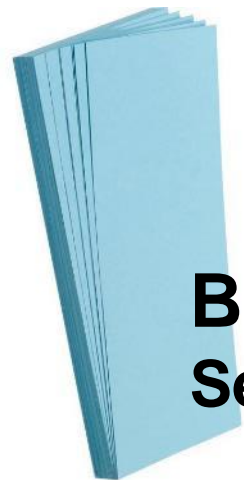
Anwohner*innen, Nutzer*innen,
interessierte Nachbarschaft,
Kiez, Bezirk, Gesamt-Berlin,
sonstige Herkünfte ...



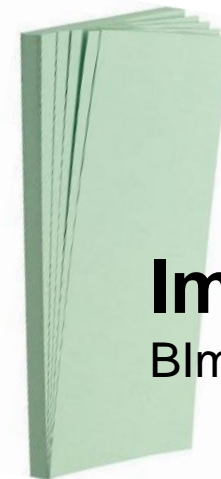
Akteure vor Ort

Soziale Infrastruktur,
Gewerbetreibende,
Handwerksunternehmen

...



**Bezirksverwaltung F-K,
Senatsverwaltung Berlin**



Immobilieeneigentümer
BlmA, WBM

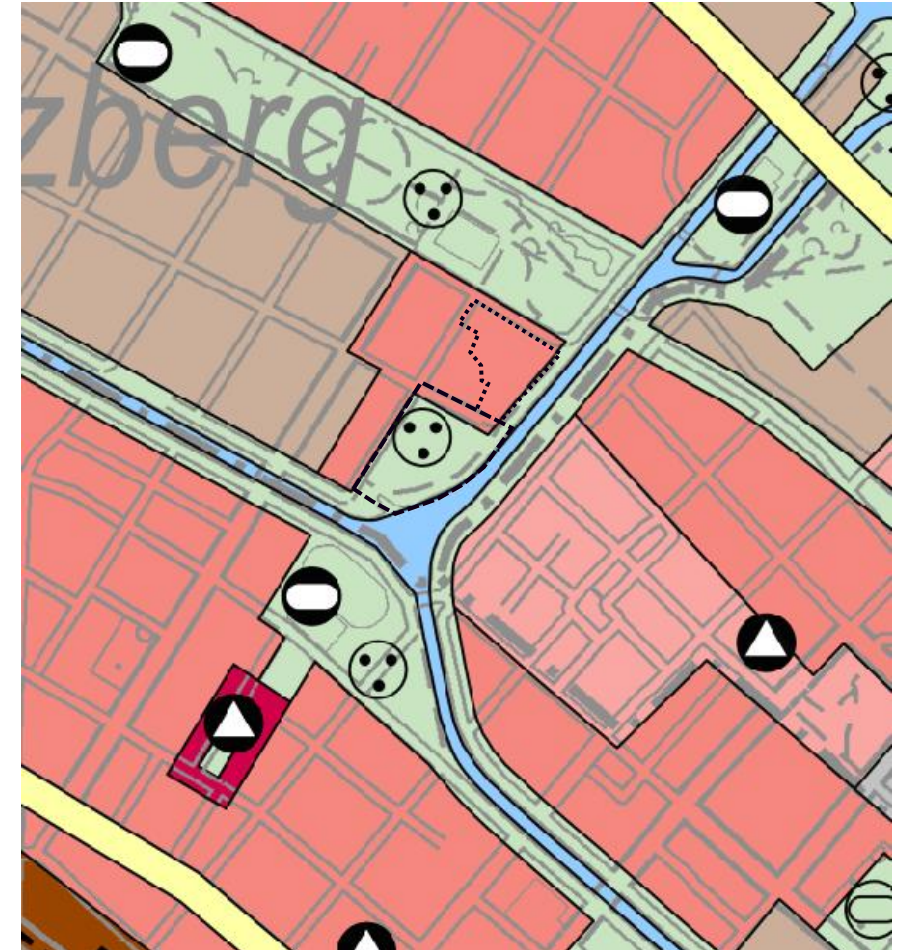
Stand der Bearbeitung

03

Bestandsaufnahme - Flächennutzungsplan






Darstellung

- BImA-Fläche und Ufer: Grünfläche (Parkanlage)
- WBM-Fläche: Wohnbaufläche W1



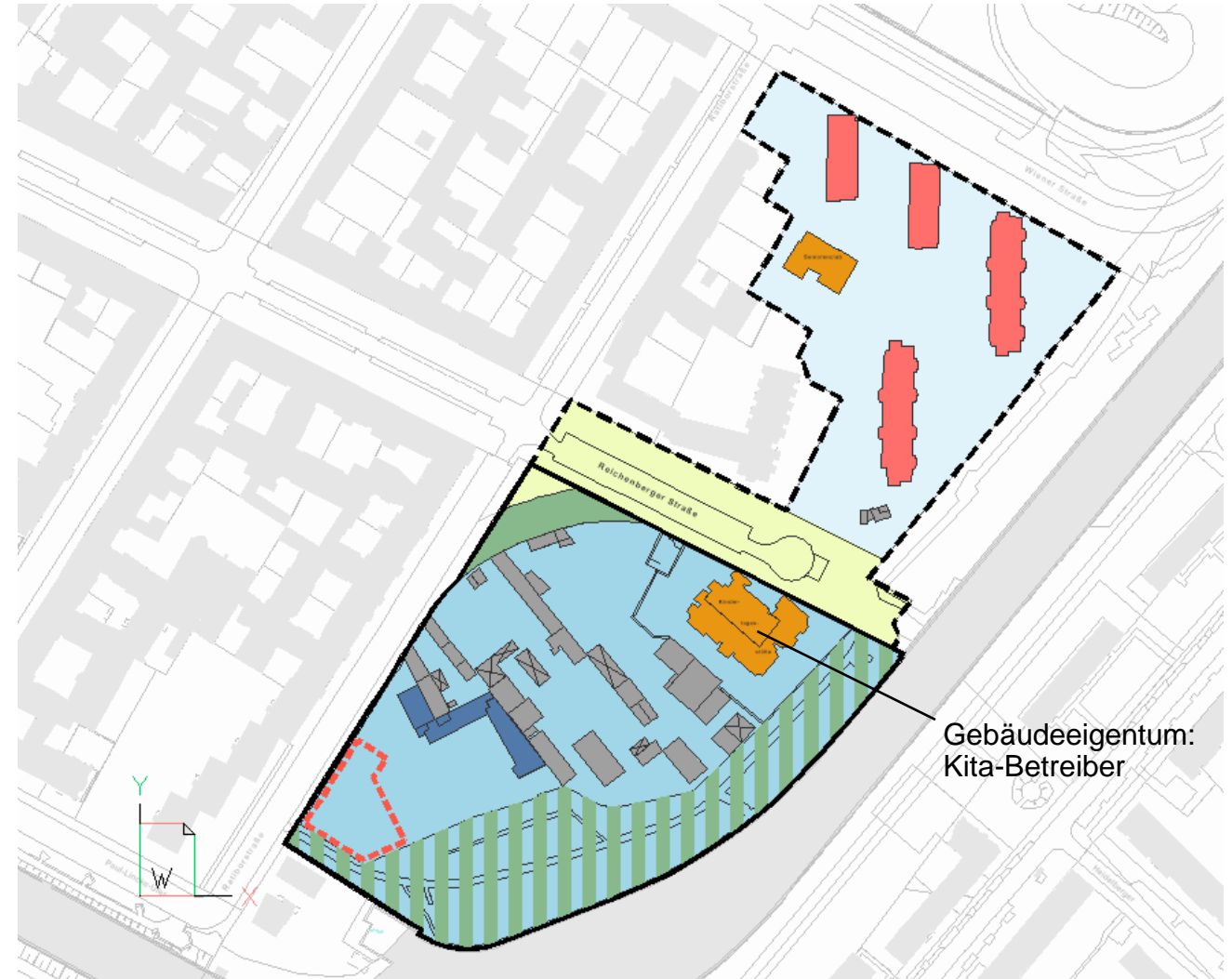
Bestandsaufnahme – Eigentumsverhältnisse / Gebäude + Nutzung

Eigentumsverhältnisse

-  privat, BlmA
-  privat, BlmA (von Grünflächenamt gepachtet)
-  privat, WBM
-  Bezirk, Grünflächen- und Tiefbauamt
-  Bezirk, Grünflächenamt





(Gebäude) Nutzungen

-  Wohnen
-  Wagenplatz
-  soziale Infrastruktur
-  Gewerbe (Handwerk)
-  Gewerbe (Gastronomie)






Bestandsaufnahme – Grün und Freiflächen





öffentliche Grün- und Freiflächen

-  öffentliches Straßenland
-  öffentliche Grün- und Freifläche
-  öffentlicher Spielplatz/Sport
-  öffentliche Wege

private Grün- und Freiflächen

-  private Wege/Erschließung inkl. PKW-Stellfläche
-  private Grünfläche (Wohnen)
-  private Grünfläche (Gewerbe)

Bäume

-  auf öffentlichen Flächen, geschützt (> 80 cm Stammumfang)
-  auf öffentlichen Flächen, ungeschützt (< 80 cm Stammumfang)
-  auf privaten Flächen (Standorte aus Untersuchung Ratibor 14)
-  Ulme?



Bestandsaufnahme – Versorgung mit Grünflächen...

Überprüfung des Versorgungsgrads mit wohnungsnahen Grünflächen


Versorgungsgrad mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020 (Umweltatlas))

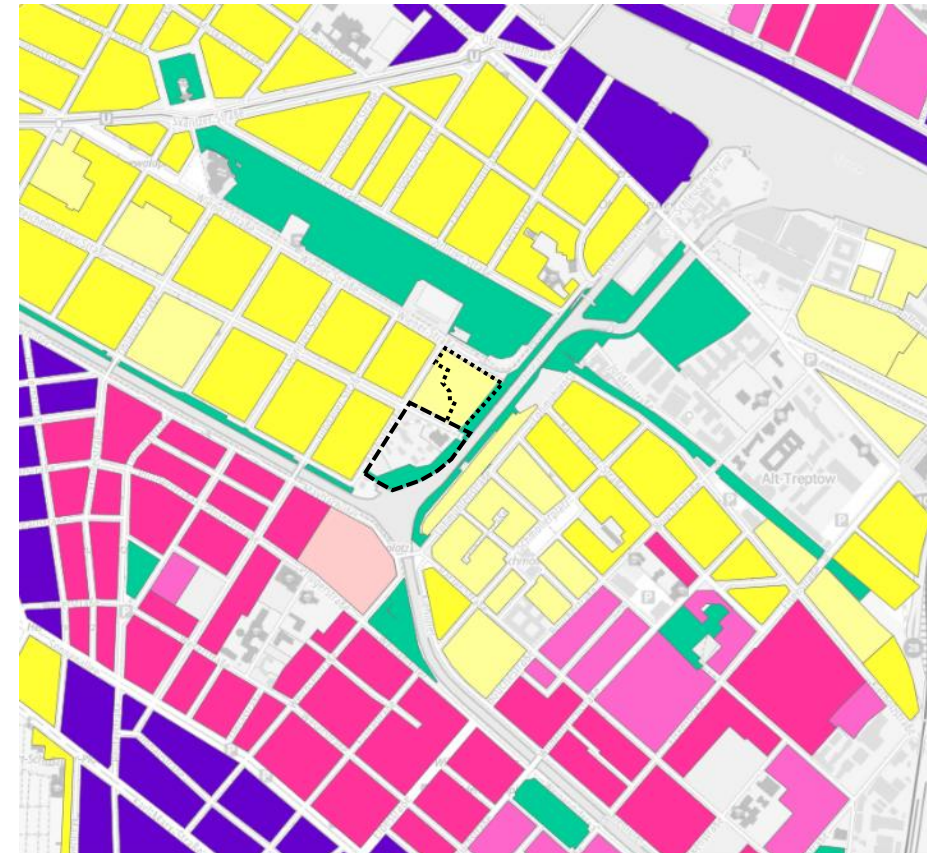
Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen (m² / Einwohner)

Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten

Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen (m ² / Einwohner)	Kategorie	Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten		
		gering	mittel	hoch
> 6.0	versorgt			
< 6.0 - 3.0	unterversorgt			
< 3.0 - 0.1	schlecht versorgt			
≤ 0.1	nicht versorgt			

Öffentliche Grünanlage (Erfüllung bestimmter Mindestanforderungen) (Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020 (Umweltatlas))

 öffentliche Grünanlage (Erfüllung bestimmter Mindestanforderungen)















→ versorgt (bei geringem Anteil an privaten Freiräumen)

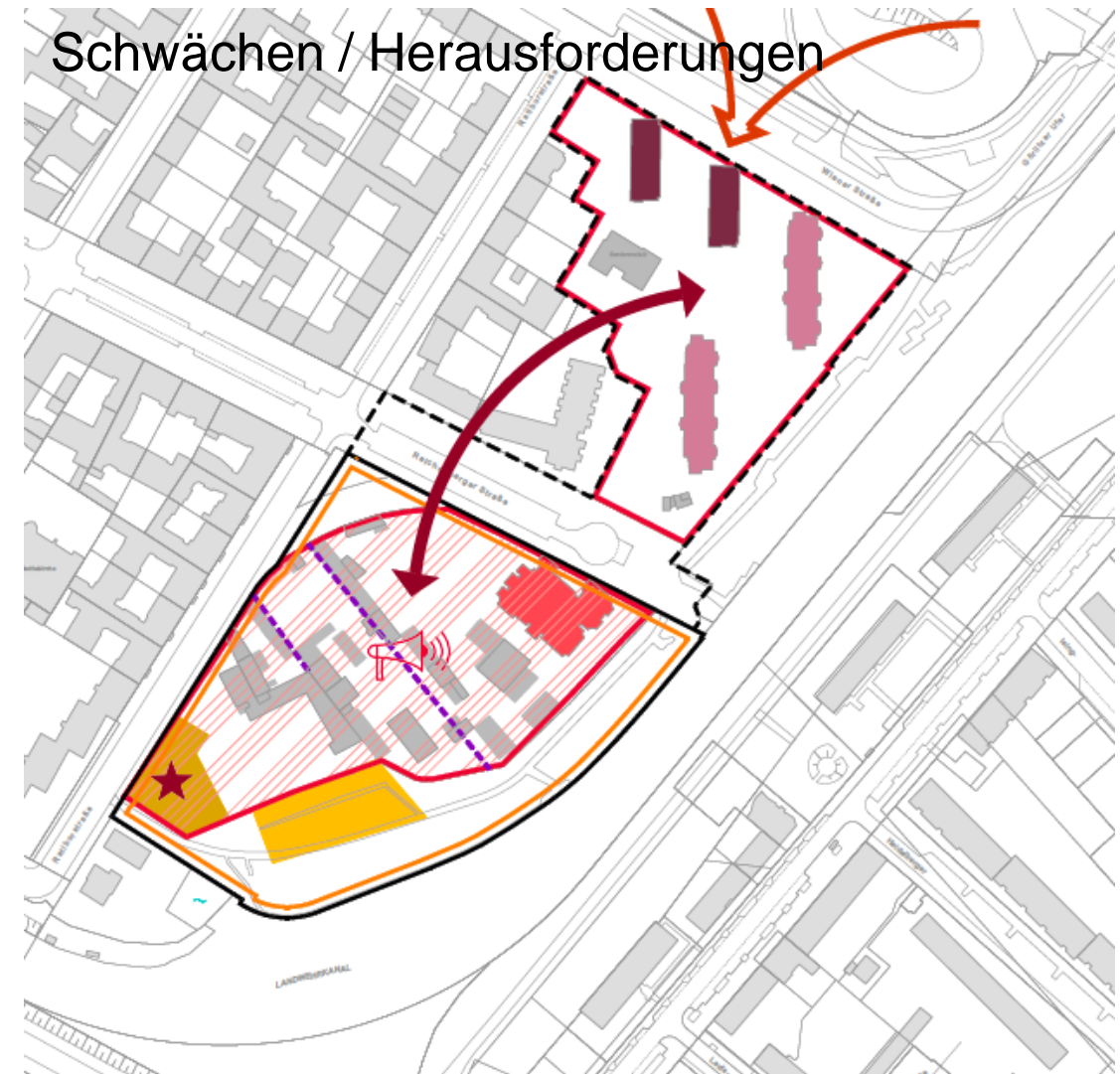
Bestandsaufnahme - SWOT

- Gewachsener, durchgrünter, kiez- und identitätsprägender Ort mit Versorgungsnutzung
- Baumbestand
- Prägende und bedeutende Versorgungsnutzung für den Kiez (Wagenburg, Biergarten, soziale Infrastruktur)
- Prägender und bedeutender klein-produzierender Gewerbestandort mit Versorgungsfunktion
- Sichtbeziehung zum Wasser
- Uferbegleitender Fuß- und Radweg
- Soziale Infrastrukturnutzung Kita
- Soziale Infrastruktur, Seniorenfreizeitstätte
- Wasserfläche
- Öffentliche Kinderspielfläche
- Öffentliche Straßenfläche, Potenzial für Mehrfachnutzung (Freifläche)
- Angrenzende Uferbegleitende Grünverbindung mit Kinderspiel- und Sportangeboten
- Grünflächen Görlitzer Park/Paul-Linke-Ufer
- Durchgrüntes Wohnquartier WBM
- Wenige Eigentümer (3 Parteien, landes-/bundeseigen)



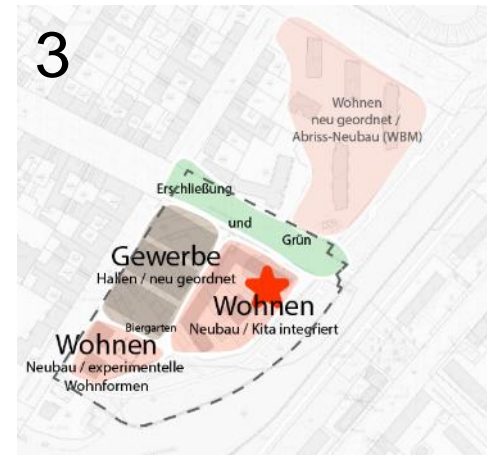
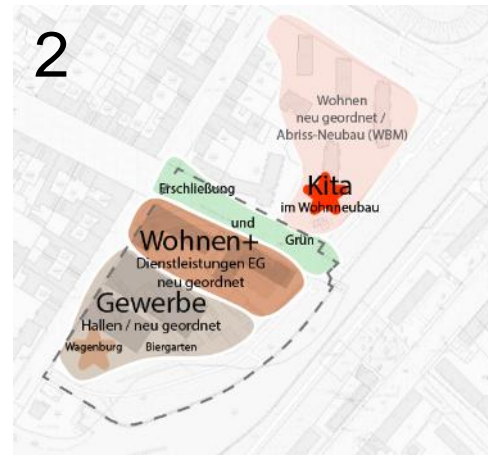
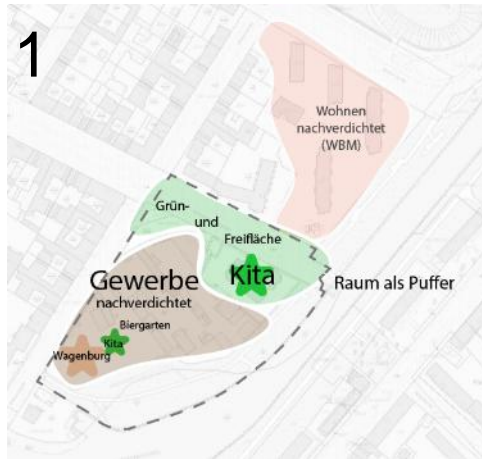
Bestandsaufnahme - SWOT

-  Sehr geringe bauliche Dichte
 -  Unbefriedigende Situation für Pächter (keine Planungssicherheit, Instandhaltungsrückstand Gebäude)
 -  Unflexible historische Parzellenzuschnitte
 -  Lärmemission durch Gewerbefunktion
 -  Vegetationsbestand mit geschützten Bäumen
 -  Etablierte Wagenburg als Herausforderung
 -  Erneuerungsbedarf von Kinderspielgeräten
 -  Gebäudetyp 1 (WBM): ehemalige Seniorenresidenz, heute Wohnungen (vermietet) - schlechter Zustand
 -  Gebäudetyp 2 (WBM): Gemeinschaftswohnen mit Etagenbädern - schlechter Zustand
 -  Abstimmungsbedarf zwischen Immobilieneigentümern (BiMA, WMB)
 -  Sanierungsbedarf Kita
 -  Nachbarschaftliche Konflikte durch Fremdnutzung aus Görlitzer Park
- + Übernutzte Grünflächen als Herausforderung



Seither im Prozess...

... wurden fünf grobe Entwicklungsszenarien im Fachgremium diskutiert und ein Sechstes erarbeitet



Seither im Prozess...

....eine klimatische Auswertung der Szenarien durch das (Bezirksamt F-K) vorgenommen

Ergebnis:

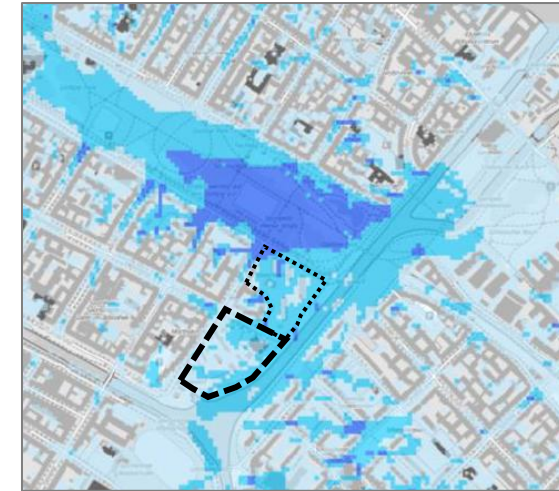
1. Besondere Bedeutung der Grünflächenverbindung im Zusammenhang mit dem Landwehrkanal bis hin zum Görlitzer Park.

→ „Eingriffe auf der Ratibor-Fläche sollten vermieden werden / es sollte unbedingt auf eine Durchströmbbarkeit in das Gebiet sowie in die westlich angrenzenden Blockteilstflächen geachtet werden.“

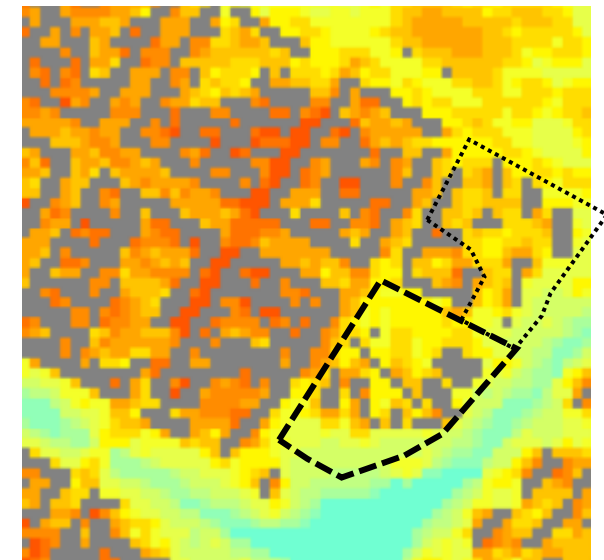
2. Stadtklimatisch vulnerabler angrenzender Raum

→ „es sollte keine Verstärkung durch eine Hitzebelastung durch die Planungen entstehen“

→ Bezüglich Klimaschutz/-anpassung: Szenarien 1, 2 und 4 in Teilen günstig (3 und 5 ungünstig)



Kaltluftvolumenstromdichte um 22:00 Uhr



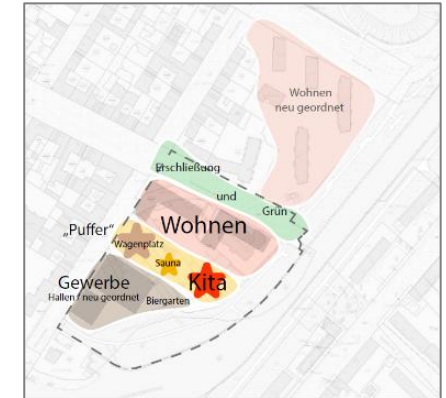
Raster: Lufttemperatur 14:00 Uhr

Seither im Prozess...

....Treffen mit lokalen Akteuren (aus Fachgremium) in der Martha
Gemeinde Ergebnis: Erarbeitung eines neuen Szenarios
(Szenario 6)



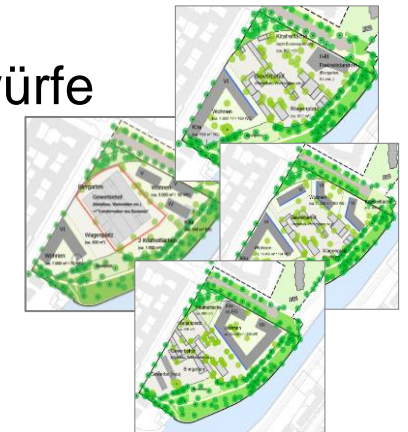
Szenario 6



... Abstimmungstermin mit bezirklicher Bauleitplanung
Ergebnis: es sollen Testentwürfe zur Vertiefung erarbeitet werden,
Überprüfung / Darstellung der Machbarkeit Lärmschutz



Testentwürfe



... Abstimmungstermin mit Eigentümer BImA und Stadtrat
Ergebnis: aktiver Lärmschutz nicht machbar/finanzierbar für
Bestandsnutzungen, passiver Lärmschutz möglich, BImA
kommunizierte die wirtschaftliche Anforderung:
mindestens 18.000 m² Geschossfläche (hier: ca. 180 WE)



3 Entwicklungsvarianten

3 Entwicklungsvarianten,
die heute diskutiert werden sollen:

04

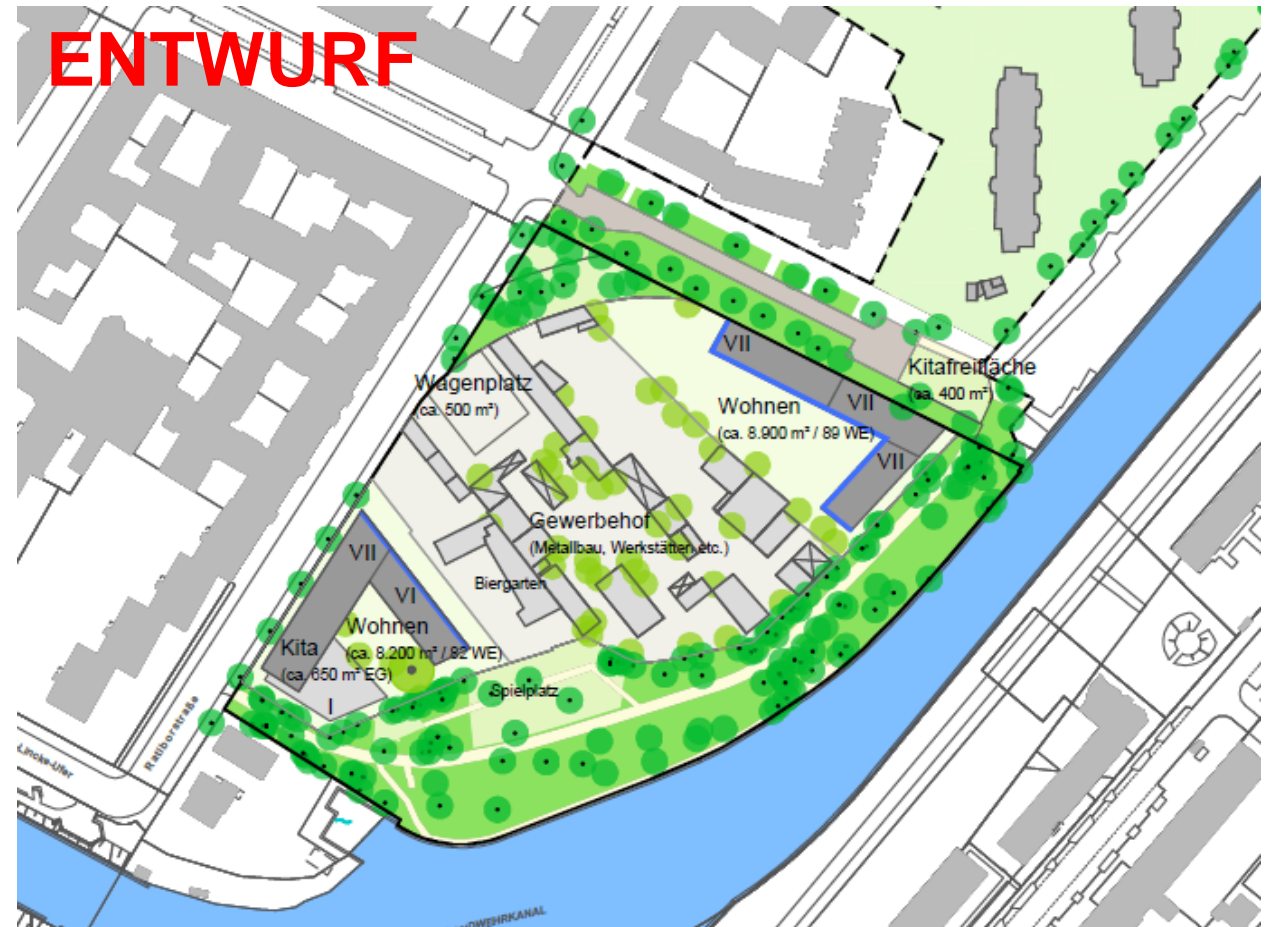
Variante 1: Bestandserhalt + Randbebauung

— passiver Lärmschutz (insb. Laubengängerschließung)

Flächennutzung ohne öffentliches Grün
(im Kernbereich):

Gewerbe:	ca. 10.000 m ²
Wohnen:	ca. 7.400 m ²
Flächen Gesamt:	ca. 17.400 m ²

Wohnnutzung:
16.900 m² Wohnen / ca. 169 WE



Variante 1: Bestandserhalt + Randbebauung

Überlagerung mit Bestandsbauten



Variante 2: Gewerbeverlagerung Süd

— passiver Lärmschutz (insb. Laubengangerschließung)

Flächennutzung ohne öffentliches Grün
(im Kernbereich):

Gewerbe:	ca. 9.800 m ²
Wohnen:	ca. 7.000 m ²
<u>Kitafreifläche</u>	<u>ca. 600 m²</u>
Bauflächen Gesamt:	ca. 17.400 m ²

Wohnnutzung:
20.000 m² Wohnen / ca. 200 WE

→ Dreieck der Grünfläche an Straßenecke angeschnitten



Variante 2: Gewerbeverlagerung Süd

Überlagerung mit Bestandsbauten



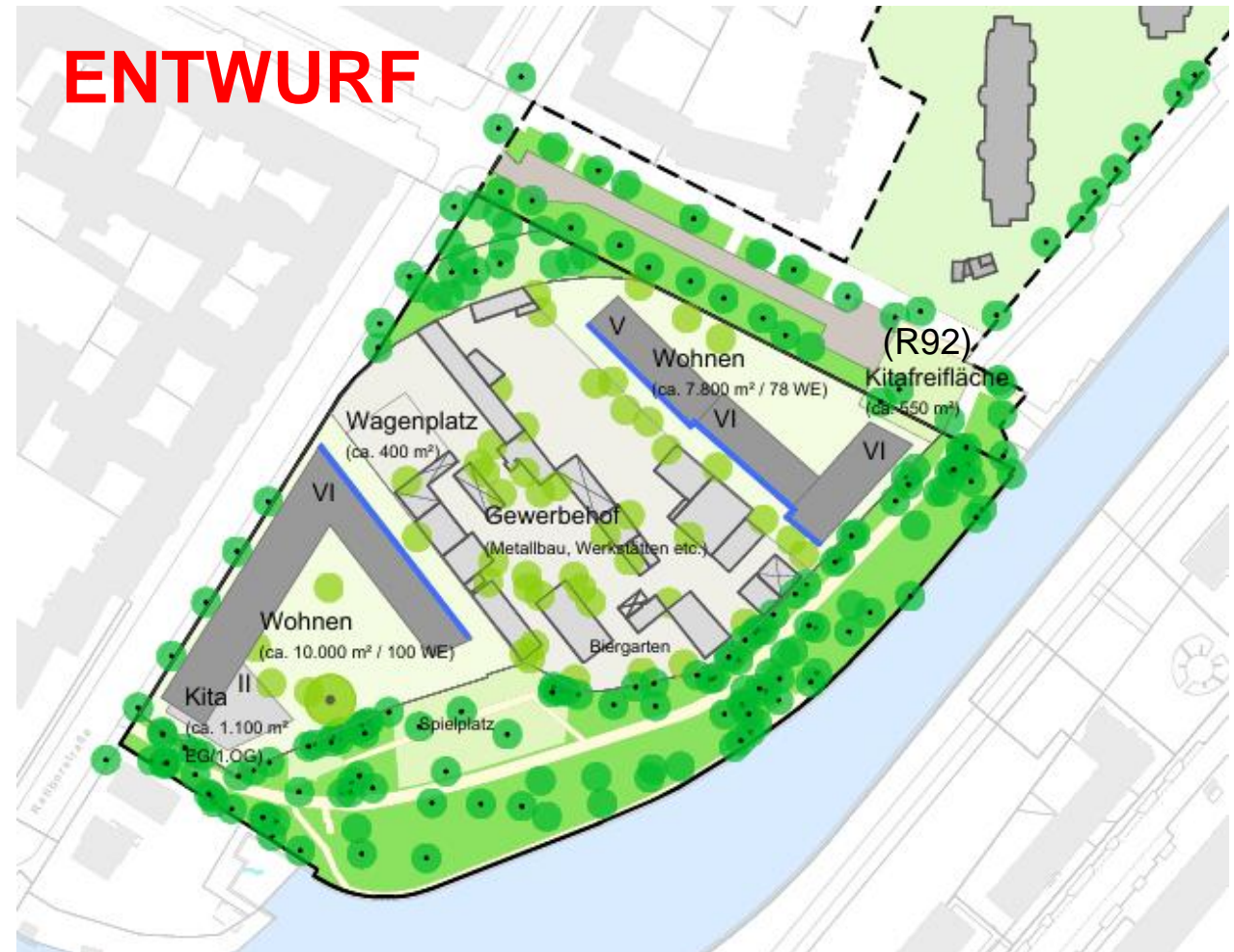
Variante 3: Teil-Eingriff Süd + Randbebauung

— passiver Lärmschutz (insb. Laubengangerschließung)

Flächennutzung ohne öffentliches Grün
(im Kernbereich):

Gewerbe:	ca. 8.200 m ²
Wohnen:	ca. 9.100 m ²
<u>Kitafreifläche</u>	<u>ca. 100 m²</u>
Bauflächen Gesamt:	ca. 17.400 m ²

Wohnnutzung:
17.800 m² Wohnen / ca. 178 WE



Variante 3: Teil-Eingriff Süd + Randbebauung

Überlagerung mit Bestandsbauten



Aufteilung in 3 Gruppen

05

Bei Verständnisfragen:
Bitte sprechen Sie die hier vorne dafür
zur Verfügung stehenden Personen an!

Aufteilung in 3 Gruppen

+ 1 Arbeitstisch mit SWOT-Analyse für kreative Hinweise

Bitte wählen Sie eine Gruppe aus.

Geben Sie zuerst Ihr persönliches Feedback zu den **Vor- und Nachteilen** dieser Variante.

Wenn Sie Hinweise zu den anderen Varianten geben möchten, wechseln Sie nach 15 Minuten.

Ergebnisse aus den Gruppen
Hinweise, Feed-back, Rückmeldungen

06

Fazit aus dem Rückmeldungen von den Moderator*innen



Gemeinsame Reflektion

07

Was habe ich neues gehört?

Weiteres Vorgehen

08

Nächste Arbeitsschritte...

Weiteres Vorgehen

- Verarbeitung der Rückmeldungen aus der Stadtwerkstatt
- Sitzung des Fachgremiums (2. Hälfte Mai)
- Vorstellung der Zwischenergebnisse in der BVV am 21.05.2026
- 2. Stadtwerkstatt im Sommer 2026
- Abschlussbericht im September 2026
- Finale Präsentation im Ausschuss der BVV

Dankeschön!

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin | planergemeinschaft.de