



# 06.07 Stadtstruktur / 06.08 Stadtstruktur – Flächentypen differenziert 2020

## Einleitung

Die Auswirkungen der städtischen Besiedlung auf die Umwelt sind in besonderem Maße von der Art und der Intensität der menschlichen Nutzung abhängig. Aus diesem Grunde können die Wirkungen auf die Umwelt eng an Nutzungen und Baustrukturen gekoppelt werden.

Im Laufe der städtebaulichen Entwicklung Berlins ist eine vielschichtige Bau- und Freiraumstruktur entstanden. In der Karte „Stadtstruktur – Flächentypen differenziert“ (06.08) werden 52 Flächentypen abgegrenzt und beschrieben, die anhand ihrer typischen Nutzung, Entstehungszeit und Bau- und Freiflächenstruktur definiert wurden. Zur besseren Lesbarkeit wurden diese in der Karte „Stadtstruktur“ (06.07) zu 16 Stadtstrukturtypen sowie Gewässer zusammengefasst.

Die Flächentypen dienen dazu, die Nutzungen der bebauten Flächen (WOZ, vgl. Beschreibung der Karten „Reale Nutzung der bebauten Flächen“ (06.01) und „Grün- und Freiflächenbestand“ (06.02)) weiter zu differenzieren. Besonders für die Flächennutzung „Wohnen“ ist eine weitere Unterteilung erforderlich. Zum einen nehmen die Flächen mit Wohnbebauung mit mehr als der Hälfte der baulich genutzten Fläche und mehr als einem Viertel der Gesamfläche Berlins eine bedeutende Stellung ein und zum anderen deckt diese Nutzung ein breites Spektrum an Ausprägungen, vom Einfamilienhausgebiet bis zur Großsiedlung, ab. Für die Nutzung der Daten ist jedoch gerade diese weitere Differenzierung der Wohngebiete von besonderem Interesse, da die verschiedenen städtebaulichen oder umweltbezogenen Indikatoren und Kenngrößen in hohem Maße von der Stadtstruktur abhängig sind. Dabei spielen das Baualter, die Höhe, die Dichte und die Anordnung der Gebäude zueinander sowie die charakteristische Freiraumstruktur eine besondere Rolle.

Demgegenüber entsprechen die Typen der Grün- und Freiflächen weitgehend den Nutzungen der Karte „Grün- und Freiflächenbestand“ (06.02) (GRZ, vgl. Beschreibung der Karte) oder fassen diese sogar zusammen.

Die Kenntnis dieser unterschiedlichen Strukturtypen bildet in Zusammenhang mit der [Realnutzungskartierung der Karten 06.01 und 06.02 des Umweltatlas](#) (SenStadtWohn 2021d und 2021e) eine wesentliche Grundlage für städtebauliche und landschaftsplanerische Untersuchungen und Entwicklungsvorhaben auf übergeordneter wie lokaler Ebene. Mit ihrer Hilfe lassen sich zudem Erkenntnisse über die Ausbildung der Biotop- und Vegetationsstrukturen, der Klimaverhältnisse, der Bodenbeschaffenheit, der Versiegelungsintensität oder der Grundwasserneubildung ableiten.

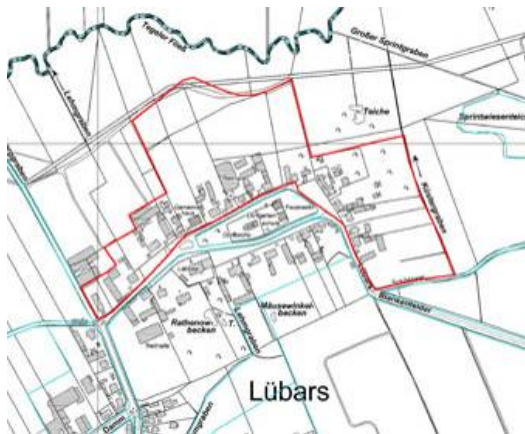
Von der räumlichen und fachlichen Differenzierung her sind die Kartierungen vor allem für stadtweite Analysen, Modelle, Programme und Planungen im Umweltbereich von grundlegender Bedeutung. Da nicht alle für bestimmte Berechnungen oder Planungen erforderlichen Daten vorliegen oder mit vertretbarem Aufwand vor Ort erhoben werden können, werden den Kartiereinheiten durch Stichprobenkartierung vor Ort Literaturwerte oder durch gutachterliche Abschätzung Kennwerte oder Indikatoren zugeordnet, die dann über die flächendeckend vorliegende Kartierung von Nutzung und Stadtstruktur mit für viele Anwendungsfälle hinreichender Genauigkeit auf die gesamte Stadt übertragen werden.

## Siedlungsentwicklung Berlins

Die natürliche Landschaft und die Siedlungsentwicklung haben gleichermaßen die Stadtstruktur Berlins geprägt. Reste der landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Gewässer und Wald geprägte Landschaften sind bis heute von Bebauung frei geblieben: die Wälder im Südosten Berlins zwischen Spree und Dahme und im Westen an der Havel sowie größere zusammenhängende Landwirtschaftsflächen im Nordosten der Stadt. Von den einst zahlreich vorhandenen Bächen, Gräben, Pfulen und Feuchtgebieten sind nur noch einzelne wiederzufinden.

## Nach 1880 - Gründerzeit

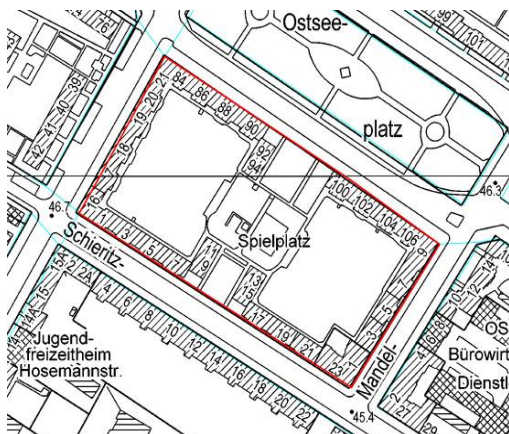
Am deutlichsten veränderte sich das Erscheinungsbild Berlins am Ende des 19. Jahrhunderts, als sich die Stadt zu einem industriellen Zentrum entwickelte. Mit zunehmenden Arbeitsmöglichkeiten strömten viele Menschen nach Berlin, ein wachsender Wohnungsbedarf war die Folge. Die Bautätigkeit wurde in Bebauungsplänen und Bauordnungen geregelt, in denen Straßenbegrenzungslinien, die Größe der Blöcke, die Mindestgröße der Höfe und die Höhe der Gebäude festgelegt waren. So entstand zwischen 1880 und 1918 innerhalb der Ringbahn die für Berlin typische dichte **Blockbebauung** mit engen, teilweise mehreren aufeinander folgenden Hinterhöfen. Diese Baustruktur wurde durch einzelne Schmuckplätze und Parkanlagen sowie Friedhöfe gegliedert. In den damaligen Vororten (z. B. Friedenau) ließ die Bauordnung von 1892 gegenüber der Innenstadt eine geringere Grundstücksausnutzung zu. In diesen Bereichen entstanden die niedrigere und etwas großzügiger angelegte Blockbebauung mit Schmuck- und Gartenhofstruktur und die Villenbebauung.



Dörfliche Mischbebauung im Bereich der alten Ortskerne



Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er-1918), 5-6-geschossig



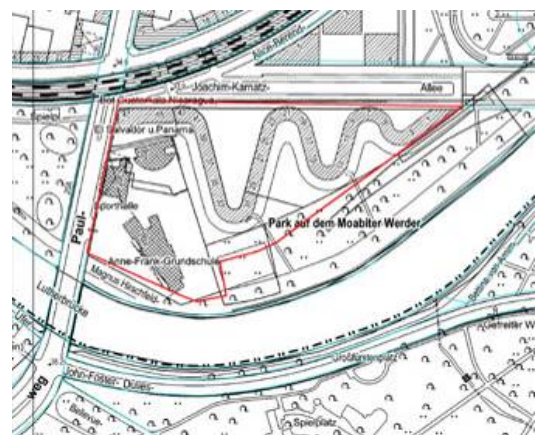
Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920er-1940er), 2-5-geschossig



Heterogene, innerstädtische Mischbebauung, Lückenschluss nach 1945



Großsiedlung und Punkthochhäuser (1960er-1990er), 4-11-geschossig und mehr



Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger

Abb. 1: Beispielhafte Stadtstrukturtypen aus verschiedenen Phasen der Berliner Siedlungsentwicklung

## **Nach 1918 - Groß-Berlin**

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 Berlins. 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. In dieser Zeit entstanden die großen Volksparks und Kleingartenanlagen, die sich ringförmig um den Innenstadtkern der Jahrhundertwende erstreckten. Einige Siedlungen mit ihrem Wald- und Obstbaumbestand, wie die Zehlendorfer Onkel-Tom-Siedlung, weisen zudem noch auf den früheren Landschaftscharakter hin.

## **Nach 1945 - Die geteilte Stadt**

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.

Zerstörungen nahezu gleichen Ausmaßes – mit stellenweise destruktiven Wirkungen auf den historischen Stadtgrundriss und die Bausubstanz – gingen in den nachfolgenden Jahrzehnten mit den teils radikal umgesetzten Plänen, wie z. B. der autogerechten Stadt und dem sozialistischen Städtebau, in beiden Stadthälften einher.

Der **Westteil** der Stadt erhielt im Rahmen des Wiederaufbauprogramms (Marshall-Plan) wirtschaftliche Hilfen. So konnten die Kriegszerstörungen durch große Bautätigkeit in den 1950er und 1960er Jahren kontinuierlich 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 Innenstadtbauung, die Trennung der städtischen Funktionen und die Schaffung breiter Trassen für den motorisierten Individualverkehr. Im Stadtrandbereich entstanden große geschlossene neue Wohnsiedlungen mit relativ hohem Freiflächenanteil als Abstandsgrün und Industriegebiete zwischen alten Dorfkernen auf ehemaligen Freiflächen. Ab Ende der 1970er Jahre begann sich die Baupolitik auf die Wiederbelebung der Innenstadt zu konzentrieren. Die Wiedergewinnung der durch Krieg und Mauerbau weitgehend zerstörten historischen Innenstadt war das zentrale Thema der Internationalen Bauausstellung 1984/87. Die Bautätigkeit beschränkte sich im Wesentlichen auf kleinere brachliegende Flächen verstreut im Stadtgebiet und auf die behutsame Sanierung vorhandener Bausubstanz.

Im **Ostteil** Berlins, der zunächst 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 1960er Jahren die Neugestaltung des Stadtzentrums auf kriegszerstörten und kahl geschlagenen Flächen. Damals war geplant, die alte Bebauung der Vorkriegszeit als kapitalistisches Erbe nicht wieder aufzubauen, die verbliebenen Reste auf weiteren Flächen abzureißen und durch einen sozialistischen Städtebau zu ersetzen. Neuer Wohnraum entstand in den 1950er und 1960er 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 Großsiedlungen entstanden im Ostberliner Zentrum und vor allem in großem Maßstab am Stadtrand in Marzahn, Hohenschönhausen, Lichtenberg und später in Hellersdorf. Sie wurden in industrieller Fertigbauweise errichtet. In diesem Zuge entstanden ebenfalls in der Peripherie Berlins neue Kleingartenareale. Erst spät wurde die vorhandene Altbausubstanz als erhaltenswerter Wohnraum erkannt, für deren Sanierung jedoch kaum Mittel bereitstanden.

## **Nach 1989 - Die wiedervereinte Stadt**

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. In den Jahren 1993 bis 1997 war die Siedlungsentwicklung zum einen durch die Entstehung neuer Vorstädte im Außenbereich, wie zum Beispiel auf ehemaligen Äckern in Karow-Nord, geprägt. Zum anderen wurden in den Folgejahren im Stadtzentrum zahlreiche Großprojekte wie rund um den Potsdamer Platz errichtet. Zudem wurden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“ in der Mitte Berlins zahlreiche Regierungsbauten errichtet sowie öffentliche Räume und Mahnmale angelegt. Zugleich wurden weitere städtebauliche

Entwicklungsbereiche auf einigen ausgedehnten Konversionsflächen (vorwiegend ehemals von Gewerbe, Forschung, Industrie und Militär / Polizei genutzte Flächen), z. B. in Johannisthal / Adlershof, im Bereich der Rummelsburger Bucht und an der Oberhavel, förmlich festgelegt und Konzepte entwickelt, um die Entstehung neuer urbaner Stadtteile zu befördern. Mitte der 1990er Jahre wurde klar, dass der erwartete Entwicklungsboom Berlins ausblieb. Die Abwanderung ins Umland wurde zum dominierenden demografischen Faktor. Der Wohnungsmarkt entspannte sich, erste Büro- und Gewerbebauten standen leer. Aufgrund dieser geänderten entwicklungspolitischen und ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die ursprünglichen Planungsziele nachgesteuert und Baumassen deutlich verringert. So wurde die Entwicklungsmaßnahme Wasserstadt Berlin-Oberhavel in Spandau bereits im Jahr 2006 aufgehoben, die Baumaßnahmen eingestellt. Für die noch nicht bebauten Flächen im Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht wurden weniger massive Bautypologien entwickelt und realisiert.

Seit 1997 verlief der **Wohnungsneubau** in Berlin rückläufig und hatte im Jahr 2000 infolge des Abbaus von Förderungen wieder das Niveau von 1991 erreicht. Bis ca. 2011 stagnierte der Wohnungsbau danach auf niedrigem Niveau. An die Stelle von Großbauprojekten traten in dieser Zeit individuelle Baulückenschließungen, Bestandsausbau und Nachverdichtung vornehmlich auf Flächen der Innenentwicklung. Den Schwerpunkt bildeten dabei Mehrfamilienhäuser mit größeren Eigentumswohnungen sowie Ein- bis Zweifamilienhäuser. Dementsprechend konzentrierte sich der Wohnungsneubau auf die Bezirke und Ortsteile Spandau, Weißensee, Pankow, Treptow, Köpenick, Marzahn und Hellersdorf, wo in Bestandsgebieten offener Bauweise eine Nachverdichtung stattfand (vgl. [FNP-Bericht 2020](#), SenStadtWohn 2020a). Zudem wurden große Teile der Innenstadt-Altbauquartiere vorwiegend im Ostteil der Stadt ebenso wie nahezu alle Plattenbau-Großsiedlungen mit Hilfe verschiedener Förderprogramme zur Stadterneuerung und zum Stadtumbau in der Bausubstanz und im Wohnumfeld saniert. In den letzten Jahren hat in Folge der stark zunehmenden Bevölkerungsentwicklung der Wohnungsneubau deutlich zugenommen. Der [Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030](#) (SenStadtWohn 2020b) weist 14 neue Stadtquartiere auf, insgesamt wird ein Potenzial für rund 200.000 neue Wohneinheiten ausgewiesen. So entstehen oder sind in der planerischen Vorbereitung neue Wohnquartiere unterschiedlicher Typologie und Dichte auf Konversionsflächen, auf Flächen des Außenbereichs sowie insbesondere auf zahlreichen städtischen Brachflächen. Kleinteilige Bauvorhaben sollen im Rahmen der Nachverdichtung realisiert werden. Diese Prozesse werden die Stadt voraussichtlich die nächsten 10-15 Jahre begleiten.

Ebenfalls stark zugenommen haben in den letzten 10 bis 15 Jahren hallenartige Bauten des (großflächigen) **Einzelhandels** samt dazugehöriger Erschließungs- und Kfz-Stellflächen.

**Freiflächen** entlang des Mauerstreifens und brachgefallene Bahnflächen, die sich aufgrund der Jahrzehnte währenden Teilung in mancher Hinsicht zu wertvollen Bestandteilen des Biotop- und Freiraumsystems entwickelt hatten, wurden nach der Wiedervereinigung teilweise zu städtischen Parkanlagen oder Gedenkstätten umgestaltet oder konnten als naturnahe Flächen gesichert werden und tragen als neue berlintypische Bestandteile zur vielfältigen Freiraumstruktur der Stadt bei (z. B. Nordbahnhof, Gleisdreieck, Mauerpark, Gedenkstätte Bernauer Straße, Südgelände, Biesenhorster Sand). Es entstanden im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsprojekte auch vollständig neue öffentliche Grünflächen, die vielfach als Landschaftsparks konzipiert neben der Erholungsfunktion zunehmend auch Aufgaben und Funktionen für den Naturschutz und die Landschaftspflege erfüllen. Die Umweltatlaskarte „[Freiflächenentwicklung](#)“ (06.03) (SenStadtWohn 2021f) stellt die einzelnen Gewinne und Verluste an Grün- und Freiflächen differenziert dar.

## Datengrundlage

Die Umweltatlaskarten „[Reale Nutzung der bebauten Flächen](#)“ (06.01) und „[Grün- und Freiflächenbestand](#)“ (06.02) (SenStadtWohn 2021d und 2021e) wurden parallel mit den Karten 06.07 und 06.08 erarbeitet. Im Rahmen der Aktualisierung für den Datenstand 31.12.2020 wurden Veränderungen der Flächennutzung von 2016 bis 2020 erfasst, Aktualisierungen der Geometrien der Block(teil)flächenkarte 1 : 5.000 (ISU5) vorgenommen und die Stadtstrukturkartierung entsprechend angepasst. Außerdem wurde der Datenbestand der Realnutzungs- und der Strukturkartierungen anhand verschiedener im Land Berlin vorliegender Geodaten einer automatisierten Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Insgesamt wurden für die Aktualisierung und Überprüfung der Nutzungs- und Stadtstrukturkartierung folgende Datengrundlagen herangezogen:

- Block(teilflächen)karte des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU5), Stand 12.2015

- Straßenflächen des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU5), Stand 12.2015
- Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz:
  - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem – ALKIS, Stand 10.03.2021,
  - Amtliches Topographisch-Kartographisches Informationssystem – ATKIS, Stand 16.03.2021,
  - Berliner Landesgrundvermögen (LGV), Stand 05.01.2021,
  - Bodengesellschaften des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU), Stand 13.08.2018,
  - Digitale Orthofotos, Befliegungen 2010 bis 2020,
  - Friedhofsbestand, Stand 12.07.2017,
  - Gartenarbeitsschulen, Stand 30.06.2020,
  - Gebäudealter der Wohnbebauung, Stand 31.12.2015,
  - Grünanlagen- und Spielplatzbestand, Stand 01.03.2020,
  - Jugendfreizeiteinrichtungen, Stand 18.01.2021,
  - Jugendkunstschulen, Stand 30.06.2020,
  - Karte von Berlin 1:5.000 (K5), Stand 2010 bis 2021,
  - Kindertagesstätten, Stand 18.01.2021,
  - Kleingartenbestand, Stand 01.03.2020,
  - Mooregebiete und Bodentypen, Stand 05.2015,
  - Musikschulen, Stand 30.06.2020,
  - Schulen, öffentliche, Stand 05.01.2021,
  - Straßenbefahrung 2014, Stand 31.12.2015,
  - Verwaltungseinheiten der Berliner Forsten, Stand 07.02.2020,
  - Volkshochschulen, Stand 30.06.2020,
  - Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS), Stand 31.12.2020.
- Daten externer Quellen:
  - Baufertigstellungen der Jahre 2012 - 2019, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS), Stand 31.12.2019,
  - Statistische Blöcke, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 01.05.2021,
  - Digitales Feldblockkataster, Landwirtschaftliche Referenzparzellen, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Brandenburg, Stand 18.09.2020,
  - Verzeichnis der Krankenhäuser, Universitätskliniken, Sonderkrankenhäuser und Privatentbindungsanstalten in Berlin, Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo), Stand 29.01.2021.

## Methoden

Sowohl die Karten der Stadtstrukturkartierung als auch der Realnutzungskartierung verwenden die Block(teil)flächenkarte des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU) als räumliches Bezugssystem und wurden gemeinsam aktualisiert. In der Regel folgen die Flächentypen den im Rahmen der Nutzungskartierung ausgewiesenen Block- und Blockteilflächen; seit der Fortschreibung 2020 ist zur differenzierteren Abbildung der Nutzungen auch eine Blockteilflächenbildung aufgrund unterschiedlicher Flächentypen möglich.

Bei den Flächen, die sowohl der Karte „Reale Nutzung der bebauten Flächen“ (06.01) als auch der Karte „Grün- und Freiflächenbestand“ (06.02) zugeordnet sind (**Doppelnutzungen**), richtet sich der Flächentyp nach der baulichen Nutzung. Eine Ausnahme bilden hierbei die Sportnutzungen, die als Grün- und Freiflächenutzung gelten und immer mit einer Doppelnutzung als Gemeinbedarfs- und Sondernutzung belegt sind. Bei der Typzuordnung werden sie in gedeckte (eingehauste Sportanlagen, Hallensport) und ungedeckte Sportanlagen differenziert, die der Gruppe „Flächentypen der Grünnutzungen“ zugeordnet sind.

## Aktualisierung der Geometrie und der Nutzungsdaten

### Aktualisierung der Block(teil)flächenkarte Berlin 1 : 5.000 (ISU5)

Die zwischen 2015 und 2020 veränderten Blockabgrenzungen einschließlich der aktuellen Flächenschlüssel des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden in die Geometrie der ISU5 übernommen. Für alle neu entstandenen Blöcke wurde eine Nutzungskartierung mit Hilfe von

Luftbildern und weiteren Unterlagen (siehe Datengrundlage) durchgeführt. Dabei wurde entsprechend der Darstellungs- und Differenzierungssystematik der Nutzungs- und Flächentypisierung des Umweltatlas bei Bedarf eine weitere Unterteilung der Blockfläche in Blockteilflächen vorgenommen, um verschiedene Nutzungsarten oder Flächentypen voneinander abzugrenzen.

## Plausibilitätsprüfung und Abgleich mit verschiedenen Geodatenbeständen

Neben der geometrischen Aktualisierung der Block(teil)flächenkarte ISU5 lag der Fokus der Fortschreibung auf den **Stand 31.12.2020** in der Überprüfung der Flächennutzungen und Flächentypen des gesamten Datenbestandes anhand von Geodatenbestände, die in den letzten Jahren bei den Senatsverwaltungen und anderen Stellen für verschiedene Fachaufgaben aufgebaut wurden (siehe Datengrundlagen). Die Regeln zur Zulässigkeit von Kombinationen verschiedener Flächennutzungen und Flächentypen wurden in diesem Zuge geringfügig überarbeitet und anhand dieser Regeln wurden Plausibilitätsprüfungen für den gesamten Datenbestand durchgeführt (SenStadtWohn 2021a).

Die verschiedenen Fachdatenbestände lagen entweder bereits als Block(teil)flächendaten des ISU vor oder konnten mit der ISU-Block(teil)flächenkarte verschnitten und verglichen werden und lieferten auf diese Weise Anhaltspunkte dafür, wo im Einzelfall die Nutzungsangaben überprüft werden mussten. Z. B. wurden anhand der vorhandenen Daten zur Grundflächenzahl (GRZ) die Zuordnung der Blöcke der Flächentypen Gewerbe- und Industriegebiet mit dichter bzw. mit geringer Bebauung überprüft. Die GRZ gibt den Anteil der mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche im Verhältnis zum Baugrundstück an (vgl. § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Daher wurde geprüft, ob Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend ihrer Definition (geringe / dichte Bebauung) eine GRZ größer oder kleiner als 0,5 (was einer Überbauung von mehr oder weniger als 50 % entspricht) aufweisen.

Im Zuge der Fortschreibung der Block(teil)flächenkarte ISU5 auf den Stand 31.12.2020 wurden erstmals Nachverdichtungen und daraus folgende veränderte Typzugehörigkeiten für die Flächentypen der Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen untersucht. Weiterhin wurden als neue, wertvolle Datengrundlage die Daten des Wohnungsbauflächen-Informationssystems (WoFIS) verwendet, aus denen geplante und realisierte städtebauliche Wohnprojekte ab 50 Wohneinheiten flurstücksscharf hervorgehen.

Bei der aktuellen Fortschreibung sind 5.846 Flächen der insgesamt 26.378 in der Block(teil)flächenkarte (ISU5) enthaltenen Flächen überprüft worden. Davon wurden 2.350 Flächen einer neuen Nutzungskategorie zugeordnet.

Insgesamt wurde 596 Blöcken und Blockteilflächen ein neuer Schlüssel zugeordnet, 506 Blockteilflächen wurden aufgelöst.

## Kartenbeschreibung

### Beschreibung der Kartiereinheiten

Die 52 **differenzierten Flächentypen**, die als Kartiereinheiten für die Stadtstruktur zur Verfügung stehen, werden in sechs Gruppen untergliedert. Dadurch soll zur Unterstützung der Kartierung eine sinnfällige Typzuordnung zu den verschiedenen Nutzungen erleichtert werden. So können z. B. den Blockflächen mit Wohnnutzung nur Flächentypen zugeordnet werden, die den Gruppen „Dichte Wohnbebauung“ und „Aufgelockerte Wohnbebauung“ angehören. In der Karte „Stadtstruktur“ (06.07) werden sich ähnelnde Flächentypen zur besseren Lesbarkeit zu 16 **übergeordneten Strukturtypen** sowie Gewässer, die nicht zu den „klassischen“ Strukturtypen zählen, zusammengefasst. Eine **Definition und Beschreibung der Flächentypen** findet sich auch im Bericht zur [Dokumentation der Kartiereinheiten und der Aktualisierung des Datenbestandes 2020](#) (SenStadtWohn 2021a).

## Flächentypen der Gruppe „Dichte Wohnbebauung“

Gruppe I	Dichte Wohnbebauung
Typ 1	Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er - 1918), 5 - 6-geschossig
Typ 2	Geschlossene Blockbebauung, Hinterhof (1870er - 1918), 5-geschossig
Typ 3	Geschlossene und halboffene Blockbebauung, Schmuck- und Gartenhof (1870er - 1918), 4-geschossig
Typ 6	Mischbebauung, halboffener und offener Schuppenhof, 2 - 4-geschossig
Typ 10	Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920er - 1940er), 2 - 5-geschossig
Typ 72	Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920er - 1930er), 2 - 5-geschossig
Typ 8	Heterogene, innerstädtische Mischbebauung, Lückenschluss nach 1945
Typ 7	Entkernte Blockrandbebauung, Lückenschluss nach 1945
Typ 73	Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger
Typ 9	Großsiedlung und Punkthochhäuser (1960er - 1980er), 4 - 11-geschossig und mehr
Typ 11	Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün (1950er - 1970er), 2 - 6-geschossig

**Tab. 1: Flächentypen der Gruppe „Dichte Wohnbebauung“**

Der Flächentyp 1 **„Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er-1918), 5-6-geschossig“** entstand in der Gründerzeit (1870 – 1918) zur maximalen Ausnutzung des Bodens für den Wohnungsbau. Er kommt vorrangig innerhalb des S-Bahnringes vor und weist eine geschlossene fünf- bis sechsgeschossige Blockbebauung auf. Zum Teil gibt es noch mehrere Hinterhöfe. Sie sind in der Regel allseitig von Gebäuden umgeben, untereinander nur durch Durchfahrten verbunden und zum Teil auf Lichtschachtgröße reduziert. Die Hinterhöfe werden teilweise gewerblich genutzt. Meist dienen sie aber nur als Zugänge zu Seiten- und Hinterhäusern und als Stellplatz für die Abfallentsorgung oder für Fahrräder. Die Höfe sind nicht nur bei gewerblicher Nutzung nahezu vollständig versiegelt. Dieser Flächentyp ist somit der am dichtesten bebaute und versiegelte Wohnbereich.

Mit dem Flächentyp 2 **„Geschlossene Blockbebauung, Hinterhof (1870er-1918), 5-geschossig“** werden Blöcke mit überwiegend geschlossener, fünfgeschossiger Blockbebauung bezeichnet, die zwischen 1870 und 1918 vorrangig innerhalb des S-Bahnringes für die schnell wachsende Berliner Bevölkerung entstanden. Die Blöcke bestehen zum überwiegenden Teil aus Altbauten mit Seiten- und/oder Querflügeln. Dazu kommen Gewerbe- und Fabrikgebäude, Gemeinbedarfsbauten sowie erneuerte und neue Gebäude im Blockrand. Die Höfe sind mehr-, aber nur selten allseitig von hohen Gebäuden umschlossen. Von benachbarten Höfen werden sie oft durch Mauern oder Zäune getrennt, so dass sie sich zu verwinkelten Blockinnenräumen zusammenfügen. Teilweise wurden im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen Hofflächen durch sparsame Abrisse miteinander vereint und werden nun als zusammenhängende Aufenthaltsfläche für gemeinschaftliche Einrichtungen wie z. B. Kindertagesstätten genutzt.

Der Flächentyp ist durch eine starke Durchmischung der Wohnsubstanz mit Arbeitsstätten gekennzeichnet. Auch größere Gewerbebetriebe, die auf eine größere unbebaute Fläche für Lagerzwecke, Anlieferung, Parken etc. angewiesen sind, sind in diesem Flächentyp zu finden.

Diese Kategorie weist im Vergleich zum Flächentyp „Dichte Blockbebauung“ einen etwas geringeren Bebauungs- und Versiegelungsgrad auf. In guten Wohngebieten sind die Höfe öfter mit alten Bäumen, gepflasterten Wegen und Schmuckbeeten ausgestattet. In Wohngebieten mit einem geringeren Sanierungsanteil bzw. weniger anspruchsvoller Ausgestaltung der Hofsituation ist der Anteil der vollständig versiegelten und spärlich begrünten Höfe höher.

Der Flächentyp 3 **„Geschlossene und halb offene Blockbebauung, Schmuck- und Gartenhof (1870er-1918), 4-geschossig“** ist durch eine viergeschossige Blockbebauung gekennzeichnet; oftmals sind Vorgärten vorhanden. Die Blöcke mit Schmuck- und Gartenhöfen sind während der Gründerzeit (1870er - 1918) in den damaligen Vororten Berlins außerhalb des S-Bahnringes (heutiger Innenstadtrand) entstanden. Die Gebäude haben nur Seiten- oder nur Quergebäude, aber in der Regel nicht beides. Charakteristisch ist ein – im Vergleich zu den beiden vorher beschriebenen Flächentypen - gut belichteter Blockinnenraum, der überwiegend gärtnerisch gestaltet ist.

Der Flächentyp 6 **„Mischbebauung, halboffener und offener Schuppenhof, 2-4-geschossig“** zeichnet sich durch eine offene Mischbebauung aus, die insbesondere in Innenstadtrand- und Stadtrandlagen zu finden ist und dort vor allem an die alten Ortskerne und Subzentren gebunden ist. Es finden sich Reste alter Bebauung, die schon vor 1870 entstanden – zum Teil niedrige alte Häuser, Schuppen und Werkstätten in den Höfen – und die mit der viergeschossigen Bebauung des Typs „Schmuck- und Gartenhof“ sowie mit Neubauten (sowohl Ein- und Mehrfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau) aus der Zeit nach 1945 durchsetzt sind. Das Bild dieser Gebiete ist dementsprechend heterogen. Kennzeichnend ist der kleinteilig gegliederte Blockinnenraum, häufig mit

gewerblich genutzten Werkstätten, Lager- und Abstellplätzen; es gibt aber auch vereinzelt privat genutzte Gemüse- und Obstgärten.

Der Flächentyp 10 „**Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920er-1940er), 2-5-geschossig**“ bezeichnet eine Art der Blockrandbebauung mit großen Wohnninnenhöfen, wie sie in den späten 1920er bis Mitte der 1940er Jahre typisch war.

Die großen Höfe werden durch eine geschlossene oder fast geschlossene zwei- bis fünfgeschossige, an den Straßenfluchten orientierte Bebauung gebildet. Sie sind durch mehr oder weniger repräsentativ ausgestattete Eingangsbereiche und manchmal halböffentliche Passagen mit dem Straßenraum verknüpft. Die großflächigen Höfe sind fast vollständig begrünt und durch eine architektonisch-symmetrische Gestaltung geprägt. In einigen frühen Siedlungen wurde der Hof durch heckengefasste Mietergärten genutzt. Ansonsten überwiegt eine Freiraumgestaltung mit Rasenflächen, auf denen verteilt alte Bäume stehen. Besonders charakteristisch sind Arten mit lockerem Habitus (Birke, Weide), die mit symmetrisch angeordneten Bäumen mit architektonischen Formen (Pyramiden-Pappeln, Fichten) kontrastieren. Erschließungswege sind in der Regel sparsam dimensioniert, teilweise wurden jedoch nachträglich Stellplätze und Garagen eingebracht. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen werden die Blockinnenbereiche, soweit kein Denkmalschutz besteht, zum Teil vollständig durch neue Gestaltungselemente überformt.

Der Flächentyp 72 „**Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920er-1930er), 2-5-geschossig**“ beschreibt die Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre. Ende der 1920er Jahre und in den 1930er Jahren wurden in Berlin die ersten Häuser in Zeilenform gebaut. Ihr Hauptzweck war bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke, in allen Wohnungen viel Licht, Luft und Sonne zu schaffen. Die langgestreckten, zwei- bis fünfgeschossigen Hauszeilen sind parallel zueinander aufgereiht. Der Freiraum zwischen den Häusern ist schmal und langgestreckt und an den kurzen Seiten offen.

Die Zeilenbauten geben der Straße eine räumliche Fassung, indem sie nicht locker auf der Fläche verstreut stehen (wie in den Jahren nach 1950 üblich), sondern gleichmäßig rechtwinklig zur Straße stehen, so dass die Schmalseiten die Straßenflucht bilden. Teilweise werden auch abschließende Quergebäude parallel zur Straße angeordnet, so dass eine Mischung aus Zeilen- und Randbebauung entsteht und abwechslungsreiche Außenräume gestaltet werden. Zur optischen Auflockerung werden Durchgänge, Einblicke oder Hausvorsprünge eingesetzt. Außerdem wird der Straßenraum durch leicht vor- und zurück versetzte Gebäude und platzartige Erweiterungen variiert. Vorgärten sind fast immer vorhanden.

Der Flächentyp 8 „**Heterogene, innerstädtische Mischbebauung, Lückenschluss nach 1945**“ liegt ebenfalls innerhalb der gründerzeitlichen Wohnquartiere. Im Unterschied zum vorangehenden Flächentyp wurden hier teilweise hohe Miet- und Bürogebäude als Zeilen- oder Punkthäuser auf die Blockfläche gebaut, häufig ohne dass die historische Bauflucht oder die Bauhöhen berücksichtigt wurden. Reste gründerzeitlicher Bebauung sind nur noch vereinzelt anzutreffen. Die Blöcke besitzen weder einen Blockinnenraum noch abgeschlossene halbprivate Hofräume. Die räumlich nicht gefassten Freiflächen dienen als Pkw-Stellplätze in Form von Tiefgaragen und Parkplätzen. Die verbleibenden Freiflächen sind überwiegend als nicht nutzbare Abstandsgrünflächen gestaltet.

Der Flächentyp 7 „**Entkernte Blockrandbebauung, Lückenschluss nach 1945**“ liegt verstreut innerhalb der gründerzeitlichen Wohnquartiere in Innenstadt- und Innenstadtrandlage. Die alte, im 2. Weltkrieg zerstörte Bausubstanz wurde durch Wiederaufbau der Altbauten oder Neubebauung der Lücken ersetzt. Die Neubauten wurden in der Regel der alten Bauflucht angepasst, so dass dieser Flächentyp durch einen weitgehend geschlossenen Blockrand charakterisiert ist, der allerdings durch Einfahrten, Parkplätze, Baulücken etc. teilweise unterbrochen ist.

Im Rahmen der Modernisierung oder dem Neubau der Vorderhäuser wurden oft sämtliche Quergebäude, Hinterhäuser und Schuppen abgerissen. So entstand gegenüber der ursprünglichen Bebauung ein offenerer Blockinnenraum, der meist an den einzelnen Grundstücksgrenzen mit Zäunen unterteilt ist. Neben den alten Hofgestaltungen dominieren dann häufig Parkplätze mit Umgrünung durch Rasen und Sträucher. Teilweise entstanden aber auch relativ große Innenräume, die als Aufenthaltsraum für die Bewohner mit Grün- und Rasenflächen, Spielplätzen und Bänken gestaltet oder in die Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten gelegt wurden.

Der Flächentyp 73 „**Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger**“ umfasst alle seit Anfang der 1990er Jahre entstandenen mehrgeschossigen Wohn-Neubauten, die sich erheblich von den typischen Großsiedlungen (vgl. Typ 9 „Großsiedlung und Punkthochhäuser“ (1960er-1990er)) unterscheiden und eine weite Spanne von städtebaulichen Strukturen (z. B. Blockrandbebauung, Zeilenbebauung, Stadtvillen und Townhouses) umfassen. Es handelt sich im Wesentlichen um größere Wohnungsbauvorhaben der 1990er Jahre und der ersten Jahre des 21. Jahrhunderts, die zum Teil im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen realisiert wurden (Wasserstadt Berlin-Oberhavel,



Rummelsburger Bucht) sowie weiterer Großprojekte (Karow-Nord, Buchholz etc.). Einfamilienhausgebiete sowie Reihen- und Doppelhaussiedlungen, die erst in den 1990er Jahren oder später entstanden, werden dagegen den entsprechenden Flächentypen mit unspezifischem Baualter zugeordnet (Flächentypen 22: „Reihen- und Doppelhäuser mit Gärten“ und 23: „Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten“).

Freiflächen und Innenhofbereiche der seit den 1990er Jahren entstandenen Siedlungen werden häufig als halböffentliche Grünflächen mit Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen gestaltet, den Parterre-Wohnungen sind oft Terrassen- oder kleine Gartenbereiche zugeordnet. Stellplätze werden vermehrt in Tiefgaragen untergebracht.

Die seit den 1990er Jahren entstandenen Siedlungen weisen zudem aufgrund der aktuellen Standards eine vergleichsweise energiesparende, teilweise ökologisch orientierte Bauweise auf (relativ gute Dämmung, teilweise Passivhäuser, Regenwasserversickerung, Dachbegrünung etc.).

Die Bebauung des Flächentyps 9 **„Großsiedlung und Punkthochhäuser (1960er-1990er), 4-11-geschossig und mehr“** entstand zwischen den späten 1960er Jahren bis Ende der 1990er Jahre. Es handelt sich oft um zusammenhängende Großsiedlungen im Stadtrandbereich (Satellitenstädte), die überwiegend in Plattenbauweise errichtet worden sind. Kleinere Siedlungen mit Zeilen oder Blockbebauungen finden sich in den Subzentren und im Innenstadtbereich. Im Ostteil der Stadt wurde die Plattenbauweise punktuell auch innerhalb historischer Strukturen eingesetzt.

Typischerweise werden hier, anders als beim nachfolgenden Flächentyp 11 der „Freien Zeilenbebauung der 1950er bis 1970er Jahre“, verschiedene Gebäudehöhen und -formen innerhalb einer Siedlung verwendet. Oft handelt es sich um eine vier- bis achtgeschossige, halboffene Blockrandbebauung oder eine Mischung von Blockrand- und Zeilenbebauung, die z. T. mit mehr als zehngeschossigen Punkthochhäusern oder Hochhausketten kombiniert wird. Insbesondere in den Großsiedlungen haben die Gebäude in ihrer Stellung häufig keinen Bezug zur Straße, so dass eine homogene Straßenraumbildung fehlt.

Zwischen den Gebäuden liegen große, räumlich oft nicht gefasste Freiflächen, die durch eine hohe Anzahl ebenerdiger Stellplätze geprägt werden. Auf den unversiegelten Flächen dominieren Zierrasen und Gehölzpflanzungen.

Im Rahmen des berlinweiten Programmes [„Stärkung Berliner Großsiedlungen“](#) (SenStadtWohn 2021b) wurden und werden auch bezüglich der Grünflächen der Großsiedlungen vermehrt Anstrengungen zur Qualifizierung dieser Flächen unternommen, um deren Aufenthalts- und ökologische Qualität zu verbessern.

Der Flächentyp 11 **„Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün (1950er-1970er), 2-6-geschossig“** entstand in der Nachkriegszeit hauptsächlich in den 1950er bis 1970er Jahren im Rahmen der Wiederaufbauprogramme. Die langgestreckten, in Zeilen angeordneten, hauptsächlich viergeschossigen Hausblöcke wurden meist in Form zusammenhängender Siedlungen in vom Krieg stark zerstörten ehemaligen Wohnbereichen der Innenstadt sowie in den Randbereichen der kompakten Bebauung am Innenstadtrand errichtet.

Die Bebauung orientiert sich, im Gegensatz zur Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre, nicht mehr direkt am vorgegebenen Straßenraster. Sie steht vielfach in Ost-West-Richtung, um die Besonnung der Wohnungen zu gewährleisten, ist aber nicht mehr so streng parallel angeordnet wie die in den 1920er und 1930er Jahren errichteten Zeilen. In den späteren Jahren baute man die Zeilen häufig gestaffelt in versetzter Anordnung oder reihte sie beliebig um ein geschwungenes Straßennetz an. In den 1970er Jahren baute man auch in Ketten- oder Spinnenform. In Gegensatz zum Flächentyp „Großsiedlung und Punkthochhäuser“ sind dabei in den einzelnen Siedlungen in der Regel einheitliche Bauformen und -höhen vorzufinden.

## Flächentypen der Gruppe „Aufgelockerte Wohnbebauung“

Gruppe II	Aufgelockerte Wohnbebauung
Typ 25	Verdichtung im Einzelhausgebiet, Mischbebauung mit Garten und halbprivater Umgrünung (1870er bis heute)
Typ 21	Dörfliche Mischbebauung
Typ 24	Villen und Stadtvillen mit parkartigen Gärten (überwiegend 1870er - 1945)
Typ 22	Reihen- und Doppelhäuser mit Gärten
Typ 23	Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten
Typ 59	Wochenendhaus- und kleingartenähnliches Gebiet

**Tab. 2: Flächentypen der Gruppe „Aufgelockerte Wohnbebauung“**

Der Flächentyp 25 „**Verdichtung im Einzelhausgebiet, Mischbebauung mit Garten und halbprivater Umgrünung (1870er bis heute)**“ entwickelt sich aus Gebieten der Flächentypen 23 „Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten“ oder Typ 24 „Villen und Stadtvillen mit parkartigen Gärten“. Da vor allem im ehemaligen West-Berlin nicht ausreichend freies Bauland zur Verfügung stand, ging man in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts dazu über, alte Villen und Einfamilienhäuser abzureißen und durch den Neubau größerer Miet- oder Apartmenthäuser zu ersetzen, oder die Grundstücke zu teilen und weitere Häuser im ehemaligen parkartigen Garten zu errichten. Der großzügige Blockinnenraum wird nun von Gebäuden durchsetzt.

Bei den Neubauten handelt es sich häufig um Mehrfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau, bei dem es keine Gärten mehr gibt, sondern eine das ganze Haus umgebende halbprivate Umgrünung. Der Versiegelungs- und Bebauungsgrad dieses Flächentyps ist dementsprechend höher als bei den Flächentypen 23 „Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten“ und 24 „Villen und Stadtvillen mit parkartigen Gärten“. Das Phänomen ist im Südwesten der Stadt besonders stark ausgeprägt.

Der Flächentyp 21 „**Dörfliche Mischbebauung**“ liegt im Bereich der alten Ortskerne und ist als Folge neuerer Bebauung insbesondere der Freiräume nur noch außerhalb des S-Bahnringes und nur noch selten in erhaltener Dorfstruktur anzutreffen (z. B. in Kladow, Marienfelde, Buchholz, Malchow, Heiligensee). Die dörfliche Bebauung besteht heute aus einer Mischung von Neubauten und den typischen Bauernhöfen sowie alten Häusern der ehemaligen Dorfkerne. Entscheidend ist, dass die dörflichen Freiraumelemente wie Straßenführung, Anger, Dorfteich, Gutspark, Friedhof an der Kirche etc. teilweise noch ablesbar und in den Randgebieten der Stadt z.T. noch weitgehend erhalten sind.

Die typische alte dörfliche Bebauung hat entlang der Straße ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit dahinterliegenden Wirtschaftshöfen, die oftmals von den Wirtschaftsgebäuden aus Backstein umschlossen werden. Dahinter befinden sich Obst- und Gemüsegärten. Diese niedrige Bebauung wurde im Innenstadtrandbereich durch mehrgeschossige Blockbebauung und im Stadtrandbereich durch Ein- und Mehrfamilienhäuser ergänzt. Neben der Wohnfunktion übernehmen die alten Dorfbereiche heute oft die Funktion örtlicher Subzentren mit Läden, Einzelhandel, Verwaltungszentren, kleineren Werkstätten, Reiterhöfen, Gastronomie und Gartencafés in den alten Hofgebäuden.

Der Flächentyp 24 „**Villen und Stadtvillen mit parkartigen Gärten (überwiegend 1870er - 1945)**“ umfasst Siedlungsbereiche mit Villen und Stadtvillen, die überwiegend aus dem Zeitraum der Gründerzeit bis zum Kriegsende stammen. Villen sind repräsentative Einfamilienhäuser mit Garten. Stadtvillen ähneln in Bauweise und Gesamteindruck der Villa, sind aber Mehrfamilienhäuser mit etwas größerem Bauvolumen. Bei gleicher Nutzungscharakteristik verfügen diese Gebiete im Vergleich zu dem Flächentyp „Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten“ über größere Grundstücke und ein größeres Gebäudevolumen. Die Gebäude stehen hinter einheitlich breiten Vorgärten in einer Baufluchtlinie relativ dicht nebeneinander am Blockrand. Sie bilden einen gut erkennbaren Blockinnenraum. Die Grundstücke sind durch Hecken oder Mauern getrennt, zum Teil auch durch alte Backsteingebäude, die früher Wohnraum für Angestellte, Schuppen- und Waschhausfunktion hatten und heute häufig als Garagen dienen. Bei den Stadtvillen ist der Blockinnenraum auf Grund des größeren Bauvolumens manchmal relativ klein. Der parkartige Eindruck dieser Gärten entsteht durch den alten Baumbestand, der sich durch große, zum Teil exotische Exemplare auszeichnet. Teilweise sind in den Gärten Gemüse- und Blumenbeete vorhanden, dominierend ist jedoch die mit Bäumen bestandene Rasenfläche mit begleitenden Zierbeeten.

Dieser Flächentyp kommt selten in reiner Form blockweit vor, da die durch Kriegsschäden entstandenen Lücken mit Gebäuden anderen Baustils aufgefüllt wurden. Außerdem ist der Veränderungsdruck durch Nachverdichtung aufgrund der relativ großen Grundstücksflächen bei diesem Flächentyp besonders groß (vgl. auch Typ 25 „Verdichtung im Einzelhausgebiet, Mischbebauung mit Garten und halbprivater Umgrünung (1870er bis heute)“).

Der Flächentyp 22 „**Reihen- und Doppelhäuser mit Gärten**“ beschreibt Reihenhaussiedlungen oder eng stehende Doppelhäuser mit mehr oder weniger lang gestreckten Gärten.

Für die Größe des Gartengrundstücks war bis 1945 maßgeblich, dass der Eigenbedarf an Gemüse, Kartoffeln und Obst gedeckt werden konnte und die Haltung von Kleinvieh und Hühnern möglich war. Ein gewisser Anteil an Gemüse und Blumenbeeten, Obstbäumen und -sträuchern ist in diesen alten Reihengärten z.T. bis heute noch vorhanden. Bis 1945 wurden die Häuser immer am Blockrand gebaut, so dass die Gärten im Blockinnern eine große, zusammenhängende grüne Fläche bilden.

Die modernen Reihenhäuser stehen meistens nicht mehr um den Blockrand, sondern an Stichstraßen und Erschließungen gestaffelt ins Innere der Blockfläche. Dadurch gibt es keine gemeinsamen offenen Blockinnenräume mehr, sondern nur aufgereihete, einzeln zum Nachbarn hin abgeschirmte Gärten. Ab den 1990er Jahren findet eine Entwicklung zum flächensparenden Bauen statt, bei der durch geringere Grundstücksgrößen der Überbauungsgrad der Grundstücke zunimmt; der Garten nimmt teilweise kaum

noch die Hälfte der Grundstücksfläche ein. Die Gärten der Doppelhäuser sind etwas größer als die der Reihenhäuser. Der Flächentyp „Reihen- und Doppelhäuser mit Garten“ gehört immer noch zu den Flächentypen mit einem hohen Freiflächenanteil.

Zu dem Flächentyp 23 „**Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten**“ gehören zum einen Einfamilienhausgebiete, in denen die Häuser überwiegend in einer Baufluchtlinie hinter gleich tiefen Vorgärten stehen und in denen nur vereinzelt kleinere, einzelnstehende Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Gartengrundstücken integriert sind. Hinter dem Haus erstreckt sich der eigentliche Gartenbereich, der heute meist für Freizeitaktivitäten oder als Ziergarten, aber weniger als Obst- und Gemüsegarten genutzt wird. Im Blockganzen gesehen bildet dieser Gartenbereich einen großen Freiraum, der allerdings durch Zäune und Hecken stark unterteilt ist.

Zum anderen werden auch Siedlungsgebiete zu diesem Flächentyp gezählt, die durch eine meist ungeplant gewachsene, inhomogene Baustruktur mit einer häufig ein- bis zweigeschossigen Bebauung aus Einfamilienhäusern, Bungalows, Werkstätten und Garagen unterschiedlichen Baualters charakterisiert sind.

Solche offenen, meist ungegliederten Siedlungsgebiete befinden sich in den Außenbezirken der Stadt im Anschluss an die kompakte Bebauung und am Stadtrand. Durch die Errichtung von Gebäuden auf sogenannten Hammergrundstücken in den Blockinnenbereichen und durch die Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau wird die Bebauungsdichte dieser Gebiete zum Teil erhöht (vgl. auch den Flächentyp 25 „Verdichtung im Einzelhausgebiet, Mischbebauung mit Garten und halbprivater Umrünung (1870er bis heute)“).

Dem Flächentyp 59 „**Wochenendhaus- und kleingartenähnliches Gebiet**“ werden alle Block(teil)flächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte als „Wochenendhaus und kleingartenähnliche Nutzung“ dargestellt werden. Wochenendhäuser werden – qua Definition – nicht dauerhaft bewohnt und dienen eher der Erholungsnutzung. Gegenüber einer Einzelhausbebauung mit Wohnnutzung zeichnen sich diese Blöcke in der Regel durch ein geringeres Gebäudevolumen und eine kleinteiligere Parzellierung der Grundstücke aus. Gegenüber Kleingartengebieten sind diese Flächen jedoch dichter bebaut und die Parzellen im Allgemeinen größer.

### Flächentypen der Gruppe „Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie“

Gruppe III Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie	
Typ 29	Kerngebiet
Typ 31	Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, dichte Bebauung
Typ 38	Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, dichte Bebauung
Typ 30	Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, geringe Bebauung
Typ 33	Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, geringe Bebauung
Typ 32	Ver- und Entsorgung

**Tab. 3: Flächentypen der Gruppe „Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie“**

Dem Flächentyp 29 „**Kerngebiet**“ werden alle Blockflächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte als Kerngebietsnutzung dargestellt werden. Es handelt sich um Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und –dichte, die ausschließlich in den Zentrumsbereichen der Innenstadt sowie den bezirklichen Hauptzentren zu finden sind. Die Kerngebiete besitzen eine übergeordnete Bedeutung für Handel, private und öffentliche Dienstleistungen sowie kulturelle und wissenschaftliche Einrichtungen. Teilweise werden auch übergeordnete Gemeinbedarfsstandorte (wie z. B. überwiegend dem Bund zuzuordnende Verwaltungen, Botschaften u. ä.) im Innenstadtbereich dieser Kategorie zugeordnet. Die Flächen sind nicht identisch mit den im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gemischten Bauflächen mit Kerngebietscharakter.

Baustrukturell sind große Unterschiede zwischen den einzelnen Gebieten festzustellen. Das Spektrum reicht von gründerzeitlicher Blockbebauung bis hin zu in jüngerer Zeit entstandener Hochhausbebauung. Generell zeichnen sich die Flächen durch eine hohe städtebauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad aus.

Der Flächentyp 31 „**Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, dichte Bebauung**“ beschreibt Gebiete mit einer entsprechenden Nutzung, deren Grundstücksflächen mehr als zur Hälfte bebaut und intensiv genutzt sind. Vor allem in den Stadtrandlagen sind die für Gewerbe- und Industriegebiete typischen Bebauungsstrukturen mit großen Gebäudekubaturen anzutreffen. Dagegen passt sich die Bebauungsstruktur in den innenstadtnahen Bereichen teilweise – besonders auf kleineren Blöcken – in die kleinteiligere Bebauung der Umgebung ein.

Der Flächentyp 38 **„Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, dichte Bebauung“** beschreibt Blockflächen der Mischnutzungen, deren Grundstücksflächen mehr als zur Hälfte bebaut sind und deren Freiflächen nahezu vollständig als Stellplätze oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind durch eine Mischung aus Wohnnutzung und Gewerbe geprägt. Das äußere Erscheinungsbild wird dabei eher durch die gewerbliche Nutzung geprägt, die Charakteristik der Wohnnutzung tritt in den Hintergrund und der Block kann daher keinem der Flächentypen mit Wohngebietscharakter (siehe oben: Gruppe I) zugeordnet werden.

Dieser Flächentyp kommt vor allem in den innerstädtischen, verdichteten Gebieten und den Zentren des äußeren Stadtraumes vor. Man findet hier überwiegend eine mehrgeschossige Bebauung, häufig mit Geschäften an den Straßenfronten und Lager- oder Fertigungshallen in den Höfen. Die Grundstücksflächen sind zu mehr als der Hälfte überbaut.

Der Flächentyp 30 **„Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, geringe Bebauung“** beschreibt Gebiete mit einer entsprechenden Nutzung, deren Grundstücksflächen bis höchstens zur Hälfte bebaut sind. Die Nutzung der großen Grundstücksflächen dient hier fast ausschließlich der gewerblichen Produktion, der Lagerung und dem Güterumschlag oder als Pkw- und Lkw-Stellplatz. Wohnnutzung ist kaum noch vorhanden.

Die Gewerbegebiete mit geringer Bebauung befinden sich vermehrt in den Stadtrandbereichen, vorwiegend im Bereich günstiger Verkehrsverhältnisse wie Autobahnen, Bahnanschlüssen und Wasserwegen. Sie weisen eine in der Nachkriegszeit entstandene, überwiegend eingeschossige Bebauung mit großzügigen Abstandsflächen auf. In untergenutzten Bereichen kann eine Durchmischung mit Brachflächen auftreten. Insgesamt weisen diese Gebiete einen geringeren Versiegelungsgrad auf als die Gewerbe- und Industriegebiete mit dichter Bebauung.

Der Flächentyp 33 **„Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, geringe Bebauung“** beschreibt Blockflächen der Mischnutzungen, deren Grundstücksflächen bis höchstens zur Hälfte bebaut sind. Die gewerbliche Bebauung, die erst in jüngerer Zeit hauptsächlich außerhalb des S-Bahnringes entstand, besteht aus überwiegend eingeschossigen Hallen- und Gebäudekomplexen mit großen Abstandsflächen.

Bei den gewerblich genutzten Flächen handelt es sich oft um Gewerbe mit hohen Anteilen an offenen Lager-, Umschlag- sowie Pkw- und Lkw-Stellplätzen (Schrottplätze, Baustoffhandel, Speditionen, Einzelhandelsbetriebe). Sie nehmen einen wesentlichen Teil der Blockfläche ein, so dass der Block keinem der Flächentypen mit Wohngebietscharakter (siehe oben: Gruppe I) zugeordnet werden kann. Es kommen auch größere nicht oder nur extensiv genutzte Bereiche vor, auf denen sich Spontanvegetation in unterschiedlichen Entwicklungsphasen befindet (Brachflächen). Insgesamt weisen diese Gebiete einen geringeren Versiegelungsgrad auf als die Mischgebiete mit dichter Bebauung.

Dem Flächentyp 32 **„Ver- und Entsorgung“** werden alle Blockflächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte als Ver- und Entsorgungseinrichtungen dargestellt werden. Die Kategorie umfasst Flächen der technischen Infrastruktur mit Anlagen für die Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung sowie der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung. Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie die Bus- und Tram-Betriebshöfe werden ebenfalls dieser Kategorie zugeordnet.

#### Flächentypen „Verkehrsflächen“

Gruppe IV Verkehrsflächen	
Typ 92	Bahnhof und Bahnanlagen ohne Gleiskörper
Typ 99	Gleiskörper
Typ 91	Parkplatz
Typ 94	Sonstige Verkehrsfläche
Typ 93	Flughafen

**Tab. 4: Flächentypen der Gruppe „Verkehrsflächen“**

Unter dem Flächentyp 92 **„Bahnhof und Bahnanlage ohne Gleiskörper“** sind alle Bahnanlagen außer den Gleiskörpern erfasst, wie z. B. oberirdische Bahnhofsanlagen, Güter- bzw. Verladebahnhöfe, Werkstattgelände etc.; auch ehemalige Güter- und Verladebahnhöfe werden dergestalt zugeordnet, solange keine anderweitige Nutzung bzw. veränderte Eigentumsverhältnisse bekannt werden. Die Bahnflächen stellen einen Sonderfall bei der Blockteilflächenbildung dar. Um die Bildung von Blockteilflächen auf das notwendige Maß zu beschränken, wird hier vermehrt von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Flächen mit einer Doppelnutzung zu belegen. So werden Wald,

Stadtplätze / Promenaden, Kleingartenanlagen sowie Brachflächen, die mit Bahnanlagen zusammen in den Bahnblöcken enthalten sind, als Doppelnutzung Verkehrsfläche mit entsprechender Grünnutzung kartiert, sofern die Grünnutzung einen Flächenanteil > 50 % einnimmt. Wird die Fläche durch die Bahn genutzt, dann erfolgt die Typzuweisung entsprechend der betreffenden Bahnnutzung, ansonsten wird die Fläche dem Flächentyp „Sonstige Verkehrsfläche“ zugeordnet.

Der Flächentyp 99 „**Gleiskörper**“ beschreibt die Gleisanlagen der S- und Fernbahn sowie die außerhalb der Tunnel in einem offenen Einschnitt verlaufenden U-Bahnabschnitte. Der Verlauf der Schienenstränge wird dabei durchgängig dargestellt.

Der Flächentyp 91 „**Parkplatz**“ wird nur für die Park- und Stellplätze, Parkhäuser sowie Garagenanlagen vergeben, die einen gesamten statistischen Block einnehmen oder offensichtlich nicht mit der im Block vorhandenen Nutzung im Verbund stehen, sodass eine Teilflächenbildung gerechtfertigt ist. So werden z. B. für Stellplatzanlagen im Bereich von Großsiedlungen auch dann keine Blockteilflächen gebildet, wenn sie über der Erfassungsgrenze von einem Hektar liegen, da sie zur speziellen Struktur dieser Wohnnutzung gehören. Liegen diese Stellplätze jedoch in einem separaten Block, werden sie der Nutzung Verkehrsfläche und dem Typ Parkplatz zugeordnet. Diese Vorgehensweise gilt auch für Parkplatzanlagen in der Umgebung von Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen, wie z. B. dem Olympiastadion und dem Messegelände. Außerdem werden Mittelstreifen, die als Parkplatz genutzt werden, sowie vereinzelt liegende Großparkplätze im Stadtbereich und in den Erholungsgebieten diesem Typ zugeordnet.

Unter dem Flächentyp 94 „**Sonstige Verkehrsfläche**“ sind Straßenbahngleisbetten, Verkehrsinseln (außer denjenigen, die als Parkplatz zu erkennen sind), verkehrsbegleitende Grün- und Brachflächen sowie Promenaden zusammengefasst. Es werden auch Wälder und Forsten, Parks / Grünflächen, Stadtplätze / Promenaden, Kleingartenanlagen oder Brachflächen, die in den Bahnblöcken liegen, ohne dass die Flächen durch die Bahn genutzt werden, diesem Flächentyp zugeordnet. In der Nutzungskartierung erhalten sie die Doppelnutzung Verkehrsfläche zusammen mit der entsprechenden Grünnutzung.

Unter dem Flächentyp 93 „**Flughafen**“ sind sowohl die Rollbahnen, Abfertigungsgebäude und die Erschließungsflächen wie Straßen und Parkplätze erfasst, als auch die extensiven Freiflächen, die die Rollbahnen des Flughafens umgeben und die mit der Doppelnutzung Verkehrsfläche und Brachfläche kartiert wurden. In der Kartierung 2020 ist der Flughafen Tegel noch als Flächentyp 93 kartiert. Er war bis zum 8. November 2020 ein internationaler Verkehrsflughafen und wurde am 5. Mai 2021 entwidmet.

### Flächentypen der Gruppe „Gemeinbedarf und Sondernutzung“

Gruppe V Gemeinbedarf und Sondernutzung	
Typ 43	Verwaltung
Typ 45	Kultur
Typ 41	Sicherheit und Ordnung
Typ 12	Altbau-Schule (Baujahr vor 1945)
Typ 13	Neubau-Schule (Baujahr nach 1945)
Typ 44	Hochschule und Forschung
Typ 47	Kindertagesstätte
Typ 51	Sonstige Jugendeinrichtung
Typ 58	Campingplatz
Typ 60	Sonstiges und heterogenes Gemeinbedarfs- und Sondergebiet
Typ 49	Kirche
Typ 46	Krankenhaus
Typ 98	Baustelle

**Tab. 5: Flächentypen der Gruppe „Gemeinbedarf und Sondernutzung“**

Alle Blockflächen, die in der Realnutzungskartierung mit einer Gemeinbedarfs- und Sondernutzung kartiert wurden, werden einem der folgenden Flächentypen zugeordnet.

Der Flächentyp 43 „**Verwaltung**“ wird für Standorte öffentlicher Verwaltungen vergeben. Darunter fallen z. B. die Bezirksämter, Rathäuser, Arbeitsagenturen, Gerichte, Senatsverwaltungen und Bundeseinrichtungen wie die Standorte der Ministerien und des Bundestages. Botschaften werden dagegen der Kategorie „Sonstiges und heterogenes Gemeinbedarfs- und Sondergebiet“ (Typ 60) zugeordnet.

Unter dem Flächentyp 45 „**Kultur**“ sind Museen, Theater, Opernhäuser, die Philharmonie und ähnliche kulturelle Standorte zusammengefasst. Flächige Ehren- und Denkmale sind hier ebenfalls enthalten.

Zu dem Flächentyp 41 „**Sicherheit und Ordnung**“ zählen die von Polizei, Feuerwehr, Strafvollzugsanstalten und Militär genutzten Flächen.

Der Flächentyp 12 „**Altbau-Schule (Baujahr vor 1945)**“ beschreibt die bis zum Jahr 1945 gebauten Schulen, die innerhalb der Quartiere der gründerzeitlichen Blockbebauung auf relativ kleinen Grundstücken Platz gefunden haben. Vom Baustil her entsprechen sie den gründerzeitlichen Flächentypen. Die unbebauten Flächen werden als Pausenhof mit Spielbereichen oder auch als Sportanlage genutzt.

Der Flächentyp 13 „**Neubau-Schule (Baujahr nach 1945)**“ beschreibt die seit 1945 entstandenen Schulen. Insbesondere die in den 1970er Jahren entstandenen Schulzentren verfügen über sehr große Grundstücke, deren Freiflächen als Pausenhof mit Spielbereich und als Sportanlagen genutzt werden.

Sowohl der Flächentyp „Neubau-Schule“ als auch der Flächentyp „Altbau-Schule“ umfassen ausschließlich allgemeinbildende Schulen und Oberstufenzentren. Standorte von Musikschulen, Gartenarbeitsschulen, Volkshochschulen etc. werden im Flächentyp 60 „Sonstiges und heterogenes Gemeinbedarfs- und Sondergebiet“ eingeordnet, weil sie nicht die für Schulen typischen Gebäude- und Freiflächenstrukturen aufweisen.

Zu dem Flächentyp 44 „**Hochschule und Forschung**“ zählen neben einigen wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen vor allem die Einrichtungen der Universitäten und Hochschulen sowie die den Hochschulen und sonstigen Einrichtungen zugeordneten Lehr- und Versuchsfelder mit landwirtschaftlichem oder gartenbaulichem Charakter, die in der Nutzungskartierung als Gemeinbedarfs- und Sondernutzung mit einer entsprechenden Freiflächennutzung als Doppelnutzung kartiert wurden.

Unter dem Flächentyp 47 „**Kindertagesstätte**“ sind größere Block(teil)flächen einnehmende Kindertagesstätten erfasst. Kleinere Anlagen werden regelmäßig im Zusammenhang mit anderen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z. B. Schulen oder als Teil von Wohngebieten kartiert. Die nach dem zweiten Weltkrieg errichteten Gebäude sind meist ein- bis zweigeschossig, selten drei- oder mehrgeschossig. Die älteren Gebäude sind dem jeweiligen Baustil der Umgebung angepasst. Die Kindertagesstätten weisen einen recht hohen Freiflächenanteil auf, der als Aufenthalts- und Spielbereich oft intensiv gestaltet und genutzt wird.

Der Flächentyp 51 „**Sonstige Jugendeinrichtung**“ umfasst größere Standorte von Jugendeinrichtungen, die nicht anderen Kategorien zugeordnet werden können. Hierunter fallen z. B. Jugendklubs, Jugendfreizeitheime, Jugendausbildungszentren, Kinder- und Jugendheime, Kinder- und Jugendzirkusse, Schullandheime, Verkehrsschulen sowie Jugendherbergen und Jugendgästehäuser.

Unter dem Flächentyp 58 „**Campingplatz**“ werden Zeltplätze, Campingplätze sowie Dauercampingplätze mit mobilen Unterkünften geführt, nicht jedoch überwiegend versiegelte reine Caravan-Abstellplätze mit Parkplatzcharakter. Bebaute Flächen ergeben sich durch Infrastruktureinrichtungen wie Sanitärgebäude, Einkaufsmöglichkeiten oder Gaststätten; der Bebauungsgrad ist insgesamt jedoch generell relativ gering.

Unter dem Flächentyp 60 „**Sonstiges und heterogenes Gemeinbedarfs- und Sondergebiet**“ sind alle Gemeinbedarfsflächen zusammengefasst, die wegen fehlender Angaben oder als Folge der Systematik keinem anderen Flächentyp mit Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen zuzuordnen waren (z. B. Musikschulen, Studierenden- und Seniorenwohnheime oder Behindertenwerkstätten, aber auch großflächigere Einrichtungen wie der Zoologische Garten, der Tierpark und das Messegelände).

Der Flächentyp 49 „**Kirche**“ wird vergeben, wenn ein wesentlicher Teil der Fläche eines Blockes bzw. einer Blockteilfläche von Kirchengebäuden eingenommen wird. Sie treten oft im Verbund mit Stadtplätzen oder Friedhöfen auf und können mit einer entsprechenden Doppelnutzung kartiert werden.

Der Flächentyp 46 „**Krankenhaus**“ umfasst sowohl die baulichen Anlagen als auch die teilweise weitläufigen Außenanlagen der jeweiligen Einrichtung. Die Entstehungszeit der Krankenhäuser fällt in die unterschiedlichsten Bauepochen. Die Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenen Krankenhauskomplexe wurden z. T. in Pavillonbauweise errichtet. Die relativ großen Außenanlagen wurden parkartig gestaltet und weisen einen hohen Anteil an Erschließungsflächen auf. In neuerer Zeit ist dieser Baustil zugunsten eines zentralen Hauptgebäudes aufgegeben worden. Große, parkartige Außenanlagen sind aber auch hier meist typisch.

Dem Flächentyp 98 „**Baustelle**“ werden alle Flächen zugeordnet, die auch in der Realnutzungskarte als Baustelle dargestellt sind. Es handelt sich um Flächen mit typischem Baustellencharakter, in der Regel offenem Boden. Wenn bereits die Fundamente bzw. ersten Stockwerke der Neubebauung zu

erkennen sind, erfolgt die Einordnung gemäß der geplanten Nutzung. Naturgemäß ist dieser Flächentyp sehr abhängig vom Zeitpunkt der Erfassung.

## Flächentypen der Gruppe „Grün- und Freiflächen“

Gruppe VI Grün- und Freiflächen	
Typ 54	Stadtplatz / Promenade
Typ 17	Sportanlage, gedeckt
Typ 16	Sportanlage, ungedeckt
Typ 36	Baumschule / Gartenbau
Typ 37	Kleingartenanlage
Typ 53	Park / Grünfläche
Typ 27	Friedhof
Typ 57	Brachfläche
Typ 56	Landwirtschaft
Typ 55	Wald
Typ 100	Gewässer

**Tab. 6: Flächentypen der Gruppe „Grün- und Freiflächen“**

Dem Flächentyp 54 „**Stadtplatz / Promenade**“ werden alle Flächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte mit der entsprechenden Nutzung kartiert wurden, sofern ihnen keine Doppelnutzung als Gemeinbedarfs- und Sondernutzung oder als Verkehrsfläche zugewiesen wurde. Es handelt sich um öffentliche Räume des städtischen Lebens, die als Aufenthaltsorte zu Freizeit- und Erholungszwecken, als Versammlungsflächen, Marktplätze u. ä. dienen oder Fußgängern und Radfahrern als Bewegungsraum abseits des Straßenverkehrs dienen.

Stadtplätze und Promenaden haben gegenüber dem Flächentyp „Park / Grünfläche“ generell einen höheren Versiegelungsgrad.

Unter dem Flächentyp 17 „**Sportanlage, gedeckt**“ werden Sportanlagen erfasst, bei denen der Anteil der gedeckten Sportanlagen (Hallensport) dominiert. Dies können z. B. Kombinationen von Sportplätzen und Sporthallen, stark baulich geprägte Stadien und Mehrzweckhallen, Schwimm-, Reit- oder Eislaufhallen sowie stark überbaute Wassersportgrundstücke sein.

Der Flächentyp 16 „**Sportanlage, ungedeckt**“ umfasst größere Sportstandorte, bei denen der Anteil der ungedeckten (d. h. unbebauten) Sportanlagen das Erscheinungsbild dominiert. Die zu den Sportanlagen gehörenden Gebäude zum Umkleiden und Lagern von Geräten sowie Tribünen werden mitefassen. Zu den ungedeckten Sportanlagen können Wettkampfstadien, einzelne Sportplätze mit und ohne Laufbahn, die sich z.T. auf Schulgrundstücken befinden, Tennisplätze, Freibäder, Golfplätze sowie Flächen für den Reit-, Wasser- und Schießsport gehören.

Dem Flächentyp 36 „**Baumschule / Gartenbau**“ werden nur Block(teil)flächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte mit der entsprechenden Nutzung kartiert wurden. Es handelt sich um Flächen mit vorwiegend Freilandanbau. Dabei werden neben den Anbauflächen privater Baumschulen und Gärtnereien auch Bezirksgärtnereien dieser Kategorie zugeordnet. Flächen mit reiner Hallenbebauung bzw. einem Versiegelungsgrad von > 50 % werden dagegen zu den Gewerbe- und Industrienutzungen gezählt.

Block(teil)flächen, deren Flächen durch Bauhöfe der Gartenbauämter genutzt werden sowie einzelne Forschungseinrichtungen, wie das Institut für Nutzpflanzenforschung und entsprechende Lehr- und Versuchsfelder der Universitäten, werden mit der Doppelnutzung Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen kartiert und dann nicht dem Flächentyp „Baumschule / Gartenbau“ zugeordnet, sondern einem der Flächentypen der Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen.

Dem Flächentyp 37 „**Kleingartenanlage**“ werden alle Flächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte mit der entsprechenden Nutzung kartiert wurden, sofern ihnen keine Doppelnutzung als Verkehrsfläche zugewiesen wurde. Grundlage für die Zuordnung und Flächenabgrenzung der Kleingärten ist der von der Fachverwaltung geführte Datenbestand der Berliner Kleingartenanlagen. Hier sind die nach dem Bundeskleingartengesetz definierten Kleingärten erfasst.

Andere Flächen mit ähnlicher Nutzungscharakteristik werden in der Realnutzungskartierung der Nutzungskategorie Wochenendhäuser und kleingartenartige Nutzungen zugeordnet und erhalten entsprechend in der Stadtstrukturkartierung den Flächentyp 59 „Wochenendhaus- und kleingartenartiges Gebiet“.

Unter den Flächentyp 53 „**Park / Grünfläche**“ fallen nur Block(teil)flächen, die auch in der Realnutzungskarte der Kategorie Park / Grünfläche zugeordnet werden, sofern ihnen keine Doppelnutzung als Gemeinbedarfs- und Sondernutzung oder als Verkehrsfläche zugewiesen wurde. Es handelt sich neben den im Grünflächenverzeichnis geführten öffentlichen Grünanlagen auch um weitere Grünanlagen, sofern sie vom Erscheinungsbild einer öffentlich zugänglichen Grünanlage ähneln und augenscheinlich regelmäßiger gärtnerischer Pflege unterliegen.

In der Realnutzungskarte als Park / Grünfläche kartierte weiträumige Park- und Naherholungsanlagen, die sich fast ausschließlich durch extensiv gepflegte oder nicht gepflegte wald- bzw. wiesenartige Bereiche auszeichnen, können ggf. den Flächentypen Brachfläche oder Wald zugeordnet werden (z. B. Volkspark Klein-Glienicke).

Dem Flächentyp 27 „**Friedhof**“ werden alle Flächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte mit der entsprechenden Nutzung kartiert wurden, sofern ihnen keine Doppelnutzung als Gemeinbedarfs- und Sondernutzung zugewiesen wurde. Neben den zur Bestattung genutzten Flächen handelt es sich auch um ehemalige Friedhöfe, sofern sie vom Charakter her noch als Friedhof erkennbar sind.

Strukturell unterscheiden sich Friedhöfe untereinander vor allem hinsichtlich ihres Baumbestandes. Während Waldfriedhöfe und ältere Parkfriedhöfe wesentlich durch ihren alten Baumbestand geprägt werden, können jüngere Friedhofsanlagen noch weitgehend ohne größere Bäume auftreten.

Der Flächentyp 57 „**Brachfläche**“ beschreibt nicht oder nicht mehr genutzte Flächen, auf denen sich zum Teil vielfältige Vegetationsbestände wie z. B. Mager- und Trockenrasen oder Ruderalfluren entwickeln können. Alle Flächen, die unter einer der „Brachflächennutzungen“ kartiert wurden, werden diesem Typ zusammenfassend zugeordnet, sofern sie nicht gleichzeitig einer Baunutzung unterliegen. In diesem Fall richtet sich die Typzuordnung nach der Baunutzung. Zudem können einzelne unter der Nutzung „Park / Grünfläche“ kartierte Anlagen diesem Flächentyp zugeordnet werden, falls die Fläche keiner offensichtlichen Pflege unterliegt und von Ruderalvegetation geprägt ist (z. B. Tegeler Fließ). In der Karte „[Grün- und Freiflächenbestand](#)“ (06.02) (SenStadtWohn 2021e) werden die Brachflächen nach ihrer Vegetationsstruktur in drei Kategorien unterteilt.

Dem Flächentyp 56 „**Landwirtschaft**“ werden alle Block(teil)flächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte entweder als Grün- oder als Ackerland dargestellt werden, sofern ihnen keine Doppelnutzung als Gemeinbedarfs- und Sondernutzung zugewiesen war. In diesem Fall würden sie einem der oben beschriebenen Flächentypen zugeordnet werden (s.o. Flächentypen der Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen).

Dem Flächentyp 55 „**Wald**“ wurden alle Flächen zugeordnet, die unter der Nutzung „**Wald**“ kartiert worden sind, sofern sie nicht gleichzeitig einer baulichen Nutzungskategorie unterliegen. In diesem Fall richtet sich die Typzuordnung nach der Baunutzung. Zudem können einzelne unter der Nutzung „Park / Grünfläche“ kartierte Anlagen diesem Flächentyp zugeordnet werden, falls es sich um überwiegend extensiv gepflegte, bestockte Flächen handelt (z. B. Volkspark Klein-Glienicke).

Dem Flächentyp 100 „**Gewässer**“ werden alle Block(teil)flächen zugeordnet, die auch in der Realnutzungskarte als Gewässer dargestellt werden. Als Gewässer werden neben den natürlichen Gewässern, wie Flüssen und Seen, auch Kanäle sowie die Rückhalte- und Versickerungsbecken der Berliner Wasserbetriebe geführt, sofern sie als Wasserfläche erkennbar sind.

## Charakteristische Merkmale der Flächentypen

Eine differenzierte **Definition und Beschreibung der Flächentypen** findet sich auch im Bericht zur [Flächennutzung und Stadtstruktur – Dokumentation der Kartiereinheiten und Aktualisierung des Datenbestandes 2020](#) (SenStadtWohn 2021a). Dort werden die einzelnen Kartiereinheiten der Flächentypen ausführlich anhand von Einzeldarstellungen beschrieben und illustriert, auch hinsichtlich ihrer Lage und Verteilung im Stadtgebiet.

Die **Einzeldarstellungen** enthalten jeweils

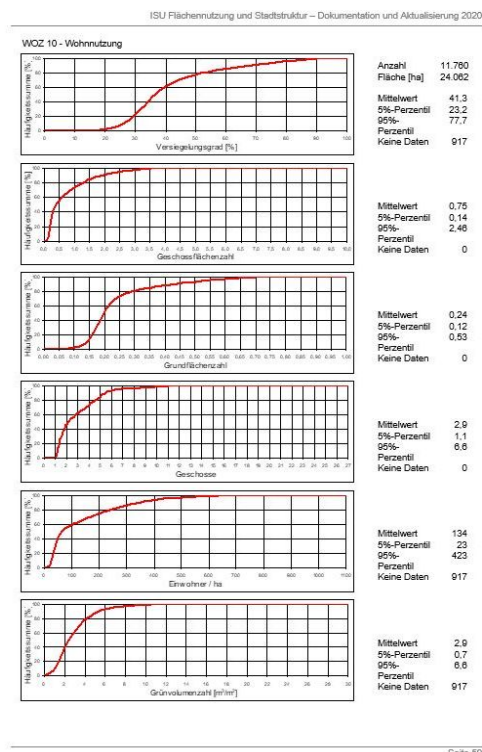
- eine textliche Beschreibung,
- die Nennung der Kartierregeln,
- Angaben zum Umfang der erfassten Flächen in der jeweiligen Kategorie,
- Angaben zum prägenden Baualter sowie zu weiteren beschreibenden Merkmalen,
- eine Karte, die die Verteilung der betroffenen Blockflächen im Stadtraum darstellt sowie
- beispielhafte Ausschnitte aus der Karte 1 : 5.000 (K5) und digitalen Luftbildern sowie terrestrische Fotos typischer Block(teil)flächen.



Als **charakteristische Merkmale** werden jeweils der flächengewichtete Mittelwert, das flächengewichtete 5 %- und 95 %-Perzentil und das Summenhäufigkeitsdiagramm folgender Merkmale angegeben:

- der Versiegelungsgrad (vgl. Umweltatlaskarte „Versiegelung“ (01.02), 2016; SenStadtWohn 2017b),
- die Geschossflächenzahl<sup>1</sup> (vgl. Umweltatlaskarte „Städtebauliche Dichte“ (06.09), 2019; SenStadtWohn 2019),
- die Grundflächenzahl<sup>2</sup> (vgl. Umweltatlaskarte „Städtebauliche Dichte“ (06.09), 2019; SenStadtWohn 2019),
- die Anzahl der Gebäudegeschosse<sup>3</sup>,
- die Anzahl der Einwohner pro Hektar (vgl. Umweltatlaskarte „Einwohnerdichte“ (06.06), 2019; SenStadtWohn 2020c) und
- das Grünvolumen (vgl. Umweltatlaskarte „Grünvolumen“ (05.09), 2010; SenStadtWohn 2017a).

Bei diesen Merkmalen handelt es sich um in Datenbanken vorliegende Sachdaten, die regelmäßig im Informationssystem Stadt und Umwelt (ISU) mit der Block(teil)flächenkarte als Raumbezug erarbeitet werden. Die in den Steckbriefen enthaltenen Angaben wurden nach der aktuellen Nutzungskartierung durch statistische Auswertungen errechnet. Für die Ermittlung der Spannen wurde als untere Grenze das 5 %-Perzentil angegeben und als obere Grenze das 95 %-Perzentil, um untypische „Ausreißer“ nicht mit zu erfassen. Ausnahmsweise treten also Flächen auf, die aus diesen charakteristischen Spannen herausfallen (10 % der Flächen).



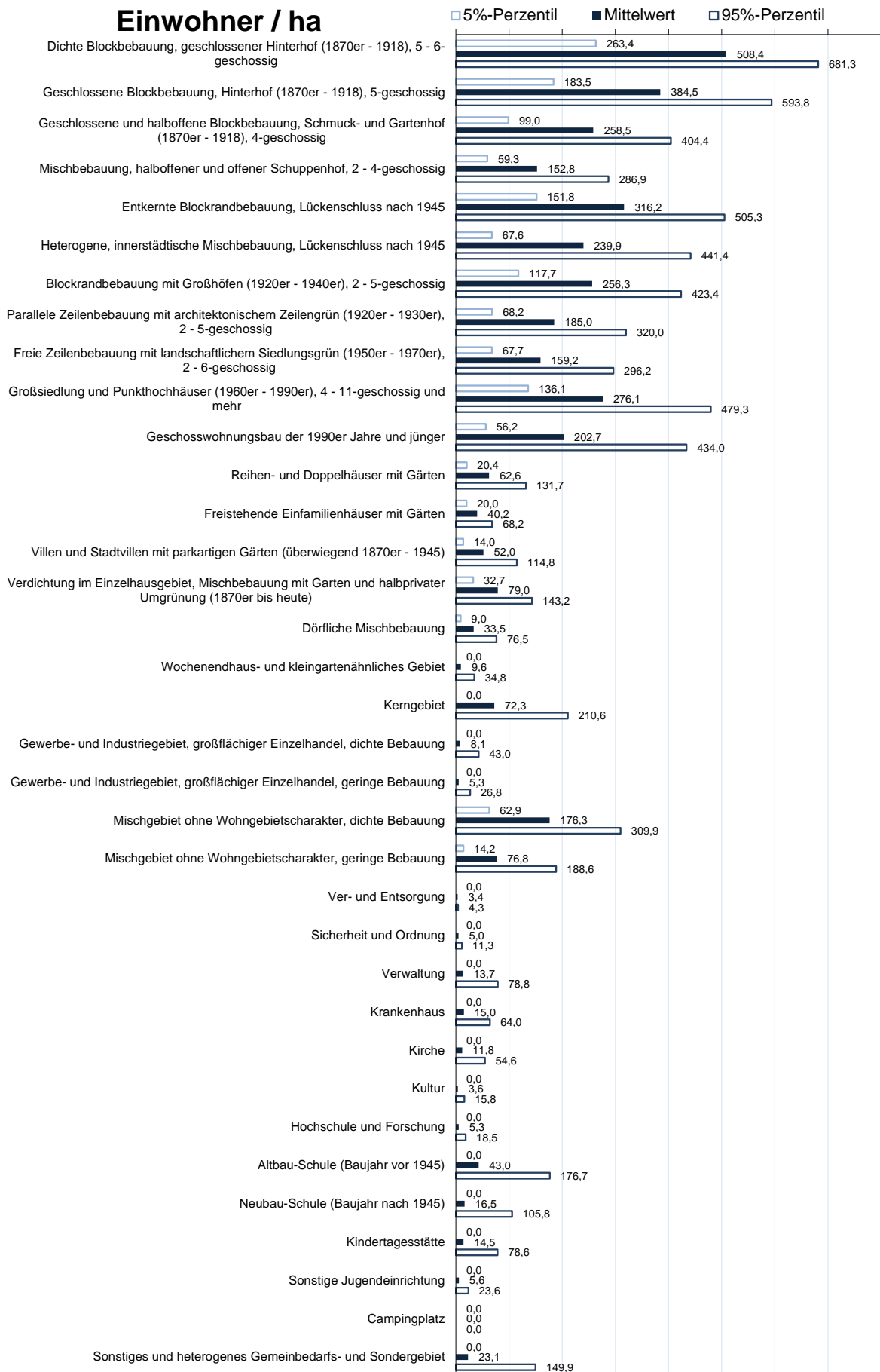
**Abb. 2: Einzeldarstellung eines Flächentyps (Beispiel) aus dem Bericht zur Dokumentation der Kartiereinheiten und der Aktualisierung des Datenbestandes 2020**

<sup>1</sup> Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Verhältnis der Summe der Geschossflächen aller Hauptgebäude (Gebäude- und Bauteilebene) eines Blocks (ohne Nebengebäude wie Garagen etc.) zur Blockfläche errechnet.

<sup>2</sup> Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Verhältnis der Summe der be- und unterbauten Flächen (Haupt- und Nebengebäude, Tiefgaragen etc.) zur Blockfläche errechnet.

<sup>3</sup> Angabe der mittleren Anzahl der Geschosse aller Gebäude im Block(teil) ohne Neben- und unterirdische Gebäude auf der Basis der ALKIS-Angaben zur Anzahl der oberirdischen Geschosse.





**Abb. 3: Auswertung charakteristischer Merkmale ausgewählter Flächentypen (Stand 31.12.2020): Einwohner / ha (Stand 31.12.2019)**

# Geschossflächenzahl

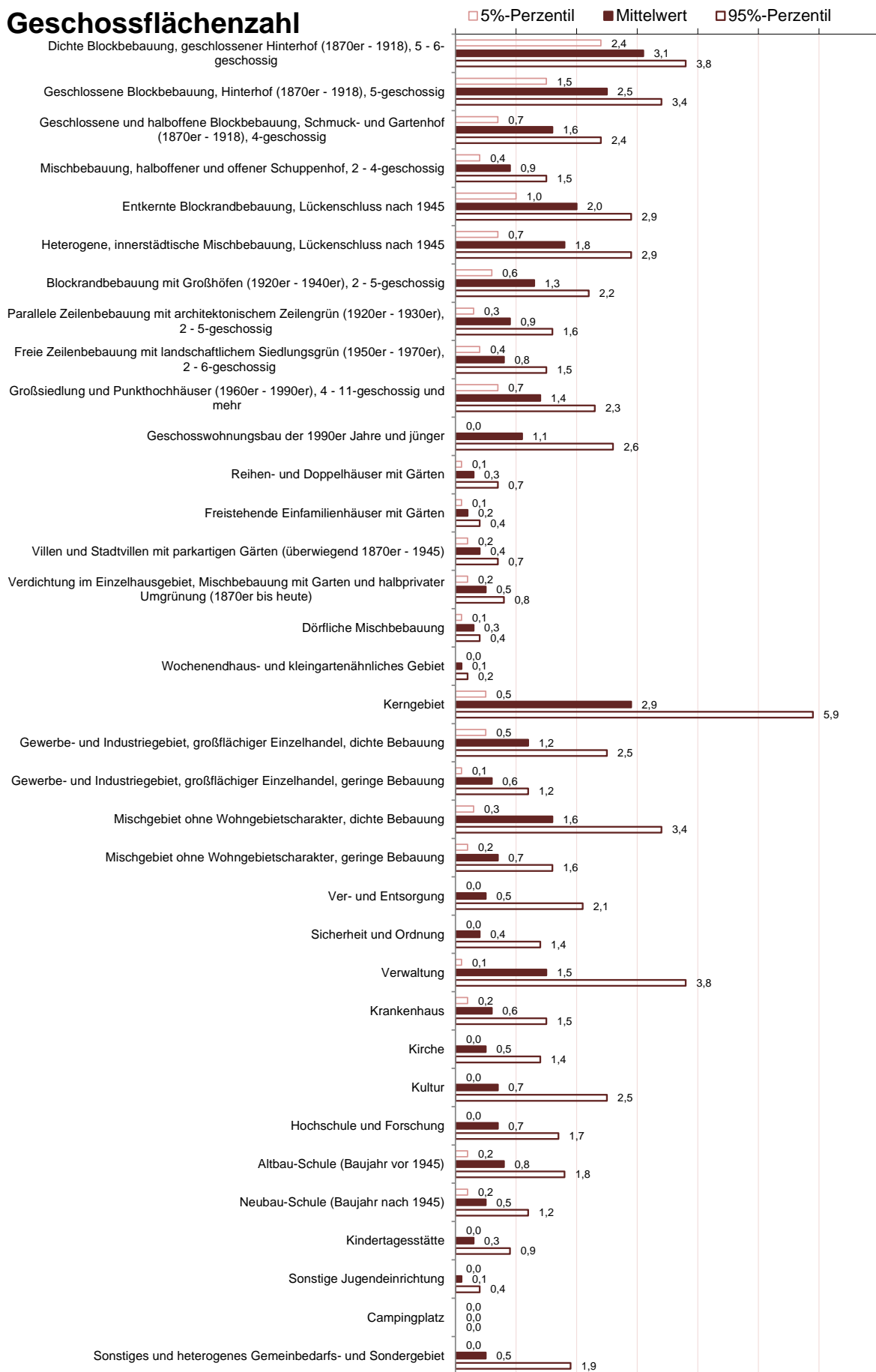


Abb. 4: Auswertung charakteristischer Merkmale ausgewählter Flächentypen (Stand 31.12.2020): Geschossflächenzahl (Stand 03.2019)

## Zusammenfassung in Strukturtypen

In der Karte „Stadtstruktur“ (06.07) werden sich ähnelnde Flächentypen zu 16 übergeordneten **Strukturtypen** sowie Gewässern, die nicht zu den „klassischen“ Strukturtypen zählen, zusammengefasst:

Tab.8: Zusammenfassung der Flächentypen (Umweltatlaskarte 06.08) zu Strukturtypen (Umweltatlaskarte 06.07)	
Strukturtyp	Flächentyp
<b>Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung</b>	
(1) Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern	(1) Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er - 1918), 5 - 6-geschossig (2) Geschlossene Blockbebauung, Hinterhof (1870er - 1918), 5-geschossig
(2) Blockrandbebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden	(3) Geschlossene und halboffene Blockbebauung, Schmuck- und Gartenhof (1870er - 1918), 4-geschossig (6) Mischbebauung, halboffener und offener Schuppenhof, 2 - 4-geschossig
(3) Blockrandbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen	(7) Entkernte Blockrandbebauung, Lückenschluss nach 1945
(4) Blockrand- und Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre	(10) Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920er - 1940er), 2 - 5-geschossig (72) Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920er - 1930er), 2 - 5-geschossig
(5) Zeilenbebauung seit den 1950er Jahren	(11) Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün (1950er - 1970er), 2 - 6-geschossig
(6) Hohe Bebauung der Nachkriegszeit	(8) Heterogene, innerstädtische Mischbebauung, Lückenschluss nach 1945 (9) Großsiedlung und Punkthochhäuser (1960er - 1990er), 4 - 11-geschossig und mehr
(8) Siedlungsbebauung der 1990er Jahre und jünger	(73) Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger
(10) Niedrige Bebauung mit Hausgärten	(22) Reihen- und Doppelhäuser mit Gärten (23) Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten (59) Wochenendhaus- und kleingartenähnliches Gebiet
(11) Villenbebauung mit parkartigen Gärten	(24) Villen und Stadtvillen mit parkartigen Gärten (überwiegend 1870er - 1945)
(12) Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung	(25) Verdichtung im Einzelhausgebiet, Mischbebauung mit Garten und halbprivater Umgrünung (1870er bis heute)
(13) Dörfliche Bebauung	(21) Dörfliche Mischbebauung
<b>Strukturtypen mit überwiegender Nutzung durch Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie</b>	
(14) Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Handel und Dienstleistung	(29) Kerngebiet
(15) Geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie	(33) Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, geringe Bebauung (30) Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, geringe Bebauung (32) Ver- und Entsorgung
(16) Dichte Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie	(38) Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, dichte Bebauung (31) Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, dichte Bebauung
<b>Strukturtypen mit anderen Nutzungen (Gemeinbedarf, Verkehrsfläche, Baustelle oder Grün- und Freifläche)</b>	
(17) Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gemeinbedarf und Sondernutzung, Baustelle oder Verkehrsfläche ohne Straßenland	(41) Sicherheit und Ordnung (43) Verwaltung (45) Kultur (12) Altbau-Schule (Baujahr vor 1945) (13) Neubau-Schule (Baujahr nach 1945) (44) Hochschule und Forschung (49) Kirche (46) Krankenhaus (47) Kindertagesstätte (51) Sonstige Jugendeinrichtung (17) Sportanlage, gedeckt (60) Sonstiges und heterogenes Gemeinbedarfs- und Sondergebiet (93) Flughafen (91) Parkplatz (92) Bahnhof und Bahnanlage ohne Gleiskörper (99) Gleiskörper (94) Sonstige Verkehrsfläche (98) Baustelle
(18) Nicht oder gering bebaute Fläche der Gemeinbedarfs- und Sondernutzung sowie Grün- und Freifläche	(55) Wald (56) Landwirtschaft (53) Park / Grünfläche (54) Stadtplatz / Promenade (27) Friedhof (37) Kleingartenanlage (57) Brachfläche (58) Campingplatz (16) Sportanlage, ungedeckt (36) Baumschule / Gartenbau

**Tab. 8: Zusammenfassung der Flächentypen zu Strukturtypen**

Die Darstellung der Strukturtypen konzentriert sich - mehr noch als die der Flächentypen - auf die Flächen mit überwiegender Wohnnutzung. Die 17 differenzierten Flächentypen mit überwiegender Wohnnutzung werden zu 11 Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung zusammengefasst, während die übrigen 34 Flächentypen (ohne Gewässer) mit anderen Nutzungen zu nur 5 weiteren Strukturtypen zusammengefasst werden.

Die 11 Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung werden anhand ihrer Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie des Baualters differenziert:

Tab. 9: Beschreibung der Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung		
Strukturtyp	Baustruktur und -alter	Freiraumstruktur
(1) Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern	5- 6 Geschosse; geschlossener bis fast geschlossener Blockrand; Vorderhaus, Seitenflügel, Hinterhaus, -häuser; Entstehungszeit 1870er - 1918	verwinkelter Blockinnenraum, enge, stark versiegelte Hinterhöfe, Gestaltung mit z.T. kleinen Schmuckbeeten und/oder einem vereinzelt Baum
(2) Blockrandbebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden	meist 4 Geschosse, z.T. auch niedriger; überwiegend geschlossener Blockrand; Vorderhaus und entweder Seitenflügel oder Hinterhaus, z.T. auch ein bis zweigeschossige Schuppen; Entstehungszeit hauptsächlich 1892 - 1918, z.T. auch älter	gezahnte oder langgestreckte, durch Zäune gegliederte bzw. kleinteilige, durch Mauern und Schuppen unterteilte Blockinnenräume; Gestaltung häufig mit Vorgärten und gärtnerisch angelegten oder gewerblich genutzten und entsprechend versiegelten Hofflächen
(3) Blockrandbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen	5 - 6 Geschosse; weitgehend geschlossener Blockrand; ältere Gebäude der Gründerzeit sind am Blockrand mit vielen Neubauten gemischt; Entstehungszeit nach 1945, z.T. auch älter	entweder durch Zäune, Mauern und Seitenflügel oder Hintergebäuden unterteilter Blockinnenraum mit relativ großzügigen Höfen, gestaltet als Gartenhof, Lagerplatz oder Parkplatz mit z.T. wenig Grün oder zusammenhängender Blockinnenraum, gestaltet mit Wegen, Spielplätzen, Zierrasen und Gehölzpflanzungen als Aufenthaltsraum für die Bewohner
(4) Blockrand- und Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre	2 - 5 Geschosse; Großhofanlagen mit fast geschlossenem Blockrand oder parallel aufgereichte Hauszeilen mit offenem Blockrand	zusammenhängender Blockinnenraum oder unterteilte Blockfläche mit langgestreckten Freiflächen; Gestaltung durch Zierrasen mit locker verteilten Bäumen und Hecken entlang von Häusern, Spielbereichen und Mülleimerstellplätzen
(5) Zeilenbebauung seit den 1950er Jahren	überwiegend 4 Geschosse; Hauszeilen entweder parallel, gestaffelt in versetzter Anordnung, entlang geschwungener Straßenräume oder in Ketten bzw. Spinnenform angelegt	unterteilte Blockfläche mit langgestreckten Freiflächen; Gestaltung mit Parkplätzen und Spielflächen sowie Erschließungswegen und Zierrasenflächen mit locker verteilten Bäumen und Gebüsch
(6) Hohe Bebauung der Nachkriegszeit	überwiegend 4 - 6 Geschosse; Zeilenbebauung oder Mischung aus Blockrand- und Zeilenbebauung in Plattenbauweise; durchsetzt mit Punkt- und Zeilenhochhäusern in offener Anordnung innerhalb des Blocks mit mehr als 6 Geschossen; Entstehungszeit meist 1960er - 1980er	meist offener, gegliederter nicht gefaßter Blockraum, nur bei Blockrandbebauung zusammenhängender Blockinnenraum; Gestaltung mit geometrisch angelegten breiten Erschließungswegen und Parkplätzen sowie Zierrasenflächen und Gehölzpflanzungen
(8) Siedlungsbebauung der 1990er Jahre und jünger	2 - 7 Geschosse; Blockrandbebauung, Zeilenbebauung, Stadtvillensiedlungen und Townhouses; kompakte Bauweise; Entstehungszeit seit Anfang der 1990er Jahre	zusammenhängender oder durch Hauszeilen bzw. Einzelvillen unterteilter Blockinnenraum; offene Freiflächen mit Erschließungswegen und Parkplätzen; Gestaltung mit Zierrasen, Gehölzpflanzungen und Einzelbäumen
(10) Niedrige Bebauung mit Hausgärten	1 - 2 Geschosse; Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser, Wochenendhäuser und vereinzelt Werkstätten; ältere Siedlungen um den Blockrand, jüngere entlang von Stichstraßen und Zuwegen ins Blockinnere gebaut; Entstehungszeit seit Anfang des 20. Jahrhunderts	zusammenhängender, durch Grundstückseinfassungen gegliederter Blockinnenraum bei älteren Siedlungen, unterteilte, mit z.T. langgestreckten, durch Grundstückseinfassungen gegliederten Freiflächen; Gestaltung als Zier-, Obst- oder Gemüsegärten
(11) Villenbebauung mit parkartigen Gärten	1 - 3 Geschosse; größere Miet- und Appartementshäuser zwischen Einfamilienhäusern mit Villen; Entstehungszeit seit 1950	unterteilter Blockinnenraum; Gestaltung mit einer Mischung aus Zierrasen und Ziersträuchern um die Appartementshäuser und parkartigen Gärten oder Obst-, Gemüse- bzw. Ziergärten
(12) Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung	meist 2 Geschosse; offene Blockrandbebauung mit Villen, Mietvillen und Landhäusern mit großem Gebäudevolumen; Entstehungszeit 1890er bis heute	Vorgärten; zusammenhängender, durch Grundstückseinfassungen gegliederter Blockinnenraum; Gestaltung durch parkartige Gärten mit altem Baumbestand auf Rasenflächen
(13) Dörfliche Bebauung	meist 1 - 2 Geschosse; Mischung von Neubauten und Bauernhäusern sowie alten Häusern ehemaliger Dorfkerne	dörfliche Elemente wie Straßenführung, Anger, Dorfteich, Gutsпарк, Friedhof um die Kirche sind mindestens noch ablesbar; Gestaltung der Flächen mit Gärten, Gartencafés und Lagerflächen für Handels- und Handwerksbetriebe

**Tab. 9: Beschreibung der Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung**

Diese differenzierte Betrachtung hat sich vielfach bewährt. Beispielsweise wurde die Stadtstrukturkartierung als eine Sekundärdatenquelle für die gesamtstädtische Biotopkartierung herangezogen und die Beschreibung der Strukturtypen anhand ihrer Bebauungs- und Freiraumstrukturen wurde weitgehend in die Beschreibung der Biotoptypen für die bebauten Bereiche übernommen (siehe auch: [Berliner Biotoptypenliste](#), SenUVK 2021). Die Nutzung der Stadtstrukturtypen und besonders der Flächentypen ist überall dort von Vorteil, wo es weniger auf die individuelle, kleinteilige Ausprägung vor Ort ankommt als auf die Ableitung von Indikatoren und die

Zuordnung von Kenngrößen aus Nutzungen, Flächentypen und Baustrukturen zur Konzeption von Maßnahmen und Programmen (z. B. im Rahmen der Klimaanpassung, vgl. [StEP Klima KONKRET](#), SenStadtUm 2016).

## Verteilung der Strukturtypen für Berlin

Die 11 **Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung** nehmen etwa die Hälfte der bebauten Fläche Berlins ein. Die niedrige Bebauung mit Hausgärten nimmt dabei mit 46 % flächenmäßig den weitaus größten Teil der Wohngebiete ein, gefolgt von der hohen Bebauung der Nachkriegszeit (10 %). Die dörfliche Bebauung beansprucht mit 2 % den geringsten Flächenanteil (vgl. Abb. 5).

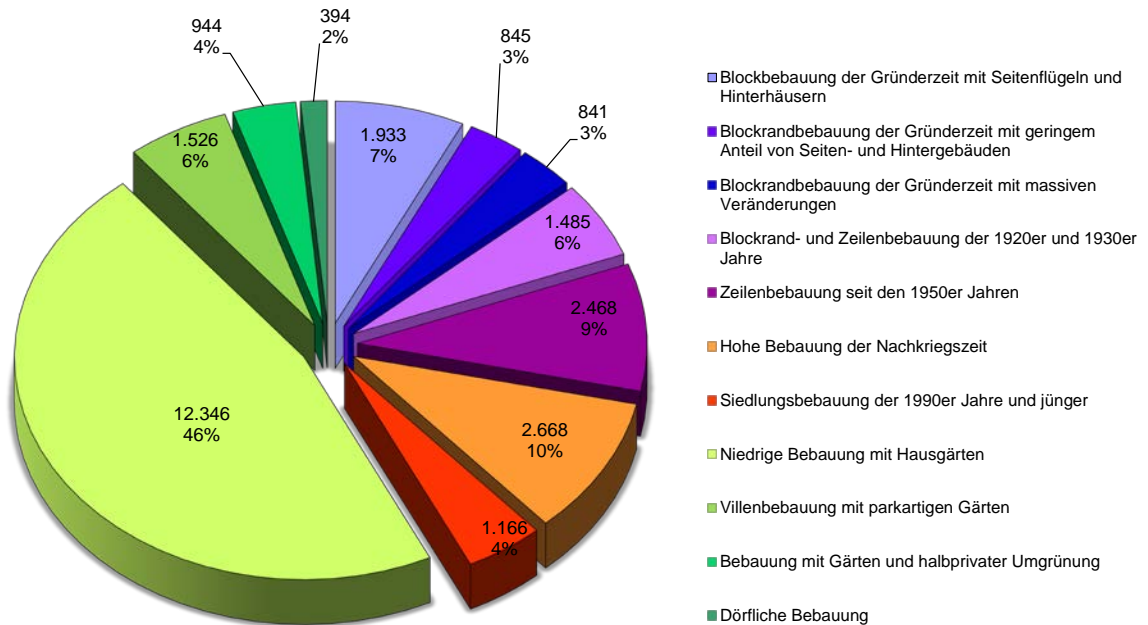


Abb. 5: Anteile der Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung an der Gesamtfläche der Flächen mit überwiegender Wohnnutzung und der Mischnutzungen mit Wohngebietscharakter, Flächengrößen auf Basis der Block(teil)flächenkarte ISU5, Stand 31.12.2020

Die Verteilung der Stadtstrukturtypen innerhalb der Berliner Bezirke zeigt deren unterschiedlichen städtebaulichen Charakter (vgl. Abb. 6).

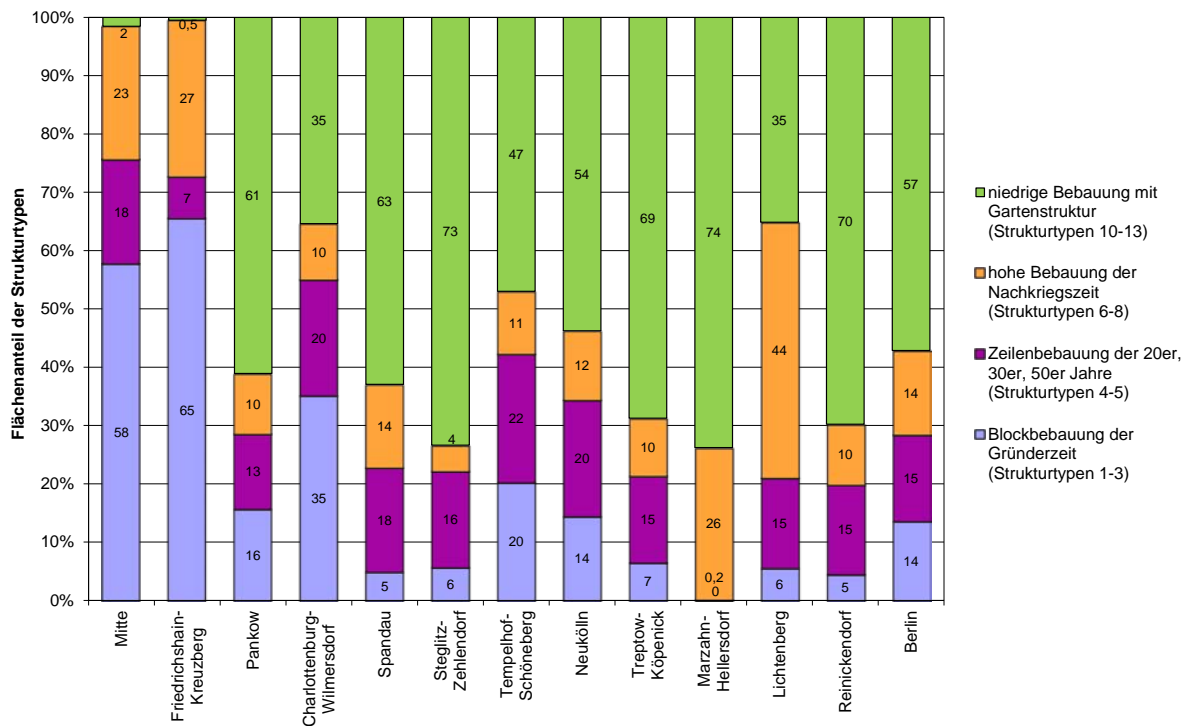


Abb. 6: Anteile der Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung an der Gesamtfläche der Berliner Bezirke und der Gesamtstadt in Prozent; Stand 31.12.2020

In Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg ist mit 58 % bis 65 % der Wohngebietsfläche ein hoher Anteil gründerzeitlicher Blockbebauung erhalten, die jedoch z. T. massiv verändert wurde (Strukturtyp 3, vgl. Tabelle 9). In den übrigen Bezirken ist der Anteil deutlich geringer; im stadtweiten Durchschnitt beträgt der Anteil an erhaltener gründerzeitlicher Bebauung nur 14 %. In Marzahn-Hellersdorf ist sowohl der Anteil der Blockbebauung der Gründerzeit als auch der Anteil an Zeilenbebauung verschwindend gering. Den höchsten Anteil an Zeilenbauweise weist Tempelhof-Schöneberg auf (22 %), gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln (jeweils 20 %). Die hohe Bebauung der Nachkriegszeit nimmt in den Bezirken Lichtenberg (44 %), Friedrichshain-Kreuzberg (27 %) und Marzahn-Hellersdorf (26 %) einen überdurchschnittlich hohen Anteil ein. Niedrige Bebauung mit Gartenstruktur fehlt erwartungsgemäß in den Innenstadtbezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg fast völlig, während sie am Stadtrand in Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf mit ca. drei Viertel der Wohngebietsfläche die Siedlungsstruktur umgekehrt entscheidend prägt.

Die „**Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern**“ (Strukturtyp 1), die seit ihrer Entstehung kaum verändert wurde, findet man in weiten Teilen Charlottenburgs bzw. Wilmersdorfs zwischen Lietzensee, Kurfürstendamm, Richard-Wagner-Straße und Spandauer Damm. Auch in Moabit, Wedding und in Friedrichshain zwischen S-Bahnring und Petersburger Straße, Warschauer Straße sowie in Kreuzberg, Neukölln und Schöneberg zwischen den Achsen Neuköllner Schifffahrtskanal, Skalitzer Straße, Gitschiner Straße und Karl-Marx-Straße, Gneisenaustraße, Yorckstraße, Potsdamer Straße und Hauptstraße in Schöneberg ist die enge Bebauung mit der typischen Hinterhofstruktur weitgehend erhalten geblieben.

Die „**Blockrandbebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden**“ (Strukturtyp 2), 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 „**Blockrandbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen**“ (Strukturtyp 3), die durch Kriegszerstörungen und Wiederaufbau oder durch Sanierung mit massivem Abriss aus der gründerzeitlichen Blockbebauung entstanden sind, befinden sich innerhalb des S-Bahnring. Sie 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 der 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.

In Prenzlauer Berg, Kreuzberg, Charlottenburg und Neukölln ist noch sehr viel gründerzeitliche Bebauung der Flächentypen „Geschlossener Hinterhof“ bzw. „Hinterhof“, die den Strukturtyp 2 prägen, in ihrer ursprünglichen 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. Dagegen wurden in Tiergarten, Friedrichshain und Wilmersdorf 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 Wedding.

Die **„Blockrand- und Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre“** (Strukturtyp 4) befindet sich hauptsächlich außerhalb des S-Bahnringes. 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 gut an das S- und U-Bahnnetz angeschlossen.

Die in **„Zeilenbebauung seit den 1950er Jahren“** (Strukturtyp 5) angelegten Siedlungen wurden in erster Linie im Berliner Stadtrandbereich außerhalb des S-Bahnringes errichtet. Sie wurden auf ehemaligen Freiflächen (Landwirtschaftsflächen etc.) unabhängig von vorhandenen Verkehrsachsen oder Baustrukturen erstellt. Innerhalb des S-Bahnringes wurden ehemals bebaute Gebiete durch Zeilenbebauung ersetzt. Hierzu gehören größere Gebiete in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. In Kreuzberg stellt die Otto-Suhr-Siedlung westlich des Moritzplatzes ein noch weitgehend unverändertes Beispiel dieser stark durchgrüneten Siedlungsform dar. Aber auch in anderen Innenstadtbereichen kommen vereinzelt Flächen mit Zeilenbebauung auf ehemaliger gründerzeitlicher Blockstruktur vor.

Die **„Hohe Bebauung der Nachkriegszeit“** (Strukturtyp 6) findet man innerhalb des S-Bahnringes als heterogene, innerstädtische Mischbebauung in den westlichen Ortsteilen. Größere Gebiete dieses Typs sind in Wilmersdorf um die Bundesallee, in Schöneberg im Bereich Nollendorfplatz, Kleiststraße und in Kreuzberg zwischen Wilhelmstraße und Stresemannstraße vorhanden. Der überwiegende Teil der hohen Bebauung der Nachkriegszeit ist dem Flächentyp „Großsiedlungen und Punkthochhäuser“ zugeordnet. Er kommt innerhalb des S-Bahnringes nur in Kreuzberg, Mitte und Friedrichshain vor, wo kleinere Siedlungen dieses Flächentyps entstanden sind. Der zunächst überraschend hohe Anteil an Großsiedlungsbebauung der Nachkriegszeit in einem Innenstadtbereich wie Friedrichshain-Kreuzberg hat seine Ursache vor allem in den bis zu 10 Geschossen hohen Bauten im Bereich der Karl-Marx- und Frankfurter Allee, die im Wesentlichen im Zuge des Wiederaufbaues nach dem Zweiten Weltkrieg im ehemaligen Ost-Berlin errichtet wurden. Dieses Bauvorhaben strahlt auch noch in den Bezirk Mitte aus (23 % Anteil).

In der Regel wurden die Hochhaussiedlungen außerhalb des S-Bahnringes errichtet. Größere in West-Berlin errichtete Komplexe sind die Gropiusstadt in Neukölln, Siedlungen in Lichtenrade, Marienfelde, Lichterfelde und Spandau sowie das Märkische Viertel in Reinickendorf. In Ost-Berlin befinden sich die größten Siedlungen in Hohenschönhausen, Marzahn, Hellersdorf und Lichtenberg. Siedlungen mit Blockrand- und Zeilenbebauung in Plattenbauweise mit einzelnen Punkthochhäusern kommen hauptsächlich in Hellersdorf, Marzahn und in Spandau vor. Kleinere Siedlungen entstanden z. B. in Köpenick und Hohenschönhausen.

Größere Flächen des Strukturtyps 8 **„Siedlungsbebauung der 1990er Jahre und jünger“** wurden meist im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsvorhaben realisiert und finden sich, wie in Karow-Nord und Buchholz, überwiegend in der Peripherie der östlichen Stadthälfte. Einige der großen Wohnungsbauprojekte wie z. B. die Rummelsburger Bucht liegen auch am Innenstadtrand. Große Projekte im Westteil der Stadt sind die Europacity an der Heidestraße nördlich des Hauptbahnhofs, Bebauungen am Rande des Parks am Gleisdreieck sowie die Wasserstadt Oberhavel in Spandau.

Die **„Niedrige Bebauung mit Hausgärten“** (Strukturtyp 10) mit meist Ein- bis Zweifamilienhäusern und entsprechenden Hausgärten sind im gesamten Stadtrandbereich zu finden.

Die „**Villenbebauung mit parkartigen Gärten**“ (Strukturtyp 11) entstand hauptsächlich während der Gründerzeit in landschaftlich reizvollen Gebieten und ist mittlerweile nicht mehr nur durch eine intakte Struktur gekennzeichnet. Örtlich kommt es auch zu Verdichtungsansätzen am Blockrand und im Blockinnenbereich, z. B. durch Grundstücksteilungen – Entwicklungen, die aber auch andere Strukturtypen der grüingeprägten Wohnnutzung betreffen. Größere Bereiche dieses Typs findet man im Bereich des Grunewalds in Nikolassee, in Zehlendorf, Dahlem, Grunewald und in Lichterfelde, im Bereich des Tegeler Forsts in Hermsdorf, in der Umgebung der Dahme bei Grünau sowie im Bereich der Müggelspree bei Rahnsdorf.

Die „**Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung**“ (Strukturtyp 12), 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 und Zehlendorf.

„**Dörfliche Bebauung**“ (Strukturtyp 13) 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.

„**Strukturtypen mit überwiegender Nutzung durch Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie**“ konzentrieren sich entlang von Wasserwegen und Bahnlinien.

Die „**Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Handel und Dienstleistung**“ (Strukturtyp 14) 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. im Bereich Alexanderplatz / Friedrichstraße auf.

„**Dicht bebaute Gewerbegebiete**“ (Strukturtyp 16) kommen flächenmäßig weniger vor als „**Gewerbegebiete mit geringer Bebauung**“ (Strukturtyp 15).

Strukturtypen der „**Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gemeinbedarf und Sondernutzung**“ (Strukturtyp 17) sind über das gesamte Stadtgebiet relativ gleichmäßig verteilt zu finden.

„**Grün- und Freiflächen**“ (Anteil an Strukturtyp 18) sind, betrachtet man den Gesamtbestand einschließlich der Waldflächen und der noch vorhandenen Landwirtschaftsflächen, naturgemäß am Stadtrand deutlich mehr vorhanden als in der Innenstadt. Blendet man diese genannten großflächigen Grünanteile mit ihren über 22 % Flächenanteil an der Berliner Gesamtfläche aus (vgl. Tab. 2 im Begleittext zu den Karten der Realnutzungskartierung, Stand 31.12.2020) bietet sich ein anderes Verteilungsbild. Berlin zeichnet sich weiterhin durch eine auch im europäischen Maßstab besondere Vielfalt und relativ gleichmäßige gesamtstädtische Verteilung des Stadtgrüns aus. Neben den bekannten und großen städtischen Parkanlagen, wie dem Großen Tiergarten sowie den Volksparks wie „Friedrichshain“ und „Humboldthain“, bestehen zahlreiche kleinere, wohnungsnaher Grünflächen. Dazu zählen sowohl grüingeprägte Stadtplätze als auch Kleingartenanlagen und Friedhöfe sowie z. T. prägendes Grün auf Flächen zur Sportnutzung, des Gemeinbedarfes oder als Verkehrsbegleitgrün. Gewinne und Verluste des Grün- und Freiflächenbestandes über die Zeit seit 1945 werden in der Karte „[Freiflächenentwicklung](#)“ (06.03) (SenStadtWohn 2021f) dokumentiert.

Als „**Verkehrsflächen**“ (Anteil an Strukturtyp 17) fallen beispielsweise der ehemalige Flughafen Tegel, die Bahnflächen sowie die Großparkplätze am Olympiastadion und im Bereich des Messegeländes / ZOB auf.

# Literatur

- [1] **Baunutzungsverordnung** 1990 (BauNVO):  
Internet:  
[Download PDF](#)  
(Zugriff am 24.11.2021)
- [2] **SenStadtUm (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin) (Hrsg.) 2016:**  
Stadtentwicklungsplan Klima – KONKRET, Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt.  
Internet:  
[Download PDF](#)  
(Zugriff am 25.01.2022)
- [3] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2020a:**  
Flächennutzungsplanung für Berlin – FNP-Bericht 2020.  
Internet:  
[Download PDF](#)  
(Zugriff am 25.01.2022)
- [4] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2020b:**  
Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 – Neue Wohnungen für Berlin  
Internet:  
[Download PDF](#)  
(Zugriff am 25.01.2022)
- [5] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2021a:**  
Flächennutzung und Stadtstruktur – Dokumentation der Kartiereinheiten und Aktualisierung des Datenbestandes 2020.  
Internet:  
[Download PDF](#)
- [6] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2021b:**  
Untersuchung von 24 Großsiedlungen im Rahmen des Programms „Stärkung Berliner Großsiedlungen“.  
Internet:  
[Download PDF](#)  
(Zugriff am 25.01.2022)
- [7] **SenUVK (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin) (Hrsg.) 2021:**  
Biotopkartierung Berlin.  
Internet:  
<https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/biotopschutz/biotopkartierung/>  
(Zugriff am 24.11.2021)

## Karten

- [8] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2017a:**  
Umweltatlas Berlin, 2010, Karte 05.09 Grünvolumen, Berlin.  
Internet:  
<https://www.berlin.de/umweltatlas/biotope/gruenvolumen/2010/karten/artikel.968760.php>
- [9] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2017b:**  
Umweltatlas Berlin, 2016, Karte 01.02 Versiegelung, Berlin.  
Internet:  
<https://www.berlin.de/umweltatlas/boden/versiegelung/2016/karten/artikel.956404.php>

- [10] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2019:**  
Umweltatlas Berlin, 2019, Karte 06.09.1 Geschossflächenzahl (GFZ), Karte 06.09.2 Grundflächenzahl (GRZ), Berlin.  
Internet:  
<https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/staedtebauliche-dichte/2019/zusammenfassung/>
- [11] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2020c:**  
Umweltatlas Berlin, 2019, Karte 06.06 Einwohnerdichte, Berlin.  
Internet:  
<https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/einwohnerdichte/2019/zusammenfassung/>
- [12] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2021d:**  
Umweltatlas Berlin, 2020, Karte 06.01 Reale Nutzung der bebauten Flächen, Berlin.  
Internet:  
<https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/flaechennutzung/2020/zusammenfassung/>
- [13] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2021e:**  
Umweltatlas Berlin, 2020, Karte 06.02 Grün- und Freiflächenbestand Berlin.  
Internet:  
<https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/flaechennutzung/2020/zusammenfassung/>
- [14] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.) 2021f:**  
Umweltatlas Berlin, 2020, Karte 06.03 Freiflächenentwicklung Berlin.  
Internet:  
<https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/freiflaechenentwicklung/fortlaufend-aktualisiert/zusammenfassung/>