

## 06.07 Stadtstruktur (Ausgabe 2002)

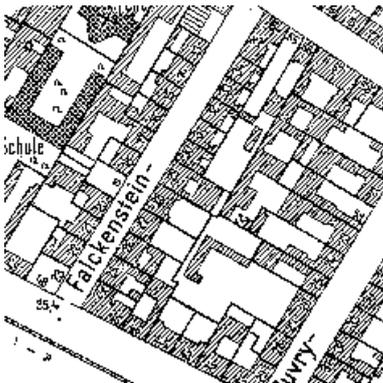
### Problemstellung

Die natürliche Landschaft und die Siedlungsentwicklung haben gleichermaßen die Stadtstruktur Berlins geprägt.

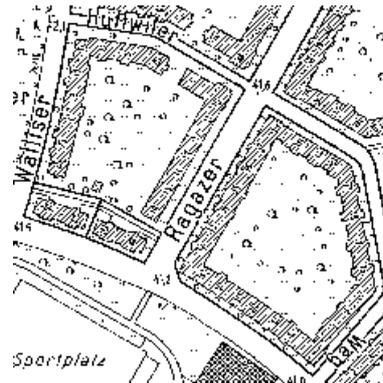
### Siedlungsentwicklung Berlins

Am deutlichsten veränderte sich das Erscheinungsbild Berlins am Ende des vorigen Jahrhunderts, als sich die Stadt zu einem industriellen Zentrum entwickelte. Mit zunehmenden Arbeitsmöglichkeiten kamen viele Menschen nach Berlin, ein wachsender Wohnungsbedarf war die Folge. Die Bautätigkeit wurde in Bebauungsplänen und Bauordnungen geregelt, in denen Straßenbegrenzungslinien, die Größe der Blöcke, die Mindestgröße der Höfe und die Geschosshöhe der Gebäude festgelegt waren. So entstand zwischen 1880 und 1918 innerhalb der Ringbahn die typische dichte Blockbebauung mit Hinterhofstruktur. Sie wurde nur durch einzelne Schmuckplätze und Parkanlagen sowie Friedhöfe aufgelockert.

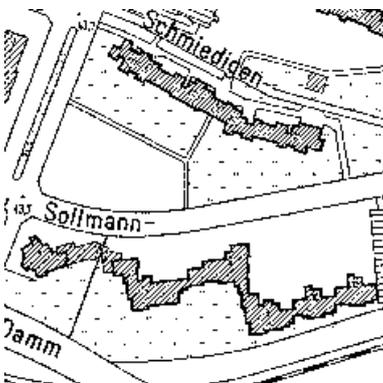
In den damaligen Vororten (z.B. Friedenau) ließ die Bauordnung von 1892 gegenüber der Innenstadt nur eine geringere Grundstücksausnutzung zu. In diesen Bereichen entstanden die niedrigere und etwas großzügiger angelegte Blockbebauung mit Schmuck- und Gartenhofstruktur und die Villenbebauung.



Geschlossene Blockbebauung (bis 1914) inklusive der darin integrierten behutsam sanierten Blöcke



Große begrünte Innenhöfe loser Zeilen (20er und 30er Jahre Bebauung, 50er und 60er Jahre Bebauung)



Hochhaussiedlung am Stadtrand (70er und 80er Jahre) mit großzügig bemessenen Grünflächen (Abstandsgrün)

Abb. 1: Berliner Städtebau in drei Zeitabschnitten

Nach 1918

Neue Bauformen entwickelten sich großflächig erst, nachdem 1918 per Gesetz die Errichtung von Seitenflügeln und Quergebäuden verboten wurde. Gleichzeitig lösten gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften die privaten Bauherren als Hauptträger des Wohnungsbaus ab. Sie ersetzten die bisher vorherrschende parzellenweise Bebauung durch größere, zusammenhängende Wohnsiedlungen außerhalb der Ringbahn, am damaligen Stadtrand. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch den Zusammenschluss von Berlin mit seinen Umlandgemeinden zu Groß-Berlin im Jahr 1920, was eine einheitliche Bauplanung ermöglichte. Auch den siedlungsbezogenen Freiräumen wurde größere Bedeutung beigemessen, was sich in Größe, Nutzbarkeit und Gestaltung der nicht bebauten Siedlungsräume, aber auch in der öffentlichen Freiraumgestaltung zeigte. Damals entstanden die großen Volksparks und Kleingartenanlagen, die sich ringförmig um den Innenstadtkern der Jahrhundertwende erstreckten.

### **Nach 1945**

Massive Zerstörungen während des 2. Weltkriegs und die politische Spaltung Berlins im Jahr 1948 beeinflussten die weitere städtebauliche Entwicklung. 30 % aller Gebäude waren damals total zerstört oder schwer beschädigt.

### **West-Berlin**

**West-Berlin** erhielt im Rahmen des Wiederaufbauprogramms (Marshall-Plan) wirtschaftliche Hilfen. So konnten die Kriegszerstörungen durch große Bautätigkeit in den 50er und 60er Jahren schnell beseitigt werden. In der Innenstadt wurden kriegsbedingte Baulücken geschlossen bzw. ganze Blöcke durch Flächensanierung und Sanierung durch Entkernung verbunden mit Abriss und Neubau umgestaltet. Entwicklungsziele waren damals die Entlastung der dichten Innenstadtbebauung und die Trennung der städtischen Funktionen. Im Stadtrandbereich entstanden große geschlossene neue Wohnsiedlungen mit relativ hohem Freiflächenanteil und Industriegebiete zwischen alten Dorfkernen auf ehemaligen Freiflächen. In den 70er Jahren konzentrierte sich die Baupolitik auf die Wiederbelebung der Innenstadt. Die Bautätigkeit beschränkte sich im Wesentlichen auf kleine brachliegende Flächen verstreut im Stadtgebiet und auf die behutsame Sanierung vorhandener Bausubstanz.

### **Ost-Berlin**

In **Ost-Berlin**, das keine wirtschaftliche Unterstützung erhielt, sondern im Gegenteil durch Reparationen zusätzlich belastet war, begann der Wiederaufbau in größerem Stil erst nach dem Mauerbau 1961 und mit der Industrialisierung des Ost-Berliner Bauwesens. Im Mittelpunkt stand in den 60er Jahren die Neugestaltung des Stadtzentrums auf kriegszerstörten und kahl geschlagenen Flächen. Damals war geplant, die alte Bebauung der Vorkriegszeit als kapitalistisches Erbe langfristig überall abzureißen und durch Bebauung im sozialistischen Architekturstil zu ersetzen. Neuer Wohnraum entstand in den 50er und 60er Jahren relativ wenig. Als Folge großer Unzufriedenheit der Bevölkerung mit dem unzureichenden Wohnungsangebot wurde 1971 die Wohnungsbaupolitik zum Schwerpunkt des sozialen Programms der DDR erklärt. Die großen Satellitenstädte Marzahn, Hellersdorf etc. wurden am Stadtrand in industrieller Fertigbauweise errichtet. Parallel dazu erlangte die vorhandene Altbausubstanz als erhaltenswerter Wohnraum neue Bedeutung und wurde in verschiedener Intensität saniert.

### **Nach 1989**

Insgesamt wurden zwischen 1991 und 2000 in Berlin rund 150.000 Wohnungen neu gebaut. Etwa 60 % aller Neubauten wurden als kleinteilige Bestandsergänzungen errichtet. Bis 1992 wurden die im Bau befindlichen Plattenbausiedlungen im Ostteil der Stadt fertig gestellt. Im Westteil wurden in dieser Phase nur geringfügige Ergänzungen im Baubestand vorgenommen. 1993 bis 1997 wurden im Außenbereich, wie zum Beispiel auf ehemaligen Äckern in Karow-Nord, neue Vorstädte, sowie im Stadtzentrum zahlreiche Großprojekte, wie der Potsdamer Platz oder die Regierungsbauten errichtet. Seit 1997 ist der Wohnungsneubau im gesamten Ballungsraum rückläufig und hat 2000 infolge des Abbaus von Förderungen wieder das Niveau von 1991 erreicht. Der Eigenheimbau ist nach einem Maximum in den östlich Randbezirken und im Umland 1998 und 1999 ebenfalls leicht rückläufig. Große Teile der Innenstadt-Altbauquartiere im Ostteil der Stadt wurden ebenso, wie fast 80 % der Plattenbau-Großsiedlungen, mit Hilfe verschiedener Förderprogramme in der Bausubstanz und im Wohnumfeld saniert.

### **Freiräume**

Reste der landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Gewässer und Wald geprägte Landschaften sind bis heute von Bebauung frei geblieben: der Köpenicker Forst im Südosten Berlins zwischen Spree und Dahme, der Grunewald im Westen an der Havel sowie größere zusammenhängende Landwirtschaftsflächen im Nordosten der Stadt. Einige Siedlungen mit ihrem Wald- und Obstbaumbestand, wie die Zehlendorfer Onkel-Tom-Siedlung, weisen auf den früheren

Landschaftscharakter hin. Von den einst zahlreich vorhandenen Bächen, Gräben, Pfuhlen und Feuchtgebieten sind nur noch einzelne wieder zu finden.

Im Laufe der Zeit ist in Berlin eine vielschichtige Bau- und Freiraumstruktur entstanden. In der vorliegenden Karte werden die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen abgegrenzt und beschrieben. Sie basieren auf differenzierten Flächentypen, die anhand ihrer typischen Nutzung, Entstehungszeit und Bau- und Freiflächenstruktur definiert werden und die aus Darstellungsgründen zu den Stadtstrukturtypen zusammengefasst wurden.

Die Kenntnis dieser unterschiedlichen Strukturtypen bildet eine wesentliche Grundlage aller städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklungsvorhaben auf übergeordneter wie lokaler Ebene. Mit ihrer Hilfe lassen sich aber auch Erkenntnisse über die Ausbildung der Biotop- und Vegetationsstrukturen, der Klimaverhältnisse, der Bodenbeschaffenheit, der Versiegelungsintensität oder der Grundwasserneubildung ableiten.

## Datengrundlage

Die auf den Stand 31.12.2000 aktualisierte Karte basiert auf den Datengrundlagen der Ausgabe 1995 und sind dort differenziert beschrieben.

Für die von einem externen Auftragnehmer durchgeführte Aktualisierung der **Ausgabe 2002** wurden für die Veränderungen, die sich zwischen 1990 und 2000 ergeben haben, die Informationen der Geodatenbank "Flächen mit gesamtstädtisch bedeutenden Veränderungspotenzialen" der Gruppe Stadtwissen, Stadtentwicklungsmonitoring, Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herangezogen. Basierend auf dem mit dem FNP-Beschluss 1994 vom Abgeordnetenhaus erteilten Auftrag, die Rahmenbedingungen regelmäßig zu überprüfen, wird hier die tatsächliche Inanspruchnahme von Flächen dokumentiert. Erfasst werden Flächen mit Mindestpotenzialen von 100 Wohneinheiten, 10.000 m<sup>2</sup> BGF für Dienstleistungen, 5.000 m<sup>2</sup> Einzelhandels-Verkaufsfläche, 1 ha Gewerbe-Grundfläche oder 3 ha Grün bzw. Wald. Beschrieben werden unter anderem die Vornutzung, die geplante Nutzung sowie die voraussichtliche und tatsächliche Fertigstellung.

Zur Ermittlung der Veränderungen der Flächennutzung wurden weiterhin die folgenden digitalen Kartenwerke herangezogen:

- Digitale Grundkarte Berlin 1:5.000 des ISU; Stand: 12.1999, mit neuen Blockflächen und aktuellen Blocknummern
- Grundkarte Berlin 1:5.000; K 5, 147 Einzelblätter (1968 bis 1999) des von den Vermessungsämtern herausgegebene Landeskartenwerkes Karte von Berlin 1:5000 (K5) im Rasterformat TIFF, Stand: 1/2000
- ALK-Berlin, ausgewählte Daten der von den Vermessungsämtern der Bezirke geführten Automatisierten Liegenschaftskarte ALK mit ausgewählten Objektangaben und Zuordnung der Flurstücke, zu Eigentümergruppen und Nutzungsarten des Automatisierten Liegenschaftsbuchs ALB für das Gebiet des inneren S-Bahnringes im Vektorformat, Stand: 4/1998
- Karte "Flächen mit gesamtstädtischen Veränderungspotenzialen", SenStadt IA1. Digitale Karte 1:25.000, Stand: 20.06.2000 sowie
- Digitale Orthobilder (Luftbilder) des LUA Brandenburg im Blattschnitt der K10 Berlin, SW, 1 : 10.000, Befliegung 1998, flächendeckend und
- Digitale CIR-Luftbilder, Befliegung 2000, SenStadt (Luftbildarchiv) für Gebiete, in denen sich die Blocknummern bzw. die Abgrenzungen geändert haben und für Flächen mit gesamtstädtischen Veränderungspotenzialen (s.o., insgesamt rd. 650 Luftbilder).
- Ferner wurden die Nutzungsaussagen aller vorhandenen Bereichsentwicklungsplanungen des Landes Berlin (BEP) ausgewertet.

Mit Hilfe der angegebenen Datengrundlagen wurde für insgesamt **3885 Flächen** der Strukturtyp (Stand 31.12.2000) ermittelt.

Die **Umweltatlaskarten** 06.01 Reale Nutzung der bebauten Flächen und 06.02 Grün- und Freiflächenbestand wurden parallel mit der vorliegenden Karte erarbeitet und erfassen die reale Flächennutzung Berlins an Hand 21 verschiedener Kategorien (vgl. Tab. 1).

Tab.1: Nutzungskategorien der Umweltatlaskarten 06.01 und 06.02	
Reale Nutzung der bebauten Flächen	Grün- und Freiflächenbestand
Wohngebiet	Wald
Mischgebiet I	Grünland
Mischgebiet II	Acker
Kerngebiet	Park/Grünfläche
Gewerbe-/Industriegebiet	Stadtplatz/Promenade
Gemeinbedarf/Sondernutzung	Friedhof
Flächen der Ver- und Entsorgung	Kleingärten
Verkehrsflächen	Brachfläche
Wochenendhausgebiet	Campingplatz
Baustelle	Sportanlage/Freibad
	Baumschule/Gartenbau

**Tab. 1: Nutzungskategorien der Umweltatlaskarten 06.01 und 06.02**

Diese Kategorien sind nach ihrer überwiegenden Nutzung auf Block- bzw. Blockteilebene dargestellt.

## Methode

Für die vorliegende Aktualisierung wurde das methodische Vorgehen der Ausgabe 1995 beibehalten. Um den Veränderungen der letzten Dekade gerecht zu werden, wurden lediglich zwei neue Struktur-Flächentypen (Siedlung der 90er Jahre-kompakt und Siedlung der 90er Jahre-aufgelockert) gebildet.

## Flächentypen

Grundsätzlich unterscheiden sich die Flächentypen mit überwiegender Wohnnutzung von den Flächentypen mit anderen Nutzungen.

Die **Flächentypen mit überwiegender Wohnnutzung** wurden anhand ihrer typischen Bau- und Freiraumstruktur sowie ihrer Entstehungszeit differenziert.

Im Gegensatz dazu spielen bei den **anderen Flächentypen** Entstehungszeit und Baustruktur eine untergeordnete Rolle. Sie weisen kein charakteristisches räumliches Erscheinungsbild auf, sondern besitzen lediglich eine typische Nutzungscharakteristik.

Zusätzlich wird jeder Flächentyp durch seinen Versiegelungsgrad, Bebauungsgrad und seine Verteilung unterschiedlich durchlässiger Oberflächenbeläge charakterisiert.

Insgesamt wurden 62 verschiedene Flächentypen abgegrenzt und auf Grundlage der Bezugsflächen des UIS erfasst und dargestellt. Die Bezugsflächen entsprechen den statistischen Blöcken, die bei unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Blocks zu nutzungshomogenen Blockteilflächen weiter unterteilt wurden.

## Strukturtypen

Für die Darstellung in der vorliegenden Karte wurden ähnliche Flächentypen zu einem übergeordneten **Strukturtyp** zusammengefasst. Die Zuordnung wird aus Tabelle 2 ersichtlich.

<b>Tab. 2: Zuordnung ähnlicher Flächentypen zum übergeordneten Strukturtyp</b>	
<b>Strukturtyp</b>	<b>Flächentyp</b>
<b>Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung</b>	
(1) Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern	(1) Geschlossener Hinterhof (2) Hinterhof (5) Behutsame Sanierung
(2) Blockrandbebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden	(3) Schmuck- und Gartenhof (6) Schuppenhof
(3) Blockrandbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen	(7) Nachkriegsblockrand (4) Sanierung durch Entkernung
(4) Blockrand- und Zeilenbebauung der 20er und 30er Jahre	(10) Großhof und Zeile der 20er Jahre (in Ost-Berlin nur Großhof) (72) Zeile der 20er Jahre (nur Ost-Berlin)
(5) Zeilenbebauung seit den 50er Jahren	(11) Zeile seit den 50er Jahren
(6) hohe Bebauung der Nachkriegszeit	(8) Ungeordneter Wiederaufbau (9) Hochhaus, Großsiedlung
(7) Blockrand- oder Zeilenbebauung der 80er und 90er Jahre in Ost-Berlin	(71) Plattenbausiedlung der 80er und 90er Jahre
(8) kompakte hohe Siedlungsbebauung der 90er Jahre	(73) Siedlung der 90er Jahre kompakt
(9) aufgelockerte niedrige Siedlungsbebauung der 90er Jahre	(74) Siedlung der 90er Jahre aufgelockert
(10) niedrige Bebauung mit Hausgärten	(22) Reihengarten (23) Garten (26) Offene Siedlungsbebauung (59) Wochenendhäuser
(11) Villenbebauung mit parkartigen Gärten	(24) Parkartiger Garten
(12) Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung	(25) Gärten und halbprivate Umgrünung
(13) dörfliche Bebauung	(21) Dorf
<b>Strukturtypen mit überwiegender Nutzung durch Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie</b>	
Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Handel und Dienstleistung	(29) Kerngebiet Ausflugsgaststätte
geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie	(33) Mischgebiet II mit geringer Bebauung (30) Gewerbegebiet mit geringer Bebauung (32) Flächen der Ver- und Entsorgung
dichte Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie	(38) Mischgebiet II mit dichter Bebauung (31) Gewerbegebiet mit dichter Bebauung
<b>Strukturtypen mit anderen Nutzungen (Gemeinbedarf, Verkehrsfläche, Baustelle oder Grün- und Freifläche)</b>	
Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gemeinbedarf und Sondernutzung, Verkehrsflächen ohne Straßenland oder Baustellen	(42) Post (41) Sicherheit und Ordnung (43) Verwaltung (45) Kultur (12) Altbau-Schule (13) Neubau-Schule (14) Schule (44) Hochschule und Forschung (49) Kirche (50) Seniorenheim (46) Krankenhaus (47) Kindertagesstätte (51) Jugendfreizeitheim (60) Gemeinbedarf allgemein (93) Flughafen (91) Parkplatz (92) Bahnanlagen (99) Gleiskörper (94) sonstige Verkehrsflächen (98) Baustelle
nicht oder gering bebaute Grün- und Freiflächen	(55) Wald (56) Landwirtschaft (53) Grünanlage / Park (54) Stadtplatz / Promenade (27) Friedhof (34) Kleingartenanlage mit niedrigem Erschließungsflächenanteil (35) Kleingartenanlage mit hohem Erschließungsflächenanteil (37) Kleingartenanlage allgemein (57) Brachfläche (58) Campingplatz (28) Sportanlage (15) Wassersport (36) Baumschule / Gartenbau

**Tab.2: Zuordnung ähnlicher Flächentypen zum übergeordneten Strukturtyp**

Die Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung kommen nur auf Blöcken oder Blockteiflächen vor, die in der Karte Reale Nutzung der bebauten Flächen als Wohngebiet oder Mischgebiet I ausgewiesen wurden. Die Strukturtypen mit überwiegender Nutzung durch Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie gibt es nur auf Blöcken oder Blockteiflächen mit den Kategorien Kerngebiet, Mischgebiet II, Gewerbe- und Industriegebiet, Flächen der Ver- und Entsorgung und in einzelnen Fällen Mischgebiet I. Die Strukturtypen mit anderen Nutzungen kommen auf Blöcken oder Blockteiflächen mit den Kategorien Gemeinbedarfsflächen / Sondernutzung, Verkehrsflächen, Baustellen und allen Kategorien der Karte 06.02 Grün- und Freiflächenbestand vor.

## Aktualisierung der Flächentypen auf Grundlage der digitalen Arbeitskarte des ISU

Alle Informationen über den Flächentyp bzw. die reale Flächennutzung werden im **Informationssystem Stadt und Umwelt (ISU)** verwaltet und bearbeitet. Es ermöglicht die graphische Verarbeitung der **Sachdaten** auf Grundlage eines **einheitlichen räumlichen Bezugssystems**.

Als räumliches Bezugssystem dient eine digitale topographische Grundkarte im Maßstab 1:50 000, die Arbeitskarte ISU50 des ISU. Darin ist der einzelne statistische Block, der in der Regel durch Straßen begrenzt wird, mit seiner Blocknummer dargestellt. Die Nummerierung und Abgrenzung der Blöcke werden vom Statistischen Landesamt geführt.

Das einheitliche Bezugssystem ermöglicht eine eindeutige räumliche Identifikation aller Sachdaten. Über einen gemeinsamen Schlüssel, der unter anderem Bezirks-, Block- und Blockteiflächennummern enthält, werden diese Daten dem räumlichen Bezugssystem zugeordnet.

Straßen haben im räumlichen Bezugssystem des ISU keine Fläche und sind somit datentechnisch nicht ansprechbar. Der Straßenverlauf ergibt sich durch die Grenzen der einzelnen statistischen Blöcke.

Die Daten der realen Flächennutzung sind in einer **Nutzungsdatei** gespeichert. Diese Datei enthält zusätzlich zur Angabe der realen Flächennutzung eines Blocks bzw. einer Blockteifläche weitere Informationen über die Flächengröße, den Flächentyp, den Versiegelungsgrad, die Verteilung unterschiedlich durchlässiger Oberflächenbeläge sowie vertiefende Informationen zu Mischgebieten und Brachflächen.

Die **Digitale Grundkarte Berlin 1:50.000 (ISU50)** und die dazu gehörige Datenbank mit den Angaben zu den Flächentypen (Stand 1990) wurden mit Hilfe der angegebenen Grundlagendaten in folgenden Arbeitsschritten aktualisiert.

Nach der graphischen Überlagerung mit der "Digitalen Grundkarte Berlin 1:50.000" und den entsprechenden Luftbildern wurden die seit 1990 veränderten Blockabgrenzungen einschließlich der aktuellen Flächenschlüssel des Statistischen Landesamtes Berlin (Stand 2000) im Darstellungsduktus der Digitalen Grundkarte Berlin 1:50.000 (ISU50) übernommen.

Insgesamt wurden **3.885 neue Block/Blockteiflächen** gebildet. Anhand der bei SenStadt IA 1 geführten digitalen Karte "Flächen mit gesamtstädtischen Veränderungspotentialen" wurden die Hauptnutzungsarten (Wohnen, Gemeinbedarf, Dienstleistung, Einzelhandel, Gewerbe, Technische Infrastruktur, Parlament und Regierung, Grünflächen u.a.) und der entsprechende Flächentyp ermittelt.

Einer Block- bzw. Blockteifläche wurde grundsätzlich nur ein Flächentyp zugeordnet. Bei unterschiedlichen Flächentypen innerhalb einer Block- bzw. Blockteifläche, z.B. Garten und Zeile seit den 50er Jahren, wurde der dominante Flächentyp vergeben. Im Folgenden werden die wesentlichen Strukturmerkmale der einzelnen Flächentypen beschrieben.

## Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung

### **Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern**

Die Baustruktur ist gekennzeichnet durch eine geschlossene bis fast geschlossene, überwiegend fünf bis sechsgeschossige Blockrandbebauung. Je nach Flächentyp sind die einzelnen Grundstücke mit Vorderhaus, Seitenflügeln und Hinterhaus allseitig oder mehrseitig bebaut. Die Bebauung stammt aus den Jahren 1870-1918. Im Rahmen der behutsamen Sanierung wurden Ende der 70er Jahre und in den 80er Jahren ehemalige Baulücken durch Neubauten geschlossen sowie die Altbauten modernisiert. Abrisse wurden nur vereinzelt durchgeführt. In Ost-Berlin wurden die Anfang der 70er Jahre sanierten Gebiete erfasst, bei denen relativ großzügig Hintergebäude abgerissen und Hofflächen zusammengelegt wurden.

Die Freiraumstruktur ist geprägt von verwinkelten Blockinnenräumen. Sie entstehen durch allseitig oder mehrseitig geschlossene, enge Hinterhöfe, von denen z.T. mehrere hintereinander liegen und durch Hofdurchfahrten miteinander verbunden sind. Die Hofflächen sind meist betoniert, asphaltiert oder gepflastert. Zum Teil findet man Anpflanzungen an den Gebäudeseiten, Schmuckbeete oder einen vereinzelt Baum im Hof.

### **Blockrandbebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden**

Die Baustruktur zeigt überwiegend eine viergeschossige, fast geschlossene Blockrandbebauung. Die einzelnen Grundstücke sind mit Vorderhaus und Seitenflügeln oder Hinterhaus bebaut. Die Bebauung entstand hauptsächlich zwischen 1892 und 1918; z.T. sind ältere Gebäude integriert. Dabei nimmt der Anteil des Typs Schuppenhof zu, eine vor 1892 entstandene, meist zwei- bis dreigeschossige, zum Teil dörfliche Bebauung. Der Blockrand ist nur noch teilweise geschlossen. Die einzelnen Grundstücke sind im hinteren Bereich mit ein- bis zweigeschossigen Schuppen bebaut.

Die Freiraumstruktur zeichnet sich durch Vorgärten aus. Der Blockinnenraum ist gezahnt (nur Seitenflügel) oder lang gestreckt (nur Hinterhäuser) und an den nicht bebauten Grundstücksgrenzen durch Zäune untergliedert. Der Blockinnenraum des Typs "Schuppenhof" ist durch geschlossene Hinterhöfe, die durch Mauern und Schuppen gebildet werden, kleinteiliger untergliedert. Als Oberflächenbelag herrscht Kopfsteinpflaster vor. An den Rändern der Hoffläche überwiegt Spontanvegetation. Gewerbliche Nutzung ist häufiger als Gemüse- und Obstgartennutzung. Beim Typ Schmuck- und Gartenhof dominiert allerdings die gärtnerische Gestaltung mit Obstbäumen, Beeten und Sitzplätzen.

### **Blockrandbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen**

Die Baustruktur wird durch eine fünf- bis sechsgeschossige weitgehend geschlossene Blockrandbebauung gebildet, die z.T. unterbrochen ist durch Einfahrten, Parkplätze und einzelne Baulücken. Entwickelt hat sich diese Struktur aus ehemaliger Hinterhofbebauung der Gründerzeit. Der hohe Neubauanteil im Blockrand mit Gebäuden, die nach dem 2. Weltkrieg entstanden, resultiert aus der Schließung kriegsbedingter Baulücken (Nachkriegsblockrand) oder ist eine Folge von Sanierungsmaßnahmen, bei denen Gebäude mit schlechter Bausubstanz abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wurden. Die Hinterhofstruktur wurde durch Abriss einzelner Hinterhäuser beim Nachkriegsblockrand und durch Abriss nahezu aller Hintergebäude beim Typ Sanierung durch Entkernung verändert.

Die Freiraumstruktur zeigt gegenüber der ehemaligen Hinterhofbebauung einen relativ offenen, zusammenhängenden Blockinnenraum. Bei dem Flächentyp Nachkriegsblockrand wird der Blockinnenraum durch Zäune entlang der nicht bebauten Grundstückseiten gegliedert. Man findet neben den alten gründerzeitlichen Hofgestaltungen in den neuen oder erneuerten Höfen gepflasterte Parkplatzflächen, z.T. mit Randbegrünung. Beim Typ Sanierung durch Entkernung ist der Blockinnenraum als gemeinsamer Aufenthaltsraum für Bewohner mit Spielplätzen, Wegen, pflegeleichtem Grün und Rasenflächen gestaltet.

### **Blockrand- und Zeilenbebauung der 20er und 30er Jahre**

Die Baustruktur weist eine meist drei- bis viergeschossige, geschlossene oder fast geschlossene Blockrandbebauung bzw. eine offene Bebauung mit parallel zueinander aufgereihten lang gestreckten Häuserzeilen auf. Die Zeilen erstrecken sich wegen der Belichtung hauptsächlich in Ost-West-Richtung. Zum Teil wird die strenge Zeilenbebauung durch abschließende Quergebäude oder durch die Mischung von Zeilen- und Randbebauung aufgelockert. Dieser Flächentyp entstand hauptsächlich in den 20er und zu Anfang der 30er Jahre.

Die Freiraumstruktur ist charakterisiert durch große, zusammenhängende Blockinnenhöfe bzw. durch lang gestreckte, nicht geschlossene Zeilenzwischenräume. Typisch ist die ausgeprägte Grüngestaltung mit Rasenflächen und locker verteilten Bäumen sowie Hecken entlang der Eingangsbereiche und um vorhandene Spielbereiche und Mülleimerstellplätze, teilweise werden die Höfe als Mietergärten genutzt. Der geringe Anteil an Erschließungsflächen ist typisch, da die Blockinnenräume nicht als Parkplätze zu nutzen sind.

### **Zeilenbebauung seit den 50er Jahren**

In der Baustruktur überwiegen viergeschossige Häuserzeilen. Sie sind anfangs hauptsächlich in Ost-West-Richtung angelegt, später auch gestaffelt in versetzter Anordnung oder entlang geschwungener Straßenräume.

Relativ große, lang gestreckte, nicht abgeschlossene Freiflächen zwischen den Häuserzeilen charakterisieren die Freiraumstruktur. Etwa ein Drittel der Freifläche wird als Parkplatz und für Erschließungswege genutzt. Dominant ist Zierrasen mit locker verteilten Bäumen und Gebüsch.

Spielbereiche, Mülleimerecken und Parkplätze sind meist durch Gebüsch und Bäume abgegrenzt. In den Siedlungen der 70er Jahre geht der Anteil des Rasens zu Gunsten von Hochbeeten an breiten Erschließungswegen zurück.

### **Hohe Bebauung der Nachkriegszeit**

Große, hohe Zeilen- und Punkthäuser unterschiedlicher Geschosshöhe kennzeichnen die Baustruktur. Der Typ Hochhaus besitzt in West-Berlin mindestens acht, in Ost-Berlin mindestens sechs Geschosse. Die Anordnung der Gebäude innerhalb des Blocks erscheint für die in West-Berlin liegenden Typen Ungeordneter Wiederaufbau und Hochhaus offen, ohne erkennbare Regeln. Die in Ost-Berlin als Großsiedlungen angelegten Plattenbauten sind z.T. in halboffener Blockrandbebauung errichtet worden, teilweise mit Zeilenbebauung gemischt. Der Flächentyp Ungeordneter Wiederaufbau entstand nach 1945 auf Blöcken ehemaliger gründerzeitlicher Blockrandbebauung, während der Typ Hochhaus in West-Berlin vorwiegend in den 60er und 70er und in Ost-Berlin in den 70er und Anfang der 80er Jahre meist in Form einer Großsiedlung angelegt wurde.

Die Freiraumstruktur der in Ost-Berlin in halboffener Blockrandbebauung angelegten Großsiedlungen des Typs Hochhaus weist einen relativ großen Blockinnenraum auf, der z.T. durch Hauszeilen im Blockinnern gegliedert ist. Beim Typ Ungeordneter Wiederaufbau werden die relativ sparsam dimensionierten unbebauten Flächen meist als Parkplatzfläche genutzt, die verbleibenden Flächen sind Abstandsgrünflächen. Der Anteil der nicht bebauten Flächen ist beim Typ Hochhaus relativ groß. Sie sind zur Hälfte durch groß dimensionierte Erschließungswege und Parkplätze versiegelt. Die andere Hälfte ist als Zierrasen mit geometrisch angelegten Gehölzpflanzungen gestaltet.

### **Blockrand- oder Zeilenbebauung der 80er und 90er Jahre in Ost-Berlin**

Drei- bis fünfgeschossige, halboffene bis geschlossene Blockrandbebauung oder eine Mischung von Zeilen- und Blockrandbebauung in Plattenbauweise machen die Baustruktur aus. Errichtet wurden diese Großsiedlungen in Ost-Berlin in den 80er und 90er Jahren.

Die Freiraumstruktur wird durch relativ große Freiflächen gebildet. Der Blockinnenraum ist z.T. durch Hauszeilen untergliedert. Ca. ein Drittel der nicht bebauten Fläche wird als Parkplatz oder für Erschließungswege genutzt, sonst dominieren Zierrasen mit angelegten Gehölzpflanzungen.

### **Kompakte, hohe Siedlungsbebauung und aufgelockerte, niedrige Siedlungsbebauung der 90er Jahre**

Die seit Anfang der 90er Jahre entstandenen Großsiedlungen unterscheiden sich erheblich von den typischen bis Anfang der 90er Jahre fast ausschließlich in Ost-Berlin errichteten Großsiedlungen in Plattenbauweise. Sie umfassen eine weite Spanne von städtebaulichen Strukturen (z.B. Blockrandbebauung, Zeilenbebauung, Reihenhaussiedlung, Stadtvillensiedlung). Um eine Unterscheidung der Plattenbausiedlungen von den jüngeren Neubaugebieten über die Flächentypen zu ermöglichen, wurden anhand der Bauhöhe zwei neue Flächentypen definiert. Es handelt sich dabei meist um größere Wohnungsbauprojekte die im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsvorhaben realisiert wurden (Wasserstadt Spandau, Rummelsburger Bucht, Karow Nord, Buchholz, etc.).

Der Flächentyp **kompakte, hohe Siedlungsbebauung der 90er Jahre** ist durch Geschosswohnungsbau mit Gebäuden über 4 Geschossen mit geschlossenen oder halboffenen Höfen, zum Teil auch mit Zeilenbebauung, gekennzeichnet. Die mit Gemeinschaftsanlagen der Infrastruktur (Einkaufszentrum, Schule, Kita, Energieversorgung, Entsorgung etc.)ausgestatteten Wohngebiete sind zum Teil in flächensparender und ökologischer Bauweise errichtet. Die Freiraumstruktur besteht aus großen öffentlich nutzbaren Grünanlagen mit Regenwasserrückhalteanlagen und Regenwasserversickerung, zum Teil mit Dach- und Fassadenbegrünung der Gebäude und kleinen privat nutzbaren Terrassen-Gärten. Der durchschnittliche Versiegelungsgrad bei rd. 250 Flächen im Stadtgebiet liegt bei etwa 54 % (Spanne 20 % bis 90 %), der durchschnittliche Bebauungsgrad bei 33 % (Spanne 10 % bis 75 %).

Der Flächentyp **aufgelockerte niedrige Siedlungsbebauung der 90er Jahre** besteht aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern mit weniger als 4 Geschossen die vor allem am Stadtrand errichtet wurden. Parkplätze (Carports/Garagen) und private Gärten etc. befinden sich auf den meist kleinen Privatgrundstücken, bei Blockstrukturen in den Blockinnenbereichen. Der Anteil an Gemeinschaftsanlagen und öffentlich nutzbaren Grünanlagen ist eher gering. Der durchschnittliche Versiegelungsgrad bei rd. 80 ausgewerteten Flächen im Stadtgebiet liegt bei 50 % (Spanne 25 % bis 80 %), der durchschnittliche Bebauungsgrad bei 30 % (Spanne 10 % bis 60 %) Die Einwohnerdichte ist gegenüber der kompakten Siedlungsbebauung deutlich geringer.

### **Niedrige Bebauung mit Hausgärten**

Eine meist ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Reihenhäusern und eng stehenden Doppelhäusern, mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern oder mit Wochenendhäusern prägt die Baustruktur. Bis 1945 wurden die Gebäude um dem Blockrand in einheitlicher Baufluchtlinie gebaut. Nach dem Krieg wurden die Reihenhäuser häufig entlang von Stichstraßen und Zuwegen ins Blockinnere gestaffelt, und die Einfamilienhäuser wurden in unregelmäßigen Abständen zur Straße und immer häufiger im hinteren Bereich des Grundstücks als zweites Haus (Hammergrundstück) errichtet. Bei dem Typ Offene Siedlungsbebauung entstanden Einfamilienhäuser, Werkstätten, Garagen und Gartenlauben zu verschiedenen Zeiten ohne geplante Anordnung.

Die Freiraumstruktur der vor dem Krieg errichteten Siedlungen des Typs Reihengarten und Garten ist gekennzeichnet durch einheitlich breite Vorgärten und einen großen Blockinnenraum, der nur durch Grundstückseinfassungen gegliedert ist. Bei allen anderen Siedlungen dieses Typs ist der Blockinnenraum von Häusern durchsetzt. Die nicht bebauten Flächen werden in der Regel als Obst-, Gemüse-, oder Ziergärten genutzt.

### **Villenbebauung mit parkartigen Gärten**

Überwiegend zweigeschossige, offene Blockrandbebauung mit Villen hinter einer einheitlichen Baufluchtlinie gliedern die Baustruktur. Für die Gebäude, die zwischen 1890 und 1930 entstanden, ist ein großes Gebäudevolumen typisch.

Die Freiraumstruktur ist charakterisiert durch die einheitlich breiten Vorgärten und den großen Blockinnenraum, der durch Grundstückseinfassungen mit dichtem Gebüsch oder altem Mauerwerk gegliedert ist. Die großen Gartengrundstücke besitzen einen alten Baumbestand auf Rasenflächen, z.T. auch Gemüse- und Blumenbeete.

### **Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung**

Die Baustruktur kennzeichnet eine offene, mehrgeschossige Blockbebauung mit Miet- und Appartementshäusern zwischen Einfamilienhäusern und Villen. Entstanden ist dieser Typ seit 1950 durch Abriss und Verdichtung der Bebauung der Typen Garten und Parkartiger Garten.

Ein von größeren Gebäuden durchsetzter Blockinnenraum charakterisiert die Freiraumstruktur. Die nicht bebauten Flächen werden als Hausgärten genutzt oder sind durch eine einheitliche Umgrünung mit Bodendeckern und Ziersträuchern, durch mit Betonpflaster befestigte Wege und Parkplätze sowie durch die Häuser umgebende Kieselstreifen gestaltet.

### **Dörfliche Bebauung**

Die Baustruktur lässt sich mit einer meist ein- bis zweigeschossigen, in Stadtnähe auch mehrgeschossigen Bebauung beschreiben. Zwischen den Häusern des ehemaligen Dorfkerns entstanden neue Gebäude unterschiedlicher Größe.

Die Freiraumstruktur machen noch erhaltene dörfliche Elemente wie Straßenführung, Anger, Dorfteich, Gutspark oder Friedhof an der Kirche aus. Die Freiflächen werden als Gemüse- oder Obstgärten, Gartencafés, als Lagerflächen für Handels- und Handwerksbetriebe u.ä. genutzt.

## **Strukturtypen mit überwiegender Nutzung durch Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie**

### **Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Handel und Dienstleistung**

Typisch ist der mit 75 - 100 % hohe Anteil an Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Der Flächentyp Kerngebiet ist in der Regel sehr kompakt gebaut und kommt hauptsächlich im Zentrum Berlins vor. Die nicht bebauten Flächen der Kerngebiete werden meist als Flächen für Zulieferung und als PKW-Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher intensiv genutzt und sind entsprechend oft mit Asphalt, Beton oder Verbundsteinpflaster befestigt. Der Flächentyp Ausflugs-gaststätten erfasst größere Ausflugs-gaststätten in Erholungsgebieten. Für die nicht bebauten Flächen dieses Flächentyps sind große Terrassen, Gartenanlagen und Erschließungswege sowie viele Stellplätze für PKW's typisch.

### **Geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie**

Diese Gebiete sind geprägt durch gewerbliche Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Hallen- und Gebäudekomplexen und großzügigen Abstandsflächen. Als Flächen der Ver- und Entsorgung sind hier auch die Gebäude und Grundstücksflächen der Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Entwässerungswerke, der Stadtreinigung u.a. erfasst. Die Wohnnutzung tritt im äußeren Erscheinungsbild weitgehend zurück. Die Grundstücksfläche ist bis höchstens 50 % bebaut. Die großen, nicht bebauten Flächen dienen der Lagerung, als Güterumschlagplatz oder als PKW- und LKW-Stellplatz. Es kommen auch größere ungenutzte, meist vegetationsbedeckte Bereiche vor.

## Dichte Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie

Prägendes Merkmal dieser Gebiete ist die gewerbliche Nutzung. Die Grundstücksflächen sind zu mehr als 50 % mit mehrgeschossigen, überwiegend gewerblich und industriell genutzten Gebäuden bebaut. Man findet Gewerbehöfe mit Fabriketagen, Fabriketagen in Hinterhäusern und Seitenflügeln oder Grundstücke mit Industriegebäuden. Die nicht bebaute Fläche wird intensiv für Lieferverkehr genutzt und ist entsprechend sehr stark versiegelt. Diese dicht bebauten gewerblich genutzten Gebiete sind häufig während der Gründerzeit entstanden.

## Strukturtypen mit anderen Nutzungen (Gemeinbedarf, Verkehrsfläche, Baustelle oder Grün- und Freifläche)

Diese Strukturtypen fassen die in der Karte 06.01 Reale Nutzung der bebauten Flächen als Gemeinbedarfsflächen / Sondernutzung, als Verkehrsflächen oder als Baustellen ausgewiesenen Blöcke bzw. Blockteilflächen zu einem Strukturtyp und alle in der Karte 06.02 Grün- und Freiflächenbestand erfassten Nutzungskategorien zu einem weiteren Strukturtyp zusammen (vgl. Tab 2).

Manche Flächentypen treten nur in Ost- oder nur in West-Berlin auf. Der Flächentyp Geschlossener Hinterhof ist in Ost-Berlin mit unter dem Flächentyp Hinterhof erfasst. Den Typ Sanierung durch Entkernung gibt es nur in West-Berlin, da in Ost-Berlin weniger Hofgebäude abgerissen wurden. Auch der Flächentyp Ungeordneter Wiederaufbau entwickelte sich nur in West Berlin. Dagegen entstand der Typ Plattenbausiedlung der 80er und 90er Jahre nur in Ost-Berlin.

## Kartenbeschreibung

Die elf **Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung** nehmen über die Hälfte der Fläche Berlins (58 %) ein.

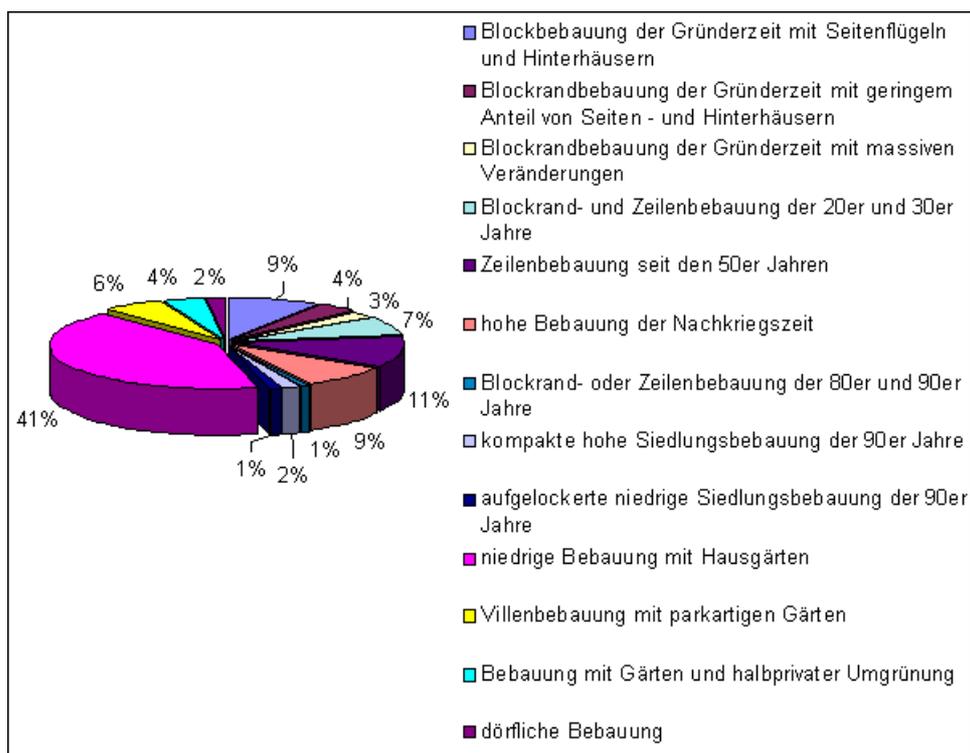


Abb. 2: Anteile der Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung an ihrer Gesamtfläche in Prozent

Die niedrige Bebauung mit Hausgärten nimmt mit 43 % flächenmäßig den weitaus größten Teil der Wohngebiete ein, gefolgt von der Zeilenbebauung seit den 50er Jahren (11 %). Die Blockrand- oder Zeilenbebauung der 80er und 90er Jahre, sowie die aufgelockerte, niedrige Siedlungsbebauung der 90er Jahre beansprucht den geringsten Flächenanteil (1 %) (vgl. Abb. 2).

Bezogen auf die Verteilung innerhalb der Berliner Bezirke ergibt sich jedoch ein anderes Bild (vgl. Abb. 3).

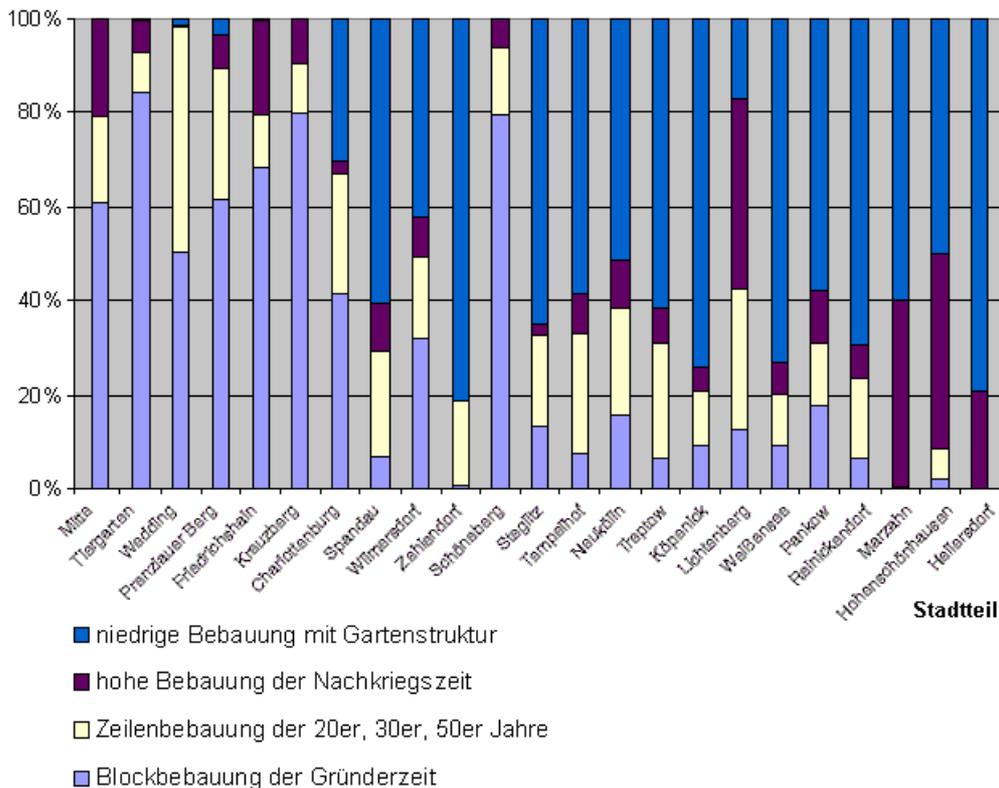


Abb. 3: Anteile der Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung an ihrer Gesamtfläche Berliner Stadtteile (Bezirke vor der Gebietsreform 2001) in Prozent

Niedrige Bebauung mit Gartenstruktur (Strukturtypen 9-13)  
 hohe Bebauung der Nachkriegszeit (Strukturtypen 6-8)  
 Zeilenbebauung der 20er und 30er und 50er Jahre (Strukturtypen 4-5)  
 Blockbebauung der Gründerzeit (Strukturtypen 1-3)

In Tiergarten, Kreuzberg und Schöneberg ist mit ca. 80 % der Wohngebietsfläche ein relativ hoher Anteil gründerzeitlicher Blockbebauung erhalten, die jedoch z.T. massiv verändert wurde. Der Stadtteil Wedding weist je zur Hälfte Blockbebauung der Gründerzeit und Zeilenbebauung auf. Den höchsten Anteil an Zeilenbauweise weist Reinickendorf mit 465 ha Fläche auf, gefolgt von Spandau und Neukölln. Die hohe Bebauung der Nachkriegszeit kommt Zehlendorf gar nicht vor, nimmt aber in den Stadtteilen Lichtenberg, Marzahn und Hellersdorf mit ca. 40 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil ein. Die niedrige Bebauung mit Gartenstruktur fehlt in den Innenstadtteilen Mitte, Friedrichshagen, Kreuzberg und Schöneberg völlig, während sie am Stadtrand in Zehlendorf, Köpenick, Weißensee und Hellersdorf ca. Drei viertel der Wohngebietsfläche ausmacht.

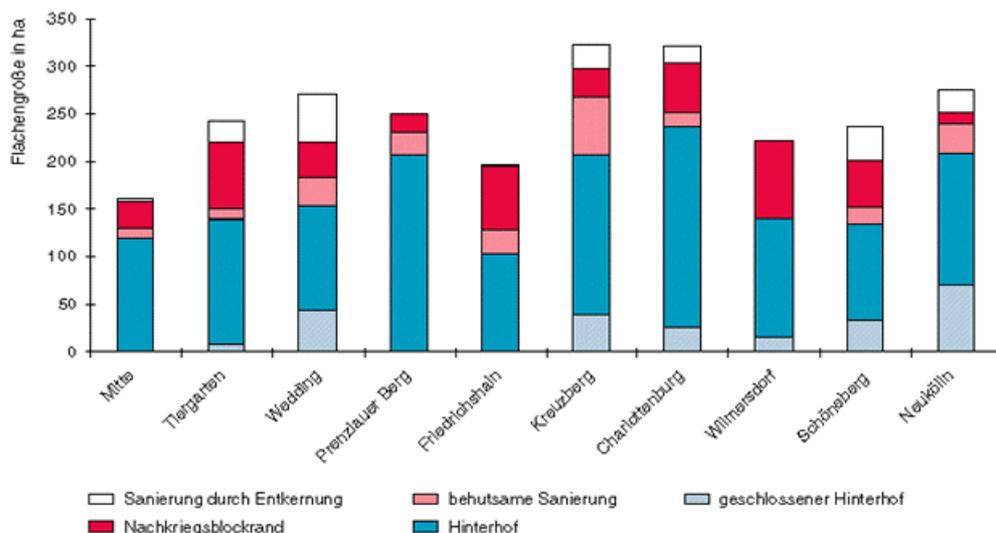
Die **geschlossene Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern**, die seit ihrer Entstehung kaum verändert wurde, findet man in weiten Teilen Charlottens bszw. Wilmersdorfs zwischen Lietzensee, Kurfürstendamm, Richard-Wagner-Straße und Spandauer Damm. Auch in Moabit, Wedding und in Friedrichshagen zwischen S-Bahnring und Petersburger Straße, Warschauer Straße sowie in den Bezirken Kreuzberg, Neukölln und Schöneberg zwischen den Achsen Neuköllner Schifffahrtskanal, Skalitzer Straße, Gitschiner Straße und Karl-Marx-Straße, Gneisenaustraße, Yorckstraße, Potsdamer Straße und Hauptstraße ist die enge Bebauung mit der typischen Hinterhofstruktur weitgehend erhalten geblieben.

Die **geschlossene Bebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden**, zu der die Flächentypen Schmuck- und Gartenhof und Schuppenhof gehören, findet man in den ehemaligen Vororten Berlins außerhalb des S-Bahnring. Auch diese Baustruktur wurde seit ihrer Entstehung kaum verändert. Größere Gebiete sind in Friedenau, in Steglitz, in Tempelhof und Friedrichshagen, in Oberschöneweide, Karlshorst, Pankow, Niederschönhausen, in Spandau und in Reinickendorf westlich der Provinzstraße vorhanden.

Größere Bereiche der **geschlossenen Blockrandbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen**, die durch Kriegszerstörungen und Wiederaufbau oder durch Sanierung mit massivem Abriss aus der gründerzeitlichen Blockbebauung entstanden sind, befinden sich innerhalb des S-

Bahnring. Größere Gebiete liegen in Charlottenburg zwischen Otto-Suhr-Allee und Bismarckstraße sowie entlang des Spandauer Damms, in Tiergarten um die Spreebögen und Invalidenstraße und südlich des Landwehrkanals um die Potsdamer Straße, in Wedding zwischen der S-Bahnlinie Nordbahnhof - Gesundbrunnen und Bernauer Straße und in Friedrichshain westlich der Straßen Warschauer Straße / Petersburger Straße bzw. östlich dieser Straßen im Bereich Frankfurter Allee. Auch in Schöneberg und Wilmersdorf gibt es viele Bereiche, in denen die typische gründerzeitliche Hinterhofstruktur durch Wiederaufbau und Sanierung massiv verändert wurde.

[Abbildung 4](#) zeigt die gründerzeitlichen Strukturtypen Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern sowie Blockbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen differenzierter nach ihren Flächentypen für ausgewählte Stadtteile. In den östlichen Stadtteilen Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain erscheint der Flächentyp Geschlossener Hinterhof nicht, da er mit unter dem Typ Hinterhof erfasst wurde.



**Abb. 4: Flächenverteilung verschiedener Flächentypen der Gründerzeit in ha**

In Prenzlauer Berg, Kreuzberg, Charlottenburg und Neukölln ist mit gut 200 ha Fläche noch sehr viel gründerzeitliche Bebauung der Flächentypen Geschlossener Hinterhof bzw. Hinterhof in ursprünglicher Form erhalten. Der Anteil der sehr dichten Bebauung des Typs Geschlossener Hinterhof ist in Neukölln, Wedding und Kreuzberg relativ hoch. Behutsam saniert mit weitgehendem Erhalt der gründerzeitlichen Blockbebauung wurde vor allem in Kreuzberg. In Tiergarten, Friedrichshain und Wilmersdorf wurden Kriegsschäden an der gründerzeitlichen Blockbebauung insbesondere durch Neubauten im Nachkriegsblockrand beseitigt. Massive Veränderungen der gründerzeitlichen Bebauung in Form von Sanierung durch Entkernung erfolgten verstärkt im Bezirk Wedding.

Die **Blockrand- und Zeilenbebauung der 20er und 30er Jahre** befindet sich hauptsächlich außerhalb des S-Bahnring. Häufig wurden die Zeilen und Großhöfe in Nachbarschaft der in der Gründerzeit entstandenen Blockrandbebauung mit wenig Seiten- und Hintergebäuden am Rand der ehemaligen Vororte Berlins errichtet. Sie sind in der Regel an das S- und U-Bahnnetz angeschlossen.

Die **seit den 50er Jahren in Zeilenbebauung** angelegten Siedlungen wurden in erster Linie im Berliner Stadtrandbereich außerhalb des S-Bahnring errichtet. Sie wurden auf ehemaligen Freiflächen (Landwirtschaftsflächen etc.) unabhängig von vorhandenen Verkehrsachsen oder Baustrukturen angelegt. Innerhalb des S-Bahnring wurden ehemals bebaute Gebiete durch Zeilenbebauung ersetzt. Hierzu gehören größere Gebiete in Kreuzberg, Mitte und Friedrichshain, aber auch in anderen Innenstadtbereichen kommen vereinzelte Flächen mit Zeilenbebauung auf ehemaliger gründerzeitlicher Blockstruktur vor.

Die **hohe Bebauung der Nachkriegszeit** findet man innerhalb des S-Bahnring als Ungeordneten Wiederaufbau in den westlichen Bezirken. Größere Gebiete dieses Typs sind in Wilmersdorf um die Bundesallee, in Schöneberg im Bereich Nollendorfplatz, Kleiststraße und in Kreuzberg zwischen Wilhelmstraße und Stresemannstraße vorhanden. Sonst kommt die hohe Bebauung der Nachkriegszeit innerhalb des S-Bahnring nur in Kreuzberg, Mitte und Friedrichshain vor. Hier sind kleinere Siedlungen des Flächentyps Hochhaus entstanden. In der Regel wurden die Hochhaussiedlungen außerhalb des S-Bahnring errichtet. Größere in West-Berlin errichtete Komplexe sind die Gropiusstadt in Neukölln, Siedlungen in Lichtenrade, Marienfelde, Lichtenfelde und Spandau sowie das Märkische Viertel in

Reinickendorf. In Ost-Berlin befinden sich die größten Siedlungen in Hohenschönhausen, Marzahn, Hellersdorf und Lichtenberg.

Die **Blockrand- und Zeilenbebauung der 80er und 90er Jahre** in Plattenbauweise kommt hauptsächlich in Hellersdorf und Marzahn vor. Kleinere Siedlungen entstanden in Köpenick und Hohenschönhausen.

Die etwa 250 Flächen des Typs **kompakte, hohe Siedlungsbebauung der 90er Jahre** die meist im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsvorhaben realisiert wurden, finden sich, wie in Karow Nord und Buchholz, überwiegend am Rand der östlichen Stadthälfte. Einige der großen Wohnungsbauprojekte wie z.B. die Rummelsburger Bucht liegen auch in der Innenstadt. Das größte Projekt im Westteil der Stadt ist die Wasserstadt Spandau.

Der Flächentyp **aufgelockerte niedrige Siedlungsbebauung der 90er Jahre** mit etwa 75 Einzelgebieten, wurde ebenfalls in der Regel im Ostteil und am Stadtrand z.B. in Pankow oder Treptow-Köpenick errichtet. Man findet ihn vereinzelt aber auch in Steglitz-Zehlendorf und Spandau.

Die **niedrige Bebauung mit** meist Ein- bis Zweifamilienhäusern und entsprechenden Hausgärten sind im gesamten Stadtrandbereich zu finden.

Die **Villenbebauung mit parkartigen Gärten** entstand hauptsächlich während der Gründerzeit in landschaftlich reizvollen Gebieten und wurde seitdem kaum verändert. Größere Bereiche dieses Typs findet man im Bereich des Grunewalds in Nikolassee, Zehlendorf, Dahlem, Grunewald und in Lichterfelde, im Bereich des Tegeler Forsts in Hermsdorf und Frohnau, in der Umgebung der Dahme bei Grünau sowie im Bereich der Müggelspree bei Rahnsdorf.

Die **Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung**, bei der die Villenbebauung bzw. die niedrige Bebauung mit Einfamilienhäusern mit größeren Miet- und Appartementshäusern durchsetzt ist, kommt hauptsächlich im südlichen Stadtgebiet vor, insbesondere in den Übergangsbereichen zwischen Villenbebauung und Einfamilienhausbebauung in Lichterfelde West und Zehlendorf.

**Dörfliche Bebauung** ist nur noch in den alten Ortskernen am Stadtrand erhalten, wobei in den östlichen Bezirken noch wesentlich mehr und größere dörfliche Strukturen zu finden sind.

Die **Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Handel und Dienstleistung** findet man häufig in den alten Ortskernen der verschiedenen Stadtteile. Insbesondere fallen die beiden Citybereiche von West- und Ost-Berlin um den Kurfürstendamm/Tauentzienstraße bzw. um den Alexanderplatz/Friedrichstraße auf.

**Strukturtypen mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie** konzentrieren sich entlang von Wasserwegen und Bahnlinien. **Dicht bebaute** Gewerbegebiete kommen flächenmäßig weniger vor als Gewerbegebiete mit **geringer Bebauung**.

**Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gemeinbedarf und Sondernutzung** ist über das gesamte Stadtgebiet relativ gleichmäßig verteilt zu finden. **Grün- und Freiflächen** sind im Stadtrandgebiet gegenüber der Innenstadt deutlich mehr vorhanden. Als **Verkehrsflächen** fallen die Flughäfen Tempelhof und Tegel und die Bahnflächen entlang von S-Bahnlinien auf.

Differenzierte Angaben zu den Strukturtypen, die nicht überwiegend der Wohnnutzung dienen, finden sich in den Karten 06.01 Reale Nutzung der bebauten Flächen sowie 06.02 Grün- und Freiflächenbestand des Umweltatlases.

## Literatur

[1] **ag.u Lange + Grigoleit Landschaftsarchitektur / Umweltplanung 2002:**

Aktualisierung der digitalen Grundkarten des Informationssystems Stadt und Umwelt, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Berlin.

[2] **LUA Brandenburg (Landesumweltamt Brandenburg) 1998:**

Digitale Orthobilder (Luftbilder) des LUA Brandenburg im Blattschnitt der K10 Berlin, SW, 1 : 10.000, Befliegung 1998, flächendeckend.

[3] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin), Abt. III Luftbildarchiv, 2000:**

Digitale CIR-Luftbilder 1:4000, Befliegung 2000.

[4] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin) 2002:**

Stadtentwicklung 2000, Bericht zur Flächenentwicklung 1990-2000 / 2001-2020, 2002.

[5] **Statistisches Landesamt Berlin (Hrsg.) 2002:**

Statistisches Jahrbuch 2002, Berlin.

- [6] **Statistisches Amt der Landeshauptstadt München (Hrsg.) 2002:**  
Statistisches Jahrbuch München 2001, München.
- [7] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin) 2005:**  
Flächentypen. Eine Beschreibung der im Informationssystem Stadt und Umwelt (ISU) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfassten und verwalteten Struktur- und Flächennutzungskategorien von Berlin.  
Internet:  
[Download PDF](#)

## Karten

- [8] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin), Informationssystem Stadt und Umwelt, IX B 2, 2000:**  
Digitale Grundkarte Berlin 1:5.000 des ISU; Stand: 12.1999, mit aktuellen Blocknummern des Statistischen Landesamtes Berlin.
- [9] **SenStadtUm (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin) (Hrsg.) 2001:**  
Digitale Arbeitskarte des ISU (ISU50), 1:50 000, Stand:31.12.2000, Berlin.
- [10] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin), Abt. III, 2000:**  
Grundkarte Berlin 1:5.000; K 5, 147 Einzelblätter (1968 bis 1999) des von den Vermessungsämtern herausgegebene Landeskartenwerkes Karte von Berlin 1:5000 (K5) im Rasterformat TIFF, Stand: 1/2000.
- [11] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin), Abt. III, 1998:**  
ALK-Berlin, Automatisierte Liegenschaftskarte im Vektorformat, Stand: 4/1998.
- [12] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin), Abt. I A 1, 1998:**  
Karte und Datenbank "Flächen mit gesamtstädtischen Veränderungspotenzialen", SenStadt IA1. Digitale Karte 1:25.000, Stand: 20.06.2000.
- [13] **SenStadtUm (Der Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin) (Hrsg.) 1985a:**  
Umweltatlas Berlin, Bd. 2, Karte 06.01 Reale Nutzung der bebauten Flächen, 1:50 000, Berlin.
- [14] **SenStadtUm (Der Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin) (Hrsg.) 1985b:**  
Umweltatlas Berlin, Bd. 2, Karte 06.02 Grün- und Freiflächenbestand, 1:50 000, Berlin.
- [15] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin) (Hrsg.) 2002:**  
Digitaler Umweltatlas Berlin, aktualisierte und erweiterte Ausgabe 2002, Karte 06.01 Reale Nutzung der bebauten Flächen, Berlin.  
Internet:  
<https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/flaechennutzung/2002/karten/artikel.1010218.php>
- [16] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin) (Hrsg.) 2002:**  
Digitaler Umweltatlas Berlin, aktualisierte und erweiterte Ausgabe 2002, Karte 06.02 Grün- und Freiflächenbestand Berlin.  
Internet:  
<https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/flaechennutzung/2002/karten/artikel.1010217.php>