06.07 Stadtstruktur / 06.08 Stadtstruktur – differenziert (Ausgabe 2011)

Problemstellung

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 06.08 werden gut 50 differenzierte Flächentypen abgegrenzt und beschrieben, die anhand ihrer typischen Nutzung, Entstehungszeit und Bau- und Freiflächenstruktur definiert wurden. Zur besseren Lesbarkeit wurden diese in der Karte 06.07 zu Stadtstrukturtypen zusammengefasst.

Die Flächentypen dienen dazu, die Flächennutzungen weiter zu differenzieren. Besonders für die Flächennutzung Wohnen ist eine weitere Differenzierung erforderlich. Zum einen nehmen die Flächen mit Wohnnutzung mit mehr als die Hälfte der baulich genutzten Fläche und mehr als ein Viertel der Gesamtfläche Berlins eine bedeutende Stellung ein und zum anderen deckt diese Nutzung ein breites Spektrum vom Einfamilienhausgebiet bis zur Großsiedlung ab. Für die Nutzer 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 spielten das Baualter, die Höhe, die Dichte und die Anordnung der Gebäude zueinander sowie die charakteristische Freiraumstruktur eine besondere Rolle.

Die Kenntnis dieser unterschiedlichen Strukturtypen bildet in Zusammenhang mit der Realnutzungskartierung der Karten 06.01 und 06.02 des Umweltatlas 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 erforderliche 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

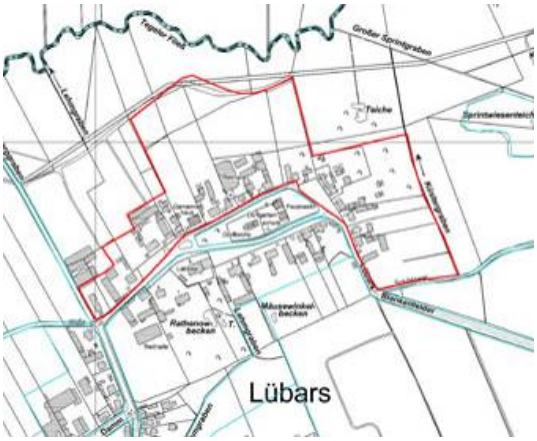
Die natürliche Landschaft und die Siedlungsentwicklung haben gleichermaßen die Stadtstruktur Berlins geprägt. Reste der landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Gewässer und Wald geprägte Landschaften sind bis heute von Bebauung frei geblieben: die Wälder im Südosten Berlins zwischen Spree und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

Nach 1880 - Gründerzeit

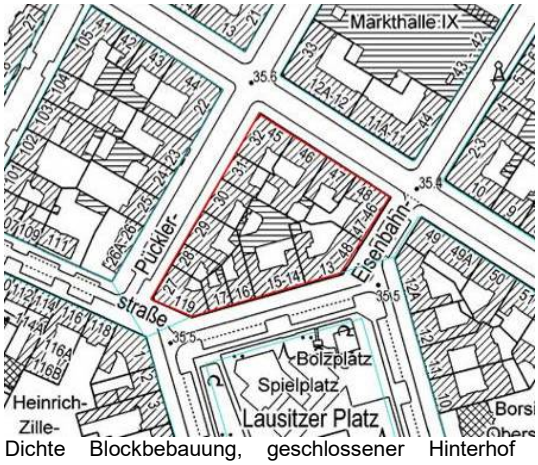
Am deutlichsten veränderte sich das Erscheinungsbild Berlins am Ende des 19. Jahrhunderts, als sich die Stadt zu einem industriellen Zentrum entwickelte. Mit zunehmenden Arbeitsmöglichkeiten strömten viele Menschen nach Berlin, ein wachsender Wohnungsbedarf war die Folge. Die Bautätigkeit wurde in Bebauungsplänen 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 typische dichte **Blockbebauung** mit Hinterhofstruktur. Sie wurde durch einzelne Schmuckplätze und Parkanlagen sowie Friedhöfe aufgelockert.

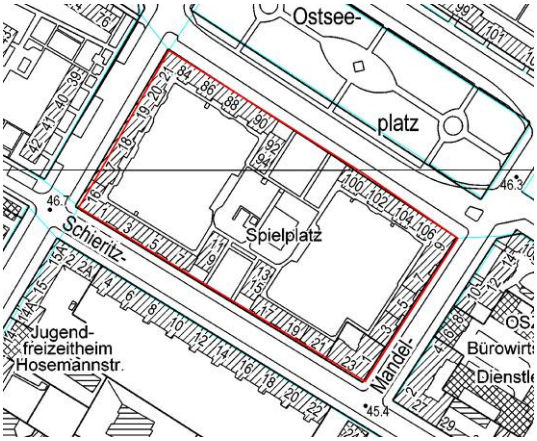
In den damaligen Vororten (z.B. Friedenau) ließ die Bauordnung von 1892 gegenüber der Innenstadt nur eine geringere Grundstücksausnutzung zu. In diesen Bereichen entstanden die niedrigere und etwas großzügiger angelegte Blockbebauung mit Schmuck- und Gartenhofstruktur und die Villenbebauung.



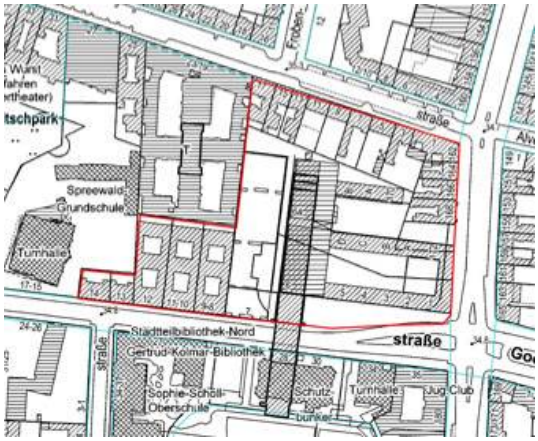
Dörfliche Mischbebauung im Bereich der alten Ortskerne



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

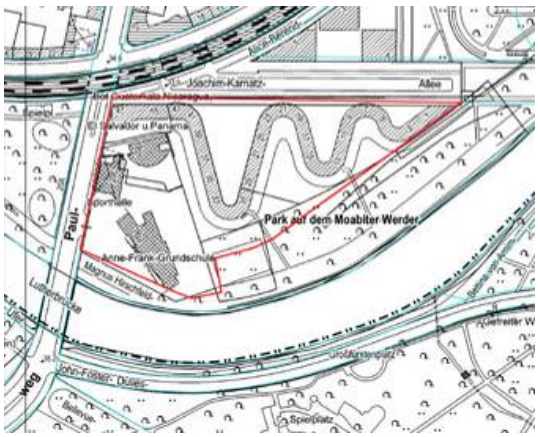


Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920er-1940er), 3–5-geschossig



Heterogene, innerstädtische Mischbebauung, Lückenschluss nach 1945

Großsiedlung und Punkthochhäuser (1960er-1980er), 4-11-geschossig



Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger (1990er bis heute)

Abb. 1: Einige 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. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch den Zusammenschluss von Berlin mit seinen Umlandgemeinden zu Groß-Berlin im Jahr 1920, was eine einheitliche Bauplanung ermöglichte. Auch den siedlungsbezogenen Freiräumen wurde größere Bedeutung beigemessen, was sich in Größe, Nutzbarkeit und Gestaltung der nicht bebauten Siedlungsräume, aber auch in der öffentlichen Freiraumgestaltung zeigte. Damals entstanden die großen Volksparks und Kleingartenanlagen, die sich ringförmig um den Innenstadtkern der Jahrhundertwende erstreckten. 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.

Änderungen nahezu gleichen Ausmaßes – mit stellenweise ebenso 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, 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 schnell beseitigt werden. In der Innenstadt wurden kriegsbedingte Baulücken geschlossen bzw. ganze Blöcke durch Flächensanierung und Sanierung durch Entkernung verbunden mit Abriss und Neubau umgestaltet. Entwicklungsziele waren damals die Entlastung der dichten Innenstadtbebauung und die Trennung der städtischen Funktionen. Im Stadtrandbereich entstanden große geschlossene neue Wohnsiedlungen mit relativ hohem Freiflächenanteil und Industriegebiete zwischen alten Dorfkernen auf ehemaligen Freiflächen. Ab Ende der 1970er Jahren begann sich die Baupolitik auf die Wiederbelebung der Innenstadt zu konzentrieren. Die Bautätigkeit beschränkte sich im Wesentlichen auf kleine brachliegende Flächen verstreut im Stadtgebiet und auf die behutsame Sanierung vorhandener Bausubstanz.

Im **Ostteil** Berlins, der 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 langfristig überall 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 Marzahn, Hellersdorf etc. wurden am Stadtrand in industrieller Fertigbauweise errichtet. Erst später erlangte die vorhandene Altbausubstanz als erhaltenswerter Wohnraum neue Bedeutung und wurde in verschiedener Intensität saniert.

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 im Stadtzentrum zahlreiche Groß- / Hauptstadtprojekte, wie der Potsdamer Platz oder die Regierungsbauten, errichtet. Zudem wurden in dieser Zeit weitere städtebauliche Entwicklungsbreiche auf einigen ausgedehnten Konversionsflächen (vorwiegend ehemals von Militär und Industrie genutzte Flächen), z.B. in Johannistal / Adlershof oder der Rummelsburger Bucht, förmlich festgelgt und Konzepte entwickelt, um die Entstehung neuer urbaner Stadtteile zu befördern. Aufgrund geänderter entwicklungspolitischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sind die ursprünglichen Entwicklungsziele teilweise nachgesteuert und Baumassen deutlich verringert worden. Seit 1997 ist der **Wohnungsneubau** im gesamten Ballungsraum rückläufig und hat 2000 infolge des Abbaus von Förderungen wieder das Niveau von 1991 erreicht – und stagniert seitdem auf niedrigem Niveau.

Anstelle von Großbauprojekten traten in den ersten Jahren des 21. Jahrhunderts 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 Alt-Bezirke Weißensee, Pankow, Treptow, Köpenick und Hellersdorf, wo in Bestandsgebieten offener Bauweise eine Nachverdichtung stattfand (vgl. FNP-Bericht 2009). Zudem wurden inzwischen große Teile der Innenstadt-Altbauquartiere vorwiegend im Ostteil der Stadt ebenso, wie mehr als 80 % der Plattenbau-Großsiedlungen, mit Hilfe verschiedener Förderprogramme zur Stadterneuerung und zum Stadtumbau in der Bausubstanz und im Wohnumfeld saniert.

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 Grünflächen oder Gedenkstätten gewidmet und haben sich so zu einem berlintypischen Teil der Freiraumstruktur verfestigt (z.B. Nordbahnhof, Gleisdreieck, Südgelände, Mauerpark, Gedenkstätte Bernauer Straße).

Datengrundlage

Die auf den Sachstand 31.12.2010 aktualisierte Karte basiert auf den Datengrundlagen der Ausgaben 2008, 2005, 2002 und 1995 und sind dort differenziert beschrieben.

Die Umweltatlaskarten 06.01 Reale Nutzung der bebauten Flächen und 06.02 Grün- und Freiflächenbestand wurden parallel mit den vorliegenden Karten erarbeitet. Im Rahmen der Aktualisierung für die **Ausgabe 2011** (Sachstand 31.12.2010) wurden Veränderungen der Flächennutzung zwischen 2005 und 2010 erfasst, Aktualisierungen der Geometrien der Blockkarte 1:5.000 (ISU5) vorgenommen und die Stadtstrukturkartierung entsprechend angepsst. Außerdem wurde der Datenbestand der Realnutzungs- und der Strukturkartierungen anhand verschiedener im Land Berlin vorliegender Geodaten automatisieretn Plausibilitätsprüfungen unterzogen.

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

- Blockkarte 1:5.000 des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU5) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, III F, Stand 31.12.2010, mit aktualisierten Blockflächen
- Blockänderungen der Geometrien des Räumlichen Bezugssystemes (RBS) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS, ehemals Statistisches Landesamt Berlin) 2005-2010
- Digitale Orthophotos, SenStadt Abt III C (Luftbildarchiv), Befliegungen 2004 und 04/2009
- Flächenmonitoring 2005-2012, SenStadt I A 1
- Automatisiertes Liegenschaftskataster (ALK) 1:1.000, SenStadt III C, Stand 06/2010
- Karte von Berlin 1:5.000 (K5), Vermessungsämter der Bezirke, Stand: 1995, 2006 und 01/2010
- Flächennutzungsplan 1:50.000 (FNP), SenStadt I B 1, Stand: 2009
- Friedhofsbestand 1:1.000, SenStadt I C 2, Stand: 2009
- Grünanlagenbestand 1:1.000, SenStadt I C 2, Stand: 2010
- Kleingartenbestand 1:1.000, SenStadt I C 2, Stand: 2009
- Versiegelung 1:5.000, SenStadt III F, Stand 2005
- Einwohnerdaten 1:5.000, AfS und SenStadt III F, Stand 2009
- Biotopkartierung 1:5.000, SenStadt I E, Stand 2009
- Sportanlagen, SenStadt III F , Bestandserhebung der Sportverwaltung Mitte der 1990er
- Grundflächenzahl (GRZ) 1:5.000, SenStadt III F,Stand 2008
- Leerstandsanalyse, SenStadt I A, Stand 2009
- Schulstandorte, Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung, Stand 2010
- Landesgrundvermögen 1:500, SenStadt I A, Stand 2010

Methode

Sowohl die Karten der Stadtstrukturkartierung als auch der Realnutzungskartierung verwenden die Blockkarten des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU) als räumliches Bezugssystem und wurden gemeinsam aktualisiert. Für die **Ausgabe 2011** wurden die Veränderungen der Flächennutzung zwischen 2005 und 2010 erfasst und Aktualisierungen der Geometrien der Blockkarte 1:5.000 (ISU5) vorgenommen. Die Aktualisierung der Stadtstruktur erfolgt generell nach der Realnutzungskartierung, d.h. die Block- bzw. Blockteilflächen werden grundsätzlich nicht weiter unterteilt. Die Zuordnung zu den Flächentypen wird in der Regel durch eine visuelle Ansprache anhand aktueller Luftbilder und der Karte von Berlin (K5) vorgenommen für Blockflächen mit Nutzungen, die nicht automatisch einem bestimmeten Flächentyp zugeordnet werden können.

Bei den Flächen, die sowohl der Karte 06.01 „Reale Nutzung der bebauten Flächen“ als auch der Karte 06.02 „Grün- und Freiflächenbestand“ zugeordnet sind (**Doppelnutzungen**), gibt es generell zwei mögliche Vorgehensweisen:

a) die Typzuordnung richtet sich nach der baulichen Nutzung

b) die Typzuordnung richtet sich nach der Grün- und Freiflächennutzung

Bisher war der Datenbestand so aufgebaut, dass sich bei Flächen mit Doppelnutzung der Flächentyp nach der Grün- und Freiflächennutzung richtete. Dies bedeutet, dass sich für diese Flächen der eigentliche Baustrukturtyp (der baulichen Nutzung) nicht mehr zuordnen lässt. Beispielsweise bekam ein Krankenhaus als „Gemeinbedarfs- und Sondernutzung“, das mit Doppelnutzung „Park / Grünfläche“ kartiert wurde, den Flächentyp „Park / Grünfläche“ zugewiesen und ist damit nicht als Krankenhaus zu identifizieren. Im Ergebnis ließen die Flächentypenangaben für Blöcke mit Doppelnutzung somit keine Aussagen mehr zur Realnutzung zu.

Mit der aktuellen Fortschreibung wurde diese Vorgehensweise geändert, so dass nun die Baustruktur für alle baulichen Nutzungen auch direkt aus dem Flächentyp abgelesen werden kann. Der Grund für diese methodische Änderung ist, dass die Flächentypen der baulichen Nutzungen stärker differenziert sind, als die der Freiflächennutzungen, für die oftmals eine direkte Überführung in die entsprechende Kategorie der Flächentypen erfolgt. Für das obige Beispiel hieße dies, dass nunmehr der entsprechenden Blockfläche der Flächentyp „Krankenhaus“ zugewiesen wird und somit eine weitere Differenzierung gegenüber der Nutzungskartierung stattfindet. Alle Flächen mit Doppelnutzungen wurden dahingehend nachbestimmt. Für die Blöcke, denen Doppelnutzungen zugewiesen wurden, erfolgt die Typbestimmung also quasi mit Bau-Vorrang, d.h. der Flächentyp richtet sich grundsätzlich nach der baulichen Nutzung. Eine Ausnahme bilden hierbei die Sportnutzungen, die als Grünnutzung 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

Die Aktualisierung der Stadtstrukturkartierung erfolgte parallel zur Überarbeitung der Realnutzungskarten des Umweltatlas (06.01 Reale Nutzung der bebauten Flächen und 06.02 Grün- und Freiflächenbestand).

Neben der Schwerpunktaktualisierung, die regelmäßig im 5-jährigen Turnus durchgeführt wird, lag der Fokus der Fortschreibung der **Ausgabe 2011** auf einer weitergehenden, teilweise automatisierte Aktualisierung des gesamten Datenbestandes anhand von im Land Berlin vorliegenden Geodaten sowie einer Revision der Kartiereinheiten sowohl der Realnutzungs- als auch der Stadtstrukturkartierung. Des Weiteren wurden auch die Regeln zur Zulässigkeit von Kombinationen verschiedener Flächennutzungen und Flächentypen überarbeitet und anhand dieser Regeln Plausibilitätsprüfungen für den gesamten Datenbestand durchgeführt.

Revision der Kartiereinheiten und der Erfassungssystematik

Die Beschreibungen der Kartiereinheiten wurden einer eingehenden Prüfung unterzogen und teilweise an die veränderten Datengrundlagen angepasst. So wurden bspw. mehrere Kartiereinheiten, die noch immer in Ost- und Westteil der Stadt unterschieden, entweder zu einheitlichen Kategorien zusammengefasst oder nachkartiert. Dabei wurden neun Flächentypen aufgelöst und jeweils vollständig einer anderen Kategorie zugeordnet. Vier weitere Flächentypen wurden aufgelöst und die in diesen vier Kategorien enthaltenen Flächen auf verschiedene andere Kategorien aufgeteilt. Für sechs Flächentypen wurden selektive Nachkartierungen durchgeführt.

Plausibilitäsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen bestanden aus einer Datenbankanalyse, bei der Flächen mit unzulässigen Kombinationen von Nutzungen und Flächentypen ausfindig gemacht und überprüft wurden, und einer Auswertung verschiedener Geodatenbestände, die in den letzten Jahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für verschiedene Fachaufgaben aufgebaut wurden. Diese Datenbestände lagen entweder bereits als Blockdaten des ISU vor oder konnten mit den Angaben der ISU – Karte verschnitten und verglichen werden und lieferten auf diese Weise Anhaltspunkte dafür, wo im Einzelfall die Nutzungsangaben überprüft werden mussten. Z.B. wurden anhand der vorhandnen 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 BauNVO). Daher wurde geprüft, ob Gewerbe- und Industriegebiet entsprechend ihrer Definition (geringe / dichte Bebauung) eine GRZ größer oder keiner als 0,5 (was einer Bebauung von mehr oder weniger als 50 % entspricht) aufweisen.

Bei der aktuellen Fortschreibung sind 6.239 Flächen der insgesamt 24.961 in der ISU 5-Blockkarte enthaltenen Flächen überprüft worden. Davon wurden 5.010 Flächen einer neuen Nutzungskategorie und in Folge dessen auch einem neuen Flächentyp zugeordnet. Die Überarbeitung umfasste insgesamt etwa 23% der Gesamtfläche Berlins.

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 der Gruppe „Flächentypen der Wohnnutzungen und der Mischnutzungen mit Wohngebietscharakter“ angehören. In der Umweltatlaskarte 06.07 werden sich ähnelnde Flächentypen zur besseren Lesbarkeit zu insgesamt 16 **übergeordneten Strukturtypen** zusammengefasst. Eine **Definition und Beschreibung der Flächentypen** findet sich auch im Bericht zur Dokumentation der Kartiereinheiten und der Aktualisierung des Datenbestandes 2010.

Flächentypen der Wohnnutzungen und der Mischnutzungen mit Wohngebietscharakter

Gruppe I	Flächentypen der Wohnnutzungen und der Mischnutzungen mit Wohngebietscharakter
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 7	Entkernte Blockrandbebauung, Lückenschluss nach 1945
TYP 8	Heterogene, innerstädtische Mischbebauung, Lückenschluss nach 1945
TYP 10	Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920-1940er), 3-5-geschossig
TYP 72	Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920-1930er), 3-5-geschossig
TYP 11	Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün (1950-1970er), 3-6-geschossig
TYP 9	Großsiedlungen und Punkthochhäuser (1960er-1980), 4-11-geschossig
TYP 73	Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger (1990er bis heute)
TYP 22	Reihen- und Doppelhäuser mit Garten
TYP 23	Freistehende Einfamilienhäuser mit Garten
TYP 24	Villen und Stadtvillen mit parkartigem Garten (überwiegend 1870er-1945)
TYP 25	Verdichtung in Einzelhausgebieten, Mischbebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung (1870er bis heute)
TYP 21	Dörfliche Mischbebauung
TYP 59	Wochenendhäuser und kleingartenähnliche Gebiete

Tab. 1: Flächentypen der Wohnnutzungen und der Mischnutzungen mit Wohngebietscharakter

Der Flächentyp **„Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er – 1918), 5-6-geschossig“** entstand in der späten 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 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. Die Höfe sind insbesondere bei gewerblicher Nutzung nahezu vollständig versiegelt. Dieser Flächentyp ist somit der am dichtesten bebaute und versiegelte Wohnbereich.

Mit dem Flächentyp **„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 Wohngegenden sind die Höfe öfter mit alten Bäumen, gepflasterten Wegen und Schmuckbeeten ausgestattet. In Wohngegenden mit einem geringeren Sanierungsanteil ist der Anteil der vollständig versiegelten und spärlich begrünten Höfe höher.

Der Flächentyp **„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 (1870-1918) in den damaligen Vororten Berlins außerhalb des S-Bahnringes (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 **„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 entstand – 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 ist. Das Bild dieser Gebiete ist dem entsprechend recht 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 **„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 **„Heterogene, innerstädtische Mischbebauung, Lückenschluss nach 1945“** liegt ebenfalls innerhalb der gründerzeitlichen Wohnquartiere. Im Unterschied zum vorangehend 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 **„Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920-1940er) , 3-5-geschossig“** bezeichnet eine Art der Blockrandbebauung mit großen Wohninnenhöfen, wie sie in den späten 1920er bis Mitte der 1940er Jahre typisch war.

Die großen Höfe werden durch eine geschlossene oder fast geschlossene drei- bis viergeschossige, 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 locker 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.

Der Flächentyp **„Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920-1930er) , 3-5-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, drei- 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, vgl. nachfolgender Flächentyp), 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 **„Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün (1950-1970er) , 3-6-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 zu der 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 zu dem im Folgenden beschriebenen Flächentyp „Großsiedlungen und Punkthochhäusern“ sind dabei in den einzelnen Siedlungen in der Regel einheitliche Bauformen und -höhen vorzufinden.

Die Bebauung des Flächentyps **„Großsiedlungen und Punkthochhäusern (1960er-1980) , 4-11-geschossig“** entstand zwischen den späten 1960er Jahren bis Ende der 1980er 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.

Typischer Weise werden hier, anders als bei der Zeilenbebauung der 1950er bis 1970er Jahre (vgl. vorheriger Flächentyp), 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 von einer hohen Anzahl ebenerdiger Stellplätze erschlossen werden. Auf den unversiegelten Flächen dominieren Zierrasen und Gehölzpflanzungen.

Der Flächentyp **„Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger“** umfasst die seit Anfang der 1990er Jahre entstanden Baugebiete, die sich erheblich von den typischen Großsiedlungen (vgl. vorheriger Flächentyp) unterscheiden und eine weite Spanne von städtebaulichen Strukturen (z.B. Blockrandbebauung, Zeilenbebauung, Stadtvillen und Townhouses) umfassen. Es handelt es 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 Spandau, Rummelsburger Bucht, 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 (vgl. auch die beiden im Folgenden beschriebene Flächentypen).

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.).

Der Flächentyp **"Reihen- und Doppelhäuser mit Garten"** 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 um den 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 Zuwegen gestaffelt ins Innere der Blockfläche. Dadurch gibt es keine gemeinsamen offenen Blockinnenräume, sondern nur aufgereihte, einzeln zum Nachbarn hin abgeschirmte Gärten. Ab den 1990er Jahren findet eine Entwicklung zum flächensparenden Bauen statt, bei der durch geringere Grundstücksgrößen die Überbauung 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 **„Freistehende Einfamilienhäuser mit Garten“** gehören zum einen Einfamilienhausgebiete, in denen die Häuser überwiegend in einer Baufluchtlinie hinter gleich tiefen Vorgärten stehen und in denen nur vereinzelt kleinere, einzeln stehende 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 differenzierten ein- bis zweigeschossigen Bebauung aus Einfamilienhäusern, Bungalows, Werkstätten und Garagen unterschiedlichen Baualters charakterisiert sind.

Solche offenen Siedlungsgebiete befinden sich in den Außenbezirken der Stadt im Anschluss an die kompakte Bebauung und am Stadtrand. Durch die Errichtung von Gebäuden auf sog. Hammergrundstücken in den Blockinnenbereichen und durch die Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau wird die Bebauungsdichte dieser Gebiete zum Teil erhöht (vgl. den weiter unten beschriebenen Flächentyp „Verdichtung in Einzelhausgebieten“).

Der Flächentyp **„Villen und Stadtvillen mit parkartigem Garten (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 „Freistehenden Einfamilienhäusern mit Garten“ 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 Schuppen- und Waschhausfunktion hatten. 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.
Dieser Flächentyp kommt selten in reiner Form blockweit vor, da die durch Kriegsschäden zweier Kriege entstandenen Lücken mit Gebäuden anderen Baustils aufgefüllt wurden. Außerdem ist der Veränderungsdruck durch Nachverdichtung aufgrund der relativ großen Grundstückflächen bei diesem Flächentyp besonders groß (vgl. auch den im Folgenden beschriebene Flächentyp).

Der Flächentyp **„Verdichtung in Einzelhausgebieten, Mischbebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung (1870er bis heute)“** entwickelt sich aus Gebieten der Flächentypen "Freistehende Einfamilienhäuser mit Garten" oder "Villen und Stadtvillen mit parkartigem Garten". Da vor allem in 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 "Freistehende Einfamilienhäuser mit Garten" und "Villen und Stadtvillen mit parkartigem Garten". Das Phänomen ist im Südwesten der Stadt besonders stark ausgeprägt.

Der Flächentyp **„Dörfliche Mischbebauung“** liegt im Bereich der alten Ortskerne und sind als Folge neuerer Bebauung insbesondere der Freiräume nur noch außerhalb des S-Bahnringes und kaum noch in völlig erhaltener Dorfstruktur anzutreffen (z.B. Kladow, Marienfelde, Buchholz, 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 dahinter liegenden 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 Subzentrum mit Läden, Einzelhandel, Verwaltungszentren, kleineren Werkstätten, Reiterhöfen, Gastronomie und Gartencafes in den alten Hofgebäuden.

Dem Flächentyp **„Wochenendhäuser und kleingartenartige Gebiete“** werden alle Blockflächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte als Wochenendhäuser und kleingartenähnliche Nutzungen 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 i.A. größer.

Flächentypen der Misch-, Gewerbe- und Industrienutzungen sowie der Ver- und Entsorgung

Gruppe II	Flächentypen der Misch-, Gewerbe- und Industrienutzungen sowie der Ver- und Entsorgung
TYP 29	Kerngebiet
TYP 31	Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, dichte Bebauung
TYP 30	Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, geringe Bebauung
TYP 38	Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, dichte Bebauung
TYP 33	Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, geringe Bebauung
TYP 32	Flächen der Ver- und Entsorgung

Tab. 2: Flächentypen der Misch-, Gewerbe- und Industrienutzungen sowie der Ver- und Entsorgung

Dem Flächentyp **„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, 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.

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 **„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 **„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 Versieglungsgrad auf als die Gewerbe- und Industriegebiete mit dichter Bebauung.

Der Flächentyp **„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 mehr als zur Hälfte überbaut.

Der Flächentyp **„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 in den Außenbezirken der Stadt 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 un- oder nur extensiv genutzte Bereiche vor, auf denen sich Spontanvegetation in unterschiedlichen Entwicklungsphasen befindet (Brachflächen). Insgesamt weisen diese Gebiete einen geringeren Versieglungsgrad auf als die Mischgebiete mit dichter Bebauung.

Dem Flächentyp **„Flächen der Ver- und Entsorgung“** werden alle Blockflächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte als Ver- und Entsorgungseinrichtungen dargestellt werden. Die Kategorie umfasst Flächen mit Anlagen für die Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung sowie der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung.

Flächentypen der Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen

Gruppe III	Flächentypen der Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen
TYP 41	Sicherheit und Ordnung
TYP 43	Verwaltung
TYP 46	Krankenhaus
TYP 49	Kirche
TYP 45	Kultur
TYP 44	Hochschule und Forschung
TYP 12	Altbau-Schule (Baujahr vor 1945)
TYP 13	Neubau-Schule (Baujahr nach 1945)
TYP 47	Kindertagesstätte
TYP 51	Sonstige Jugendeinrichtungen
TYP 58	Campingplatz
TYP 60	Sonstige und heterogene Gemeinbedarfs- und Sondergebiete

Tab. 3: Flächentypen der Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen

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

Zu dem Flächentyp **"Sicherheit und Ordnung"** zählen die Flächen der Polizei, Feuerwehr, Strafvollzugsanstalten, des Militärs etc.

Der Flächentyp **"Verwaltung"** wird für Standorte öffentlicher Verwaltungen vergeben. Darunter fallen z.B. die Bezirksämter, Rathäuser, Arbeitsagenturen, Gerichte, Senatsverwaltungen und Bundeseinrichtungen, wie das Auswärtige Amt und der Bundestag. Botschaften werden dagegen der Kategorie „Sonstige Gemeinbedarfs- und Sondergebiete“ zugeordnet.

Der Flächentyp **„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 Krankenanstalten 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.

Der Flächentyp **"Kirche"** wird vergeben wenn ein wesentlicher Teil der Fläche eines Blockes von Kirchengebäuden eingenommen wird. Sie treten oft in Verbund mit Stadtplätzen oder Friedhöfen auf und können mit einer entsprechenden Doppelnutzung kartiert worden sein.

Unter dem Flächentyp **"Kultur"** sind städtische Museen, Theater, Opernhäuser, Philharmonie etc. zusammengefasst. Flächige Ehrengräber und -denkmale werden hier ebenfalls erfasst.

Zu dem Flächentyp **"Hochschule und Forschung"** zählen neben einigen wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen vor allem die Einrichtungen der Universitäten und Hochschulen sowie die den Hochschulen 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.

Der Flächentyp **"Altbau-Schule (vor 1945)"** beschreibt die um die Jahrhundertwende bis zum Jahr 1945 gebauten Schulen, die innerhalb der Quertiere 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 genutzt, seltener auch als Sportanlage.

Der Flächentyp **"Neubau-Schule (nach 1945)"** beschreibt die seit 1945 entstandenen Schulen. Insbesondere die in den 1970er Jahren entstandenen Zentren 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 „sonstige Gemeinbedarfs- und Sondergebiete“(s.u.) eingeordnet, weil sie nicht die für Schulen typischen Gebäude und Freiflächen aufweisen.

Unter dem Flächentyp **"Kindertagesstätte"** sind größere Block einnehmende Kindertagesstätten erfasst. Kleinere Anlagen werden regelmäßig im Zusammenhang mit anderen Gemeinbedarfseinrichtungen, z.B. Schulen, oder 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, die als Aufenthalts- und Spielbereiche oft intensiv gestaltet und genutzt werden.

Dem Flächentyp **„Sonstige Jugendeinrichtungen“** werden größere Standorte von Jugendeinrichtungen zugeordnet, 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 –gästehäuser.

Unter dem Flächentyp **"Campingplatz"** werden Zeltplätze und bündische Zeltlagerplätze, Campingplätze sowie Dauercampingplätze mit mobilen Unterkünften geführt, nicht jedoch überwiegend versiegelte reine Caravan-Abstellplätze mit Parkplatzcharakter. Bebaute Flächen ergeben sich durch Sanitärgebäude, einen eventuell vorhandenen Laden oder durch eine Gaststätte; der Bebauungsgrad ist insgesamt jedoch generell relativ gering.

Unter dem Flächentyp **„Sonstige und heterogene Gemeinbedarfs- und Sondergebiete“** sind alle Gemeinbedarfsflächen zusammengefasst, die wegen fehlender Angaben oder als Folge der Systematik keinem anderen Flächentyp mit Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen zuzuordnen waren.

Flächentypen der Grün- und Freiflächennutzungen

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

Tab. 4: Flächentypen der Grün- und Freiflächennutzungen

Alle Flächen, die unter der Nutzung **„Wald“** kartiert wurden, werden diesem Flächentyp 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 es sich um überwiegend extensiv gepflegte, bestockte Flächen handelt (z.B. Schlosspark Glienicke).

Dem Flächentyp **„Gewässer“** werden alle Blockflächen 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.

Dem Flächentyp **„Landwirtschaft“** werden alle Blockflächen 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 **„Baumschule / Gartenbau“** werden nur Blockflächen zugeordnet, die in der Realnutzungskarte mit der entsprechenden Nutzung kartiert wurden. Es handelt sich um Flächen mit vorwiegendem Freilandanbau. Dabei werden neben den Anbauflächen privater Baumschulen und Gärtnereien auch Bezirksgärtnereien und städtische Gartenarbeitsschulen dieser Kategorie zugeordnet. Flächen mit reiner Hallenbebauung werden dagegen zu den Gewerbe- und Industrienutzungen gezählt.

Blockflächen mit Bezirksgärtnereien, Gartenarbeitsschulen, Bauhöfen der Gartenbauämter 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 (s.o.).

Unter den Flächentyp **„Park / Grünfläche“** fallen nur Blockflächen, 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 von SenStadt 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 ungepflegte wald- bzw. wiesenartige Bereiche auszeichnen, können ggf. den Flächentypen Brachfläche oder Wald zugeordnet werden (z.B. Volkspark Klein-Glienicke).

Dem Flächentyp **„Stadtplatz und 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.

Dem Flächentyp **„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 Friedhofe, 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 junge Friedhofsanlagen noch weitgehend ohne größere Bäume auftreten.

Dem Flächentyp **„Kleingarten“** 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 die von SenStadt geführte Karte und Liste der Berliner Kleingartenkolonien. Hier sind die nach dem Bundeskleingartengesetz definierten Kleingärten mit kleingärtnerischer Nutzung 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 „Wochenendhäuser und kleingartenartige Gebiete“.

Der Flächentyp **„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 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).

Der Flächentyp **„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 werden mit erfasst. 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.

Unter dem Flächentyp **„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.

Flächentypen der Verkehrsnutzungen und sonstige Flächentypen

Gruppe V	Flächentypen der Verkehrsnutzungen
TYP 91	Parkplatz
TYP 93	Flughafen
TYP 92	Bahnhof und Bahnanlage ohne Gleiskörper
TYP 99	Gleiskörper
TYP 94	Sonstige Verkehrsflächen
Gruppe VI	**Sonstige Flächentypen**
TYP 98	Baustelle

Tab. 5: Flächentypen der Verkehrsnutzungen und sonstige Flächentypen

Der Flächentyp **"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. 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 die Stellplatzanlagen 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 **„Flughafen“** sind sowohl die Rollbahnen, Abfertigungsgebäude und die Erschließungsflächen wie Straßen und Parkplätze erfasst, als auch die extensiven Freiflächen, die die Rollbahnen der Flughäfen umgeben und die mit der Doppelnutzung Verkehrsfläche und Brachfläche kartiert wurden.

Unter dem Flächentyp **„Bahnhof und Bahnanlage ohne Gleiskörper“** sind alle Bahnanlagen außer den Gleiskörpern erfasst, wie z.B. oberirdische Bahnhofsanlagen, Verladebahnhöfe, Werkstattgelände etc. Die Bahnflächen stellen einen Sonderfall bei der Teilflächenbildung dar. Um die Bildung von Teilblockflächen auf das notwendige Maß zu beschränken, wird hier vermehrt von der Möglichkeit gebrauch gemacht, Flächen mit einer Doppelnutzung zu belegen. So werden Wald, Parks / Grünflächen, Stadtplätze / Promenaden, Kleingartenanlagen sowie Brachflächen, die mit Bahnanlagen zusammen in den Bahnblöcken enthalten sind als Doppelnutzung Verkehrsfläche mit entsprechender Grünnutzung kartiert. 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 **„Gleiskörper“** beschreibt die Gleisanlagen der S- und Fernbahn sowie die außerhalb der Tunnel in einem offenen Einschnitt verlaufenden U-Bahnabschnitte. Die Schienenstränge werden dabei durchgängig dargestellt.

Unter dem Flächentyp **„Sonstige Verkehrsflächen“** sind neben den Betriebshöfen der BVG und dem ZOB auch Verkehrsinseln (außer die, 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.

Dem Flächentyp **„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. In der aktuellen Ausgabe wurden keine Blockflächen diesem Flächentyp zugeordnet.

Charakteristische Merkmale der Flächentypen

Eine differenzierte **Definition und Beschreibung der Flächentypen** findet sich auch im Bericht zur Dokumentation der Kartiereinheiten und der Aktualisierung des Datenbestandes 2010. Dort werden die einzelnen Kartiereinheiten der Flächentypen ausführlich anhand von Einzeldarstellungen beschrieben. Die **Einzeldarstellungen** enthalten jeweils

- eine textliche Beschreibung,
- die Kartierregeln,
- Angaben dazu, wie viele Flächen unter der jeweiligen Kategorie erfasst wurden
- Angeben zum Baualter, sofern dazu eine charakteristische Aussage getroffen werden kann
- Angaben zu charakteristischen Merkmalen
- beispielhafte Abbildungen, die die Verteilung der Blockflächen im Stadtraum, einen Ausschnitt aus der K5 (Karte von Berlin im Maßstab 1:5.000), einen Ausschnitt aus den digitalen Luftbildern (Orthophotos, Befliegung April 2009) sowie terrestrische Fotos typischer Blöcke zeigen, sowie
- ggf. Anmerkungen zu inhaltlichen Änderungen, die gegenüber der letzten Fortschreibung vorgenommen worden sind

Als **charakteristische Merkmale** werden jeweils der arithmetische Mittelwert und die typische Wertspanne folgender Größen angegeben:

- der Versiegelungsgrad (vgl. Umweltatlas Karte 01.02 Versiegelung (Ausgabe 2007)),
- die Geschossflächenzahl[1] (vgl. Umweltatlas Karte 06. 09 Städtebauliche Dichte (Ausgabe 2010))
- die Grundflächenzahl[3] (vgl. Umweltatlas Karte 06. 09 Städtebauliche Dichte (Ausgabe 2010))
- die Anzahl der Gebäudegeschosse[2] und
- die Anzahl der Einwohner pro Hektar

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

Im Rahmen der Fortschreibung wurden anhand der charakteristischen Merkmale automatisierte Plausibilitätsprüfungen durchgeführt und auffällige Flächen einer visuellen Überprüfung unterzogen. Für

[1] Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Verhältnis Summe der Geschossflächen aller Hauptgebäude eines Blocks (ohne Nebengebäude wie Garagen etc.) zur Blockfläche errechnet.

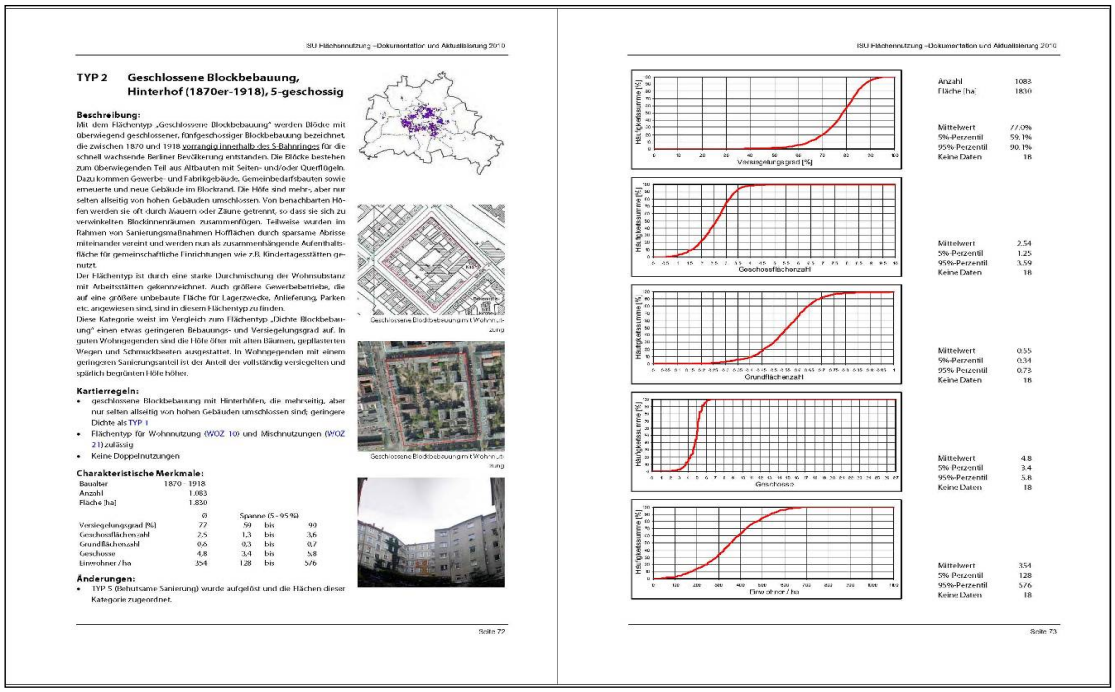
[3] Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Verhältnis der be- und unterbauten Fläche (Haupt- und Nebengebäude, Tiefgaragen etc.) zur Blockfläche errechnet.

[2] Für die Berechnung der Anzahl der Geschosse wurde der Quotient aus Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl gebildet (GFZ / GRZ = Geschosse).

die statistischen Auswertungen konnten nur diejenigen Flächen herangezogen werden, bei denen die Geometrie gegenüber der ISU 5 2005 nicht verändert wurde. Für die neuen Flächen lagen die notwendigen Sachdaten noch nicht vor.

Die folgende Tabelle enthält die durch statistische Auswertungen ermittelten Kennwerte für eine Auswahl von Flächentypen (Flächentypen der Gruppen I bis III). Zum Beispiel lässt sich hier herauslesen, dass die dichte Blockbebauung mit geschlossenen Hinterhöfen mit einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von 487 pro Hektar der am dichtesten besiedelte Flächentyp ist. Die hohe Nutzungsintensität der Kerngebiete kann an der hohen durchschnittlichen Geschossflächenzahl ablesen werden.

Eine differenzierte **Definition und Beschreibung der Flächentypen** finden Sie auch in dem Bericht zur Dokumentation der Kartiereinheiten und der Aktualisierung des Datenbestandes. Dort werden die einzelnen Flächentypen detailliert beschrieben.



ISU Flächennutzung –Dokumentation und Aktualisierung 2010

TYP 2 Geschlossene Blockbebauung, Hinterhof (1870er-1918), 5-geschossig

Beschreibung:
Mit dem Flächentyp „Geschlossene Blockbebauung" 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 Wohnnutzung 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 Wohngegenden sind die Höfe öfter mit alten Bäumen, gepflasterten Wegen und Schmuckbeeten ausgestattet. In Wohngegenden mit einem geringeren Sanierungsanteil ist der Anteil der vollständig versiegelten und spärlich begrünten Höfe höher.

Kartierregeln:
- geschlossene Blockbebauung mit Hinterhöfen, die mehrseitig, aber nur selten allseitig von hohen Gebäuden umschlossen sind; geringere Dichte als TYP 1
- Flächentyp für Wohnnutzung (WOZ 10) und Mischnutzungen (WOZ 21) zulässig
- Keine Doppelnutzungen

Charakteristische Merkmale:

Baualter	1870 - 1918			
Anzahl	1.083			
Fläche [ha]	1.830			
	Ø	Spanne (5 - 95 %)		
Versiegelungsgrad [%]	77	59	bis	90
Geschossflächenzahl	2,5	1,3	bis	3,6
Grundflächenzahl	0,6	0,3	bis	0,7
Geschosse	4,8	3,4	bis	5,8
Einwohner / ha	354	128	bis	576

Änderungen:
- TYP 5 (behutsame Sanierung) wurde aufgelöst und die Flächen dieser Kategorie zugeordnet.

Seite 72

ISU Flächennutzung –Dokumentation und Aktualisierung 2010

Versiegelungsgrad [%]
Anzahl 1083
Fläche (ha) 1830
Mittelwert 77,0%
5%-Perzentil 59,1%
95%-Perzentil 90,1%
Keine Daten 18

Geschossflächenzahl
Mittelwert 2,54
5%-Perzentil 1,25
95%-Perzentil 3,59
Keine Daten 18

Grundflächenzahl
Mittelwert 0,55
5%-Perzentil 0,34
95%-Perzentil 0,73
Keine Daten 18

Geschosse
Mittelwert 4,8
5%-Perzentil 3,4
95%-Perzentil 5,8
Keine Daten 18

Einw. pro ha
Mittelwert 354
5%-Perzentil 128
95%-Perzentil 576
Keine Daten 18

Seite 73

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

Tab. 6: Charakteristische Merkmale der Flächentypen

				Versiegelungsgrad [%]			Geschossflächenzahl			Grundflächenzahl			Geschosse			Einwohner / ha		
Flächentyp		Blöcke Anzahl	Fläche [ha]	Mittel-wert	5%-Perzentil	95%-Perzentil	Mittel-wert	5%-Perzentil	95%-Perzentil	Mittel-wert	5%-Perzentil	95%-Perzentil	Mittel-wert	5%-Perzentil	95%-Perzentil	Mittel-wert	5%-Perzentil	95%-Perzentil
1	Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er-1918), 5-6-geschossig	179	252	84,9	76,8	90,8	3,2	2,5	3,9	0,7	0,5	0,8	5,1	4,6	5,8	486,8	223,5	674,0
2	Geschlossene Blockbebauung (1870er-1918), Hinterhof, 5-geschossig	1.083	1.830	77,0	59,1	90,1	2,5	1,3	3,6	0,6	0,3	0,7	4,8	3,4	5,8	354,3	128,0	575,5
3	Geschlossene und halboffene Blockbebauung, Schmuck- und Gartenhof (1870er-1918), 4-gesch.	510	806	65,1	46,6	81,7	1,6	0,6	2,6	0,4	0,3	0,6	3,8	2,5	5,0	241,4	79,5	402,8
6	Mischbebauung, halboffener und offener Schuppenhof, 2-4-geschossig	114	209	63,1	42,8	82,7	1,1	0,4	2,3	0,4	0,2	0,6	2,9	1,8	4,3	147,8	32,2	320,4
7	Entkernte Blockrandbebauung (Lückenschluss nach 1945)	431	779	63,7	47,6	78,6	2,1	0,9	3,1	0,5	0,3	0,7	5,0	3,1	6,6	300,7	111,6	482,6
8	Heterogene, innerstädtische Mischbebauung (Lückenschluss nach 1945)	55	136	65,3	51,2	81,4	2,3	1,0	4,3	0,5	0,2	0,8	5,9	3,3	9,2	242,6	93,8	407,0
10	Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920er-1940er), 3-5-geschossig	595	853	57,0	39,7	75,2	1,5	0,7	2,5	0,4	0,2	0,6	3,9	2,8	5,0	259,5	116,3	468,8
72	Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920-1930er), 3-5-geschossig	370	779	45,8	29,4	64,9	0,9	0,4	1,8	0,3	0,2	0,4	3,3	1,9	5,0	168,6	63,4	322,6
11	Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün (1950-1970er), 3-6-geschossig	876	2540	42,3	25,9	60,7	0,9	0,4	1,8	0,2	0,1	0,4	4,0	2,1	6,4	163,5	54,8	319,8
9	Großsiedlungen und Punkthochhäuser (1960er-1980er), 4-11-geschossig	645	2.283	48,2	32,0	69,7	1,6	0,7	3,1	0,2	0,1	0,4	7,1	3,7	11,2	277,1	107,8	509,2
73	Geschosswohnungsbau ab den 1990er Jahren (1990er Jahre bis heute)	324	515	57,8	33,0	89,8	1,3	0,4	3,4	0,4	0,1	0,9	4,1	2,0	6,7	207,7	26,2	505,3
22	Reihen- und Doppelhäuser mit Garten	844	1.485	30,8	13,7	56,0	0,3	0,1	0,7	0,2	0,1	0,3	1,8	1,0	3,0	59,0	17,3	136,0
23	Freistehende Einfamilienhäuser mit Garten	4659	9599	27,1	16,4	38,1	0,2	0,1	0,4	0,2	0,1	0,2	1,5	1,0	2,2	40,4	16,1	71,7
24	Villen und Stadtvillen mit parkartigem Garten	666	1.476	31,9	18,6	47,6	0,4	0,2	0,8	0,2	0,1	0,3	2,1	1,3	3,1	50,9	17,0	111,8
25	Verdichtung in Einzelhausgebieten, Mischbebauung mit Gärten u. halbprivater Umgrünung	352	935	35,5	22,1	50,5	0,6	0,2	1,0	0,2	0,1	0,3	2,6	1,4	3,9	81,0	29,7	154,1
21	Dörfliche Mischbebauung	121	431	34,8	21,3	50,0	0,3	0,1	0,6	0,2	0,1	0,3	1,6	1,1	2,2	35,2	6,4	77,0
59	Wochenendhäuser und kleingartenähnliche Gebiete	243	776	22,0	2,6	40,0	0,1	0,0	0,2	0,1	0,0	0,2	1,0	0,0	1,7	6,8	0,0	36,2
29	Kerngebiet	285	475	81,6	54,7	99,6	4,0	0,4	9,2	0,6	0,2	1,0	6,1	1,6	12,0	50,9	0,0	196,1
31	Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, dichte Bebauung	194	880	80,4	52,5	92,4	1,8	0,5	4,3	0,5	0,3	0,8	3,5	1,1	7,6	10,1	0,0	43,9
30	Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, geringe Bebauung	1.053	4.688	58,0	16,6	86,2	0,5	0,0	1,3	0,2	0,0	0,5	2,0	1,0	4,3	8,8	0,0	48,8
38	Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, dichte Bebauung	22	55	71,1	0,0	89,0	1,9	0,0	2,8	0,5	0,0	0,7	3,9	0,0	5,9	124,7	0,0	227,1
33	Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, geringe Bebauung	147	399	56,0	9,1	85,0	0,7	0,1	1,8	0,3	0,1	0,5	2,3	1,1	4,5	55,4	5,2	158,4
32	Flächen der Ver- und Entsorgung	120	620	42,9	0,0	88,2	0,5	0,0	1,8	0,2	0,0	0,4	2,4	0,0	6,3	6,2	0,0	18,7
41	Sicherheit und Ordnung	93	633	43,0	0,0	80,0	0,7	0,0	2,5	0,2	0,0	0,6	2,3	0,0	5,5	15,3	0,0	99,1
43	Verwaltung	186	449	55,6	8,3	88,7	1,6	0,0	5,1	0,4	0,1	0,8	4,2	1,0	8,2	22,9	0,0	125,1
46	Krankenhaus	116	828	40,4	13,3	68,8	0,9	0,1	2,0	0,2	0,1	0,4	3,6	1,3	6,2	26,8	0,0	137,2
49	Kirche	115	104	40,1	15,9	71,0	0,6	0,1	1,9	0,2	0,0	0,4	2,8	1,0	6,0	9,4	0,0	42,9
45	Kultur	86	244	52,6	0,7	95,5	1,2	0,0	3,6	0,3	0,0	0,8	3,0	0,0	7,4	5,2	0,0	18,1
44	Hochschule und Forschung	105	472	47,4	3,2	80,6	0,9	0,0	2,5	0,3	0,0	0,5	3,2	1,0	6,3	8,0	0,0	41,5
12	Altbau-Schule (Baujahr vor 1945)	186	319	52,9	26,6	72,5	1,0	0,2	2,2	0,3	0,1	0,5	3,4	1,9	5,0	40,1	0,0	177,3
13	Neubau-Schule (Baujahr nach 1945)	405	983	50,3	27,0	72,0	0,6	0,2	1,4	0,2	0,1	0,4	2,9	1,7	4,4	18,2	0,0	118,2
47	Kindertagesstätte	246	355	35,8	13,4	58,4	0,4	0,0	1,3	0,2	0,0	0,3	2,7	1,0	5,5	26,4	0,0	136,8
51	Sonstige Jugendeinrichtungen	68	234	22,4	0,7	49,0	0,2	0,0	0,6	0,1	0,0	0,2	1,7	0,0	2,8	5,8	0,0	25,9
58	Campingplatz	19	68	9,9	0,0	23,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,7	0,0	1,0	0,1	0,0	0,8
60	Sonstige Gemeinbedarfs- und Sondergebiete	143	543	40,8	3,6	82,6	0,7	0,0	2,3	0,2	0,0	0,6	2,6	0,0	6,1	20,9	0,0	121,6

Tab. 6: Charakteristische Merkmale ausgewählter Flächentypen; Stand: 31.12.2010

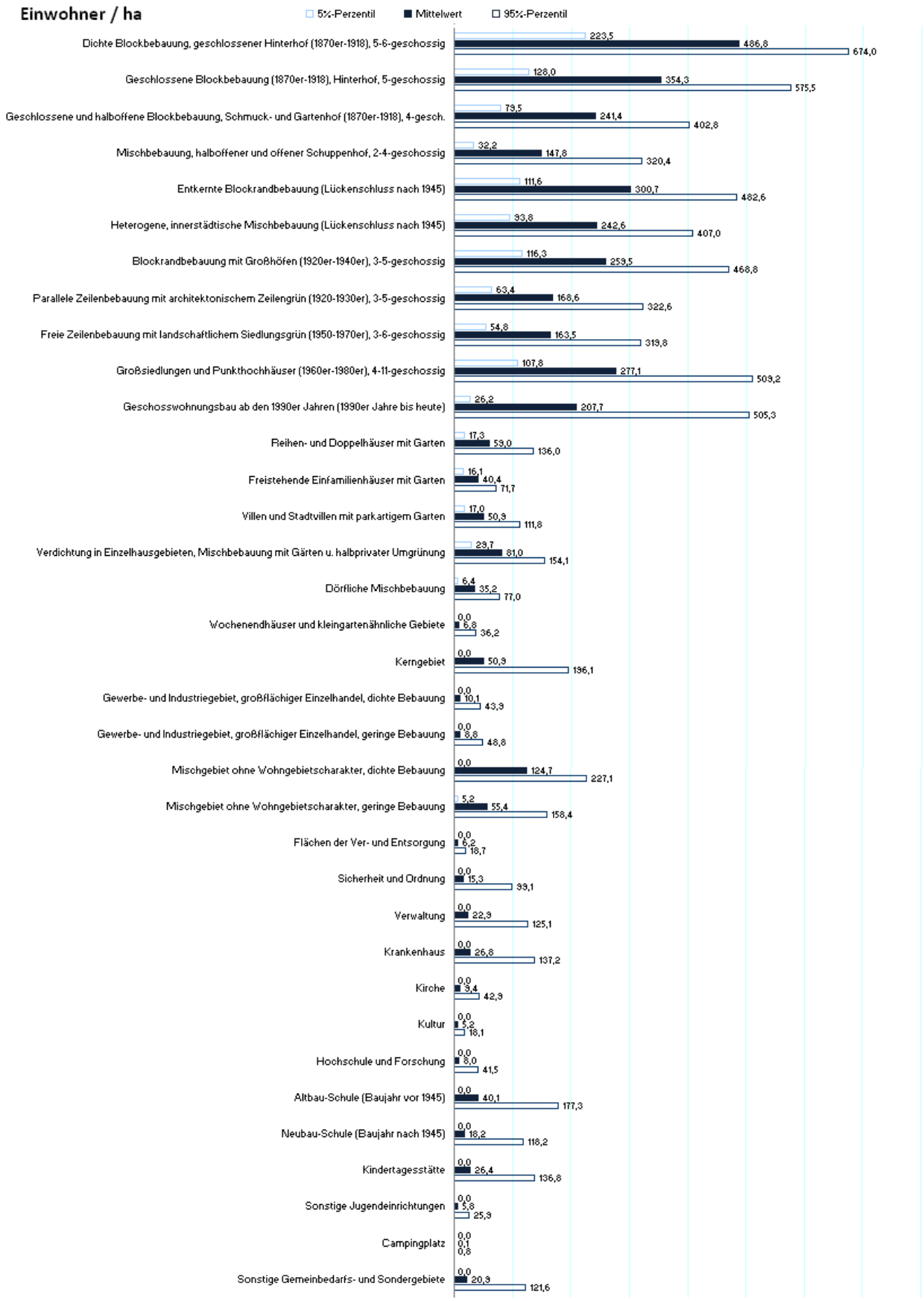


Abb. 3: Auswertung charakteristischer Merkmale ausgewählter Flächentypen, Einwohner / ha
Stand: 31.12.2010, Stand der Einwohnerdaten 31.12.2009

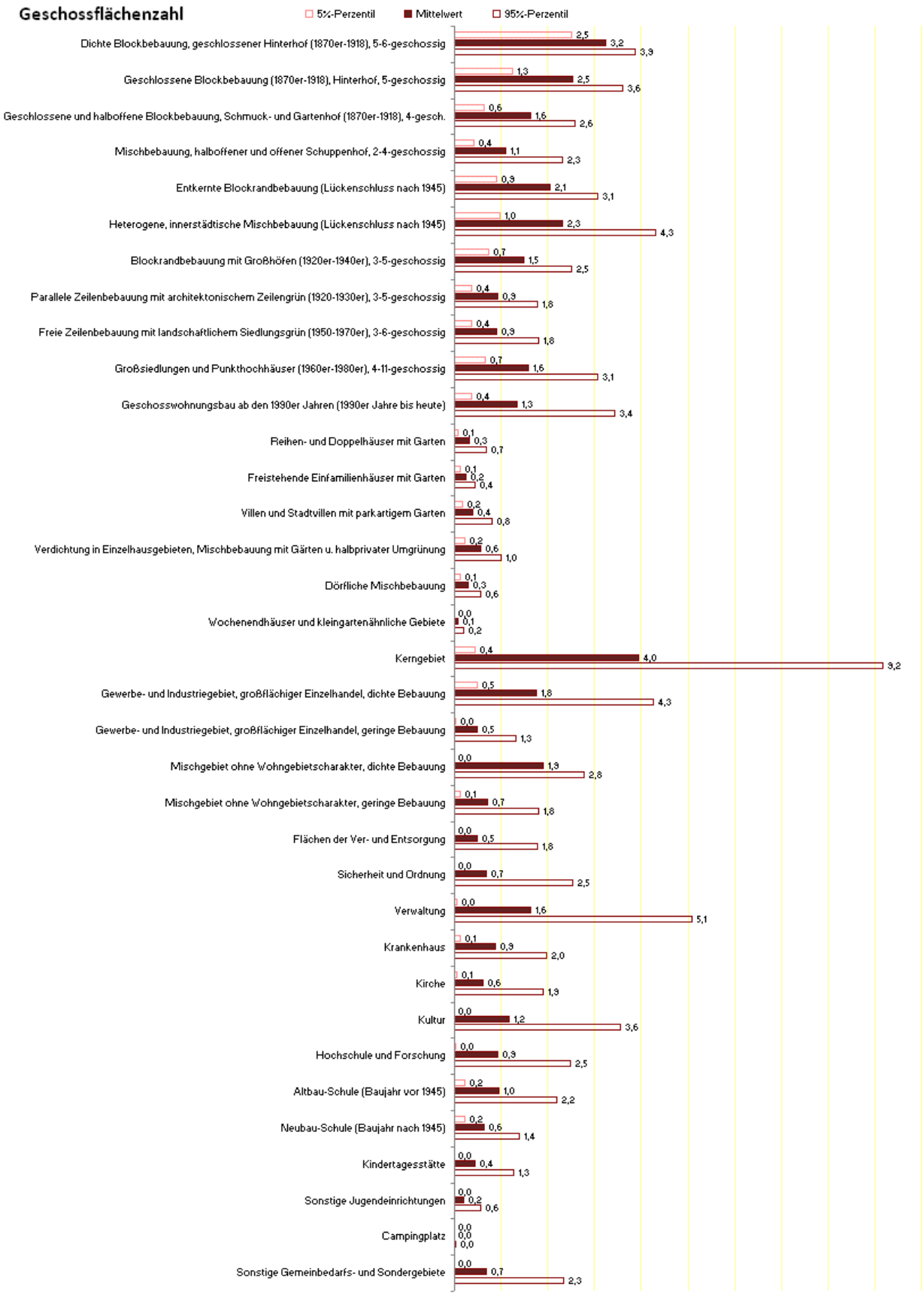


Abb. 4: Auswertung charakteristischer Merkmale ausgewählter Flächentypen, Geschossflächenzahl
Stand: 31.12.2010, Stand der GFZ-Daten: 2008

Zusammenfassung in Strukturtypen

In der Umweltatlaskarte 06.07 werden sich ähnelnde Flächentypen zu insgesamt 16 übergeordneten **Strukturtypen** zusammengefasst:

Tab.7: Zusammenfassung der Flächentypen (Umweltatlaskarte 06.08) zu Strukturtypen (Umweltatlaskarte 06.07)

Strukturtypen	Flächentyp
Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung	
(1) Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern	(1) Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er-1918) (2) Geschlossene Blockbebauung, Hinterhof (1870er-1918)
(2) Blockrandbebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden	(3) Geschlossene und halboffene Blockbebauung, Schmuck- und Gartenhof (1870er-1918) (6) Mischbebauung, halboffener und offener Schuppenhof
(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) (72) Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920er-1930er)
(5) Zeilenbebauung seit den 1950er Jahren	(11) Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün (1950er-1970er)
(6) hohe Bebauung der Nachkriegszeit	(8) Heterogene, innerstädtische Mischbebauung, Lückenschluss nach 1945 (9) Großsiedlungen und Punkthochhäuser (1960er-1980er)
(8) Siedlungsbebauung der 1990er Jahre	(73) Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger (1990er bis heute)
(10) niedrige Bebauung mit Hausgärten	(22) Reihen- und Doppelhäuser mit Garten (23) Freistehende Einfamilienhäuser mit Garten (59) Wochenendhäuser und kleingartenartige Gebiete
(11) Villenbebauung mit parkartigen Gärten	(24) Villen und Stadtvillen mit parkartigem Garten (überwiegend 1870er-1945)
(12) Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung	(25) Verdichtung in Einzelhausgebieten, Mischbebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung (1870er bis heute)
(13) dörfliche Bebauung	(21) Dörfliche Mischbebauung
Strukturtypen mit überwiegender Nutzung durch Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie	
(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) Flächen der 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
Strukturtypen mit anderen Nutzungen (Gemeinbedarf, Verkehrsfläche, Baustelle oder Grün- und Freifläche)	
(17) Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gemeinbedarf und Sondernutzung, Verkehrsflächen ohne Straßenland oder Baustellen	(41) Sicherheit und Ordnung (43) Verwaltung (45) Kultur (12) Altbau-Schule (vor 1945) (13) Neubau-Schule (nach 1945) (44) Hochschule und Forschung (49) Kirche (46) Krankenhaus (47) Kindertagesstätte (51) Sonstige Jugendeinrichtungen (17) Sportanlage, gedeckt (60) Sonstige Gemeinbedarfs- und Sondergebiete (93) Flughafen (91) Parkplatz (92) Bahnhof und Bahnanlage ohne Gleiskörper (99) Gleiskörper (94) Sonstige Verkehrsflächen (z.B. Verkehrsinseln etc.) (98) Baustelle
(18) nicht oder gering bebaute Flächen der Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen sowie Grün- und Freiflächen	(55) Wald (56) Landwirtschaft (53) Grünanlage / Park (54) Stadtplatz / Promenade (27) Friedhof (37) Kleingartenanlage (57) Brachfläche (58) Campingplatz (16) Sportanlage, ungedeckt (36) Baumschule / Gartenbau

Tab. 7: 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 35 Flächentypen 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. 8: 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 1870 - 1918	verwinkelter Blockinnenraum, enge, stark versiegelte Hinterhöfe, Gestaltung mit z.T. kleinen Schmuckbeeten und/oder einem vereinzelten 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	3 - 4 Geschosse; Großhofanlagen mit fast geschlossenem Blockrand oder parallel aufgereihte 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 1960 - 1980	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	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 Appartementhäuser zwischen Einfamilienhäusern mit Villen; Entstehungszeit seit 1950	unterteilter Blockinnenraum; Gestaltung mit einer Mischung aus Zierrasen und Ziersträuchern um die Appartementhäuser 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 1890 - 1930	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, Gutspark, Friedhof um die Kirche sind mindestens noch ablesbar; Gestaltung der Flächen mit Gärten, Gartencafes und Lagerflächen für Handels- und Handwerksbetriebe

Tab. 8: 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).

Verteilung der Strukturtypen für Berlin

Die elf **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 Zeilenbebauung seit den 50er Jahren (10 %). Die dörfliche Bebauung sowie die Siedlungsbebauung der 1990er Jahre und jünger beanspruchen mit jeweils 2 % den geringsten Flächenanteil (vgl. Abb. 5).

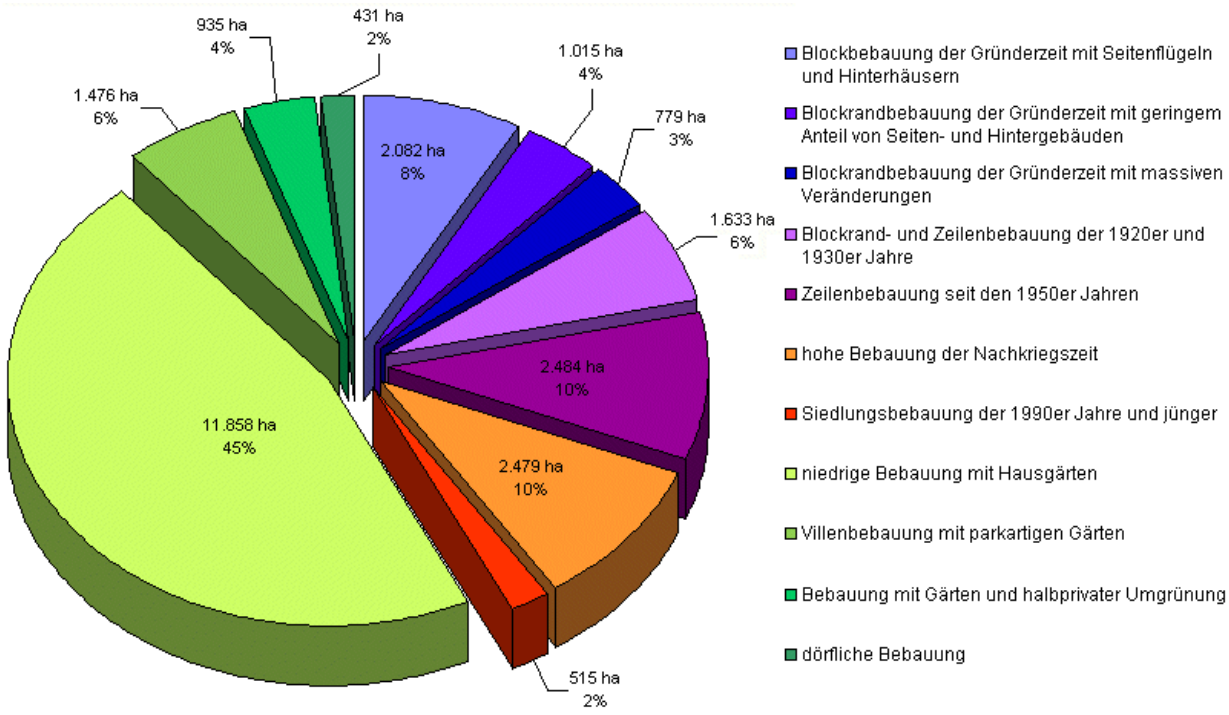


Abb. 5: Anteile der Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung an der Gesamtfläche der Flächen mit überwiegender Wohnnutzung und der Mischnutzungen mit Wohngebietscharakter, Flächengrößen auf Basis der Teilblockkarte ISU 5

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

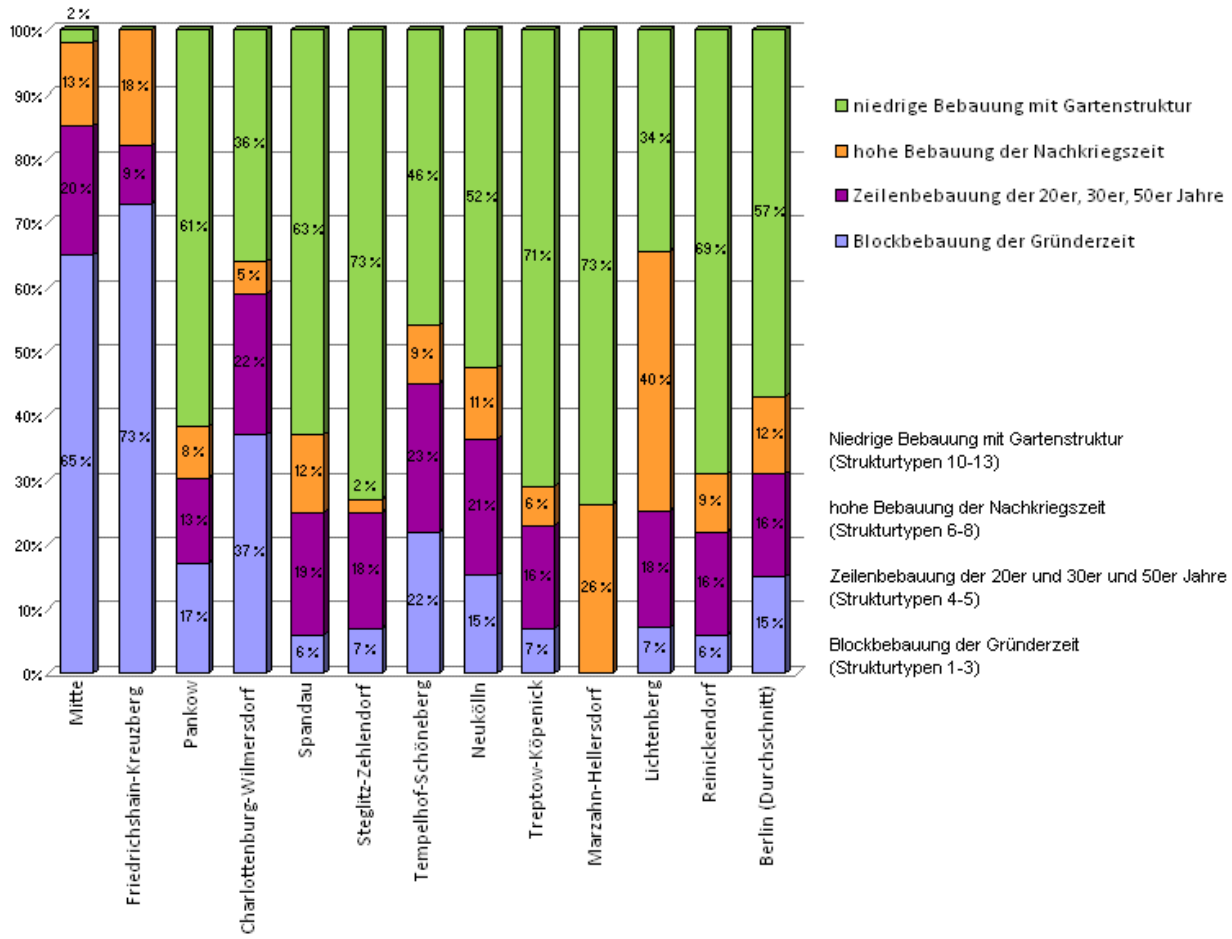


Abb. 6: Anteile der Strukturtypen mit überwiegender Wohnnutzung an der Gesamtfläche der Berliner Bezirke und der Gesamtstadt in Prozent

In Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg ist mit ca. zwei Drittel bis drei Viertel der Wohngebietsfläche ein relativ hoher Anteil gründerzeitlicher Blockbebauung erhalten, die jedoch z.T. massiv verändert wurde. In den übrigen Bezirken ist der Anteil deutlich geringer; im stadtweiten Durchschnitt beträgt der Anteil an gründerzeitlicher Bebauung nur 15 %. 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, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln. Die hohe Bebauung der Nachkriegszeit nimmt in den Bezirken Lichtenberg (40 %) und Marzahn-Hellersdorf (26 %) einen überdurchschnittlich hohen Anteil ein. Die niedrige Bebauung mit Gartenstruktur fehlt in dem Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg völlig, während sie am Stadtrand in Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf ca. zwei Drittel bis drei Viertel der Wohngebietsfläche ausmacht.

Die **geschlossene Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern**, die seit ihrer Entstehung kaum verändert wurde, findet man in weiten Teilen 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 ist die enge Bebauung mit der typischen Hinterhofstruktur weitgehend erhalten geblieben.

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

Größere Bereiche der **geschlossenen Blockrandbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen**, die durch Kriegszerstörungen und Wiederaufbau oder durch Sanierung mit massivem Abriss aus der gründerzeitlichen Blockbebauung entstanden sind, befinden sich innerhalb des S-Bahnrings. Größere Gebiete liegen in Charlottenburg zwischen Otto-Suhr-Allee und Bismarckstraße sowie entlang des Spandauer Damms, in Tiergarten um die Spreebögen und Invalidenstraße und südlich des Landwehrkanals um die Potsdamer Straße, in Wedding zwischen der S-Bahnlinie Nordbahnhof - Gesundbrunnen und Bernauer Straße und in Friedrichshain westlich der Straßen Warschauer Straße / Petersburger Straße bzw. östlich dieser Straßen im Bereich Frankfurter Allee. Auch in Schöneberg und Wilmersdorf gibt es viele Bereiche, in denen die typische gründerzeitliche Hinterhofstruktur durch Wiederaufbau und Sanierung massiv verändert wurde.

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

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

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

Die **hohe Bebauung der Nachkriegszeit** findet man innerhalb des S-Bahnrings als heterogene, innerstädtische Mischbebauung in den westlichen Bezirken. Größere Gebiete dieses Typs sind in Wilmersdorf um die Bundesallee, in Schöneberg im Bereich Nollendorfplatz, Kleiststraße und in Kreuzberg zwischen Wilhelmstraße und Stresemannstraße vorhanden. Der überwiegende Teil der hohen Bebauung der Nachkriegszeit ist dem Flächentyp Großsiedlungen und Punkthochhäuser zugeordnet. Sie kommt innerhalb des S-Bahnrings nur in Kreuzberg, Mitte und Friedrichshain vor, wo kleinere Siedlungen dieses Flächentyps entstanden sind. In der Regel wurden die Hochhaussiedlungen außerhalb des S-Bahnrings 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 **Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger** wurden meist im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsvorhaben realisiert und finden sich, wie in Karow-Nord und Buchholz, überwiegend am Rand der östlichen Stadthälfte. Einige der großen Wohnungsbauprojekte wie z.B. die Rummelsburger Bucht liegen auch in der Innenstadt. Das größte Projekt im Westteil der Stadt ist die Wasserstadt Spandau.

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

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

Die **Mischbebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung**, bei der die Villenbebauung bzw. die niedrige Bebauung mit Einfamilienhäusern mit größeren Miet- und Appartementhäusern durchsetzt ist,

kommt hauptsächlich im südlichen Stadtgebiet vor, insbesondere in den Übergangsbereichen zwischen Villenbebauung und Einfamilienhausbebauung in Lichterfelde West und Zehlendorf.

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

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

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

Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gemeinbedarf und Sondernutzung ist über das gesamte Stadtgebiet relativ gleichmäßig verteilt zu finden. **Grün- und Freiflächen** sind im Stadtrandgebiet gegenüber der Innenstadt deutlich mehr vorhanden. Als **Verkehrsflächen** fallen der Flughafen Tegel, die Bahnflächen entlang von S-Bahnlinien, die Parkplätze am Olympiastadion und im Bereich des ICC / ZOB sowie die noch bestehenden Verkehrsflächen im Bereich des ehemaligen Flughafens Tempelhof auf.

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

Literatur

[1] **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) 2007:**
Atlas zur Stadtentwicklung,
Internet:
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/atlas/index.shtml

[2] **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) 2009:**
Bericht zur Flächennutzungsplanung 2009.
Internet:
Download PDF
(8 MB)

[3] **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) 2010:**
Flächennutzung und Stadtstruktur – Dokumentation der Kartiereinheiten und Aktualisierung des Datenbestandes.
Internet:
Download PDF

Karten

[4] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin) (Hrsg.) 2011:**
Digitaler Umweltatlas Berlin, aktualisierte und erweiterte Ausgabe 2011, Karte 06.01 Reale Nutzung der bebauten Flächen, Berlin.
Internet:
https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/flaechennutzung/2010/karten/artikel.992707.php

[5] **SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin) (Hrsg.) 2011:**
Digitaler Umweltatlas Berlin, aktualisierte und erweiterte Ausgabe 2011, Karte 06.02 Grün- und Freiflächenbestand Berlin.
Internet:
https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/flaechennutzung/2010/karten/artikel.992710.php