

Erfassung der Baulücken und Verdichtungspotenziale der Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Erfassung und Auswertung der baulichen
Verdichtung der Gemeinde Schöneiche

Praktikant Sebastian Frey B. Sc.

01.03.2015

Betreut durch Frau Jeschke und Herr Hemker

Anlehnend an die „Bedarfskonzeption Kommunale Hochbauten“ der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH von 1996 wird das Gemeindegebiet hinsichtlich seiner baulichen Verdichtung analysiert um die Verdichtungspotenziale seit 1996 darzulegen.

I. Inhalt

II. Abbildungsverzeichnis	II
III. Tabellenverzeichnis	II
IV. Abkürzungsverzeichnis	II
1. Einleitung	1
1.1. Anlass und Ziel	1
1.2. Definition der relevanten Parzellen	1
1.3 Abgrenzung der Teilgebiete	2
2. Verdichtungspotenziale der Gemeinde Schöneiche	3
2.1. Kategorisierung der Typen	3
2.2. Auswertung	4
2.3. Sonderbetrachtung Teilgebiet G (Grätzwalde)	6
3. Nutzungen	7
3.1. Kategorisierung der Typen	7
3.2. Auswertung	8
4. Bautypologien	9
4.1. Kategorisierung der Typen	9
4.2. Auswertung	10
V. Anhang	III
V.1. Anhang 1: Prozentualer Anteil der potenziellen Baugrundstücke nach Teilgebieten	III
V.2. Anhang 2: Prozentualer Anteil der Nutzungen nach Teilgebieten	IV
V.3. Anhang 3: Prozentualer Anteil der Bautypologien nach Teilgebieten	V
VI. Literaturverzeichnis	VI

II. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung der Teilgebiete	2
Abbildung 2: Aufteilung der Verdichtungspotenziale nach Gebieten	5
Abbildung 3: Aufteilung der Potenziale nach Kategorien	5
Abbildung 4: Verdichtungspotenziale seit 1996	6
Abbildung 5: Aufteilung der Nutzungen nach Kategorien	8
Abbildung 6: Aufteilung der Bautypologien nach Kategorien	10

III. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Potenzielle Baugrundstücke nach Kategorisierung	4
Tabelle 2: Anzahl der potenziellen Baugrundstücke total	4
Tabelle 3: Verdichtungspotenziale seit 1996	6
Tabelle 4: Nutzungen nach Kategorisierung	8
Tabelle 5: Bautypologien nach Kategorisierung	10

IV. Abkürzungsverzeichnis

FPB	Freie Planungsgruppe Berlin
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel

Die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH wurde 1996 beauftragt eine Konzeption zur bedarfsgerechten Bereitstellung von sozialen Einrichtungen für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin zu erarbeiten. (vgl. Freie Planungsgruppe Berlin GmbH 1996, S. 1)

Dies war nötig da die Bevölkerungszahlen in dieser Zeit stark anstiegen und eine rege Bautätigkeit zu vernehmen war. Mit dieser regen Bautätigkeit war ebenfalls ein starker Zuzug von neuen Einwohnern zu verzeichnen.

Noch heute, knapp 20 Jahre nach dieser Konzeption, ist ein reges Interesse an bebaubaren Grundstücken in der Gemeinde vorhanden. Jedes Jahr werden in Schöneiche bis zu 100 Bauanträge für Wohnungsbauten gestellt.

Aufgrund dieser enormen Nachfrage benötigt die Gemeinde Schöneiche eine aktuelle Aufarbeitung der Verdichtungspotenziale innerhalb des Gemeindegebietes.

Durch eine Ortsbegehung sollen dabei die Parzellen der Gemeinde einzeln betrachtet und Klassifiziert werden um somit Verdichtungspotenziale aufzuzeigen.

Anlehnend an die „Bedarfskonzeption Kommunale Hochbauten“ der FPB GmbH sollen die Ergebnisse der Ortbegehung analysiert werden um die bauliche Entwicklung und Verdichtung seit 1996 darzulegen.

1.2. Definition der relevanten Parzellen

Vor der Einteilung des Gemeindegebietes in kleinere Teilgebiete werden die für dieses Dokument relevanten Parzellen definiert. Ausschlaggebend hierfür ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche. Lediglich Parzellen, welche in im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsflächen liegen sind hierbei relevant. Des Weiteren sind Parzellen welche auf parzellierten Äckern und Wäldern befinden von der Betrachtung ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden ebenfalls öffentliche Grünflächen und Flurstücke welche für die öffentliche Infrastruktur bedacht sind von der Betrachtung ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Parzellen welche nicht erschlossen sind. Dies bedeutet, dass Flurstücke „in der zweiten Reihe“ unerheblich für die Betrachtung sind. Solche Parzellen werden als ein Flurstück gewertet wenn eine angrenzende Parzelle erschlossen ist und augenscheinlich zusammen ein Grundstück bilden.

Zusammengelegte Parzellen, welche beide vollständig erschlossen sind werden einzeln betrachtet.

1.3 Abgrenzung der Teilgebiete

Das Gemeindegebiet Schöneiche wurde zur Übersichtlichkeit in zehn Teilgebiete unterteilt. Die Grenzen dieser Gebiete verlaufen hierbei an vorhandenen Straßen. Im Gegensatz zur Gebietseinteilung der FBP GmbH (vgl. Freie Planungsgruppe Berlin GmbH 1996, S. 6) wurde diese Einteilung gewählt um spätere Analysen besser gegenüberstellen zu können. Dabei wurde jedoch die grobe Einteilung der FPB GmbH eingehalten um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Die Teilgebiete unterteilen sich wie folgt in:



Abbildung 1: Abgrenzung der Teilgebiete (eigene Darstellung, 2015)

- A Kleinschönebeck- Nord
- B Dörfer Schöneiche/ Kleinschönebeck
- C Kleinschönebeck
- D Schöneiche- West
- E Villenkolonie Schöneiche
- F Grätzwalde- Süd
- G Grätzwalde
- H Fichtenau
- I Siedlung Hohen Berge
- J Grätzwalde- Ost

2. Verdichtungspotenziale der Gemeinde Schöneiche

Bezugnehmende auf die Konzeption der FPB GmbH von 1996 wurde das Gemeindegebiet von Schöneiche erneuert auf Verdichtungspotenziale hin analysiert. Durch eine Ortsbegehung wurden die einzelnen Parzellen kategorisiert. Dabei ist es unerheblich ob eine dauerhaft bebaute Parzelle und eine unbebaute Parzelle zusammen ein Grundstück bilden. Diese Parzellen sind jeweils einzeln zu betrachten.

2.1. Kategorisierung der Typen

Bei der Kategorisierung der Parzellen auf der Ebene der Verdichtungspotenziale wurden sechs Kategorien erstellt um diese zu unterteilen:

- **Bebaute und dauerhaft genutzte Parzellen** In diese Kategorie fallen Parzellen welche dem Augenschein nach zur dauerhaften Benutzung bebaut sind. Dabei ist es unerheblich welchen Nutzen diese Parzellen innehaben. Diese Parzellen werden **nicht** als Verdichtungspotenzial in Betracht gezogen.
- **Bebaut und ungenutzt** Hierbei handelt es sich um Parzellen, welche mit Gebäuden bebaut sind, welche jedoch keinen Nutzen haben. Im weiteren Sinne fallen darunter brachliegende Gebäude. Diese Parzellen werden **nicht** als Verdichtungspotenzial in Betracht gezogen.
- **Garten- und Wochenendgrundstücke/ Kleinsthäuser** Als Garten-/ und Wochenendgrundstücke werden hier Parzellen bezeichnet, welche nicht zur dauerhaften Nutzung bebaut sind. Dabei werden Parzellen, welche mit anderen Parzellen ein Grundstück bilden und dabei allein als Garten genutzt werden, ebenfalls als Gartengrundstück eingeordnet. Diese Parzellen werden als Verdichtungspotenzial in Betracht gezogen.
- **Ungenutzte Gartengrundstücke/ brachliegende Lauben** Diese Kategorie beinhaltet Garten- und Wochenendgrundstücke welche nicht mehr genutzt werden und verlassen erscheinen. Diese Parzellen werden als Verdichtungspotenzial in Betracht gezogen.
- **Im Bau befindliche Parzellen Bauantrag gestellt** Für diese Parzellen wurde ein Bauantrag gestellt bzw. befanden sich zur Zeit der Ortsbegehung im Bau. Diese Parzellen werden **nicht** als Verdichtungspotenzial in Betracht gezogen.
- **Unbebaut und ungenutzt** In dieser Kategorie befinden sich Parzellen, welche weder mit einer dauerhaften Nutzung bebaut sind, noch als Garten- oder Wochenendgrundstück genutzt werden. Diese Parzellen werden als Verdichtungspotenzial in Betracht gezogen.

2.2. Auswertung

Aufgrund der Begehung konnten in Schöneiche insgesamt knapp 5.000 mögliche überbaubare Parzellen festgestellt werden. Dabei ist festzuhalten, dass sich der Großteil dieser Parzellen auf die Teilgebiete E, F und G aufteilt (vgl. Tab. 1).

	Gesamt- parzellen	bebaute und dauerhaft genutzte Parzellen	bebaute jedoch ungenutzte Parzellen	Kleinsthäuser, Garten- oder Wochenend- grundstücke	ungenutzte Gartengrund- stücke/ brachliegende Hütten	im Bau befindliche Parzellen	unbebaut und ungenutzte Parzellen
Gebiet A	295	221	0	55	6	0	13
Gebiet B	242	194	9	15	4	2	18
Gebiet C	339	281	1	38	3	6	10
Gebiet D	326	290	3	28	2	1	2
Gebiet E	829	736	4	69	7	1	12
Gebiet F	841	709	2	100	6	4	20
Gebiet G	743	639	0	60	6	2	36
Gebiet H	490	430	5	44	1	3	7
Gebiet I	225	225	0	0	0	0	0
Gebiet J	628	482	4	107	6	3	26
Gesamt	4.958	4.207	28	516	41	22	144

Tabelle 1: Potenzielle Baugrundstücke nach Kategorisierung (eigene Darstellung, 2015)

Das am dichtesten bebaute Teilgebiet ist dabei das Teilgebiet E (Villenkolonie Schöneiche). Schon 1996 wurden in diesem Gebiet nur noch wenige Baulücken festgestellt (vgl. Freie Planungsgruppe Berlin GmbH 1996, S. 10). Innerhalb der letzten 20 Jahre kann hier jedoch auch die geringste Verdichtung festgestellt werden (vgl. Tab. 2). Die niedrige Anzahl der Baulücken stagniert hierbei nahezu. 90% der Parzellen sind im Jahr 2015 überbaut (vgl. Anhang 1/ Teilgebiet E). Der erhöhte Anteil der Gartengrundstücke in diesem Gebiet, ist hierbei der Zusammenlegung von mehreren Parzellen zu einem Grundstück zuzuschreiben.

Teilgebiete	Potenzielle Baugrundstücke	
	1996	2015
A	130	74
B	50	37
C	143	51
D	69	32
E	96	88
F	232	126
G	197	102
H	67	52
I	/	0
J	253	139
Gesamt	1237	701

Tabelle 2: Anzahl der potenziellen Baugrundstücke total (eigene Darstellung nach FPB GmbH, 2015)

Die stärkste Verdichtung innerhalb der letzten 20 Jahre durchzog sich in den Teilgebieten J (Grätzwalde- Ost) und F (Grätzwalde- Süd). In beiden Teilgebieten wurde eine Verdichtung von ca. 45 % festgestellt (vgl. Tab. 2).

Am auffälligsten ist hier jedoch die Entwicklung in Teilgebiet J. Während 1996 im Westen der Jägerstraße der Großteil der Parzellen aus Garten- und Wochenendgrundstücken bestand, ist heute ein verdichtetes Gebiet vorzufinden, welches nur noch punktuell von Garten- und Wochenendgrundstücken durchzogen ist.

Das Teilgebiet I (Siedlung Hohen Berge) bildet im Rahmen der Teilgebiete mit seinen Verdichtungspotenzialen einen Sonderfall. Als Bebauungsplangebiet wurde es vollständig überbaut (vgl. Tab. 1) und weist keine Verdichtungspotenziale auf (vgl. Tab. 2).

Im gesamten Gemeindegebiet von Schöneiche wäre eine Verdichtung auf 701 Parzellen möglich (vgl. Tabelle 2). Jedoch bilden eine Mehrzahl von Parzellen, welche als Garten- und Wochenendgrundstücke ausgewiesen sind, mit dauerhaft überbauten und genutzten Parzellen ein Grundstück. Bei solchen Sonderfällen ist anzunehmen, dass diese in näherer Zukunft nicht überbaut werden.

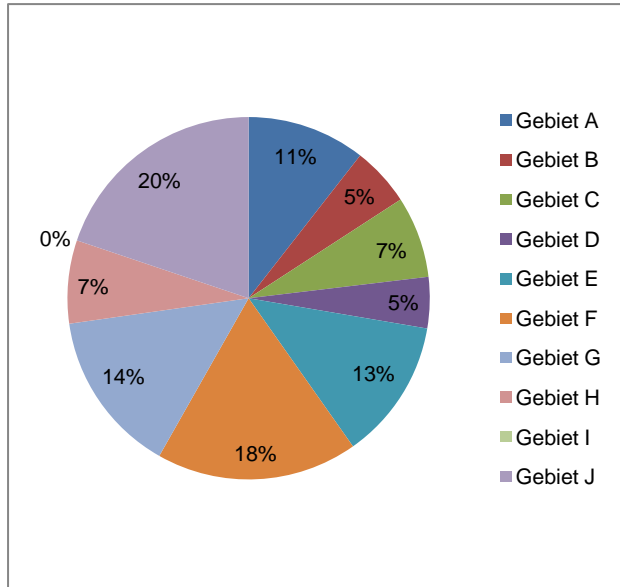


Abbildung 2: Aufteilung der Verdichtungspotenziale nach Gebieten (eigene Darstellung, 2015)

Trotz der hohen Verdichtung des Teilgebiets J innerhalb der letzten 20 Jahre besteht dort immer noch das höchste Verdichtungspotential der Gemeinde. Neben Teilgebiet E weist Teilgebiet B (Dörfer Schöneiche/ Kleinschönebeck) ein sehr geringes Verdichtungspotenzial auf. Dabei ist jedoch zu erwähnen das Teilgebiet B über insgesamt weniger möglicher überbaubarer Parzellen verfügt. Aufgrund historischer gewachsener Strukturen und einer Vielzahl von Parzellen welche sich auf Grund natürlicher Gegebenheiten, wie Graben- und Flussverläufen, als nicht überbaubar ausweisen, weist dieses Teilgebiet ein solch geringes Verdichtungspotenzial auf. (vgl. Abb. 2)

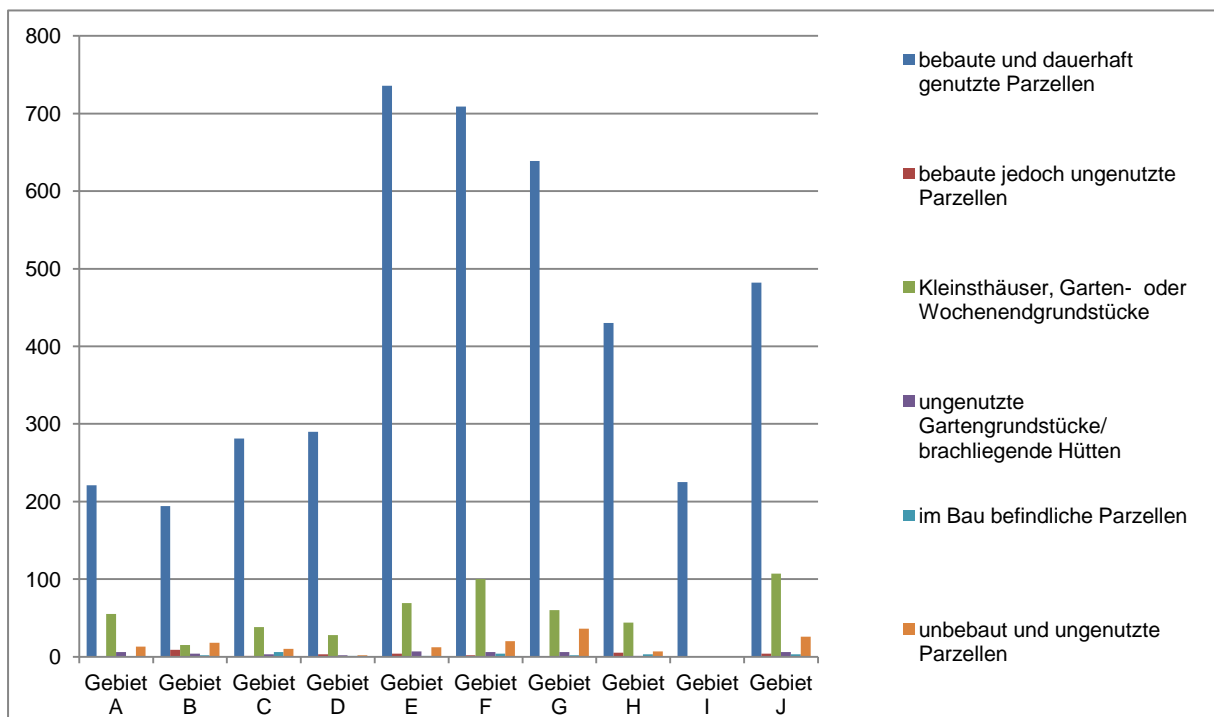


Abbildung 3: Aufteilung der Potenziale nach Kategorien (eigene Darstellung, 2015)

Abschließend ist festzustellen, dass die zu großer Mehrheit mit dauerhaft genutzten Gebäuden überbaut sind. Die ungenutzten Gartengrundstücke, sowie die bebauten jedoch ungenutzten Parzellen zeigen sich verschwindend gering. (vgl. Abb. 3)

2.3. Sonderbetrachtung Teilgebiet G (Grätzwalde)

Eine Spezielle Betrachtung erfährt das Gebiet G (Grätzwalde). Aufgrund neuerer Erhebungen soll hier dieses Gebiet kurz näher betrachtet werden. Neben der „Bedarfskonzeption Kommunale Hochbauten“ der FPB GmbH, fertigte 2010 die Praktikantin Josefine Buschke den Bericht „Analyse der Begrünung und der baulichen Verdichtung des Gebiets Grätzwalde in Schöneiche bei Berlin“ an. (Buschke 2010)

Darüber hinaus wurden 2014 von der Gemeindeverwaltung eigene Erhebungen für dieses Teilgebiet erhoben. (Gemeindeverwaltung Schöneiche 2014)

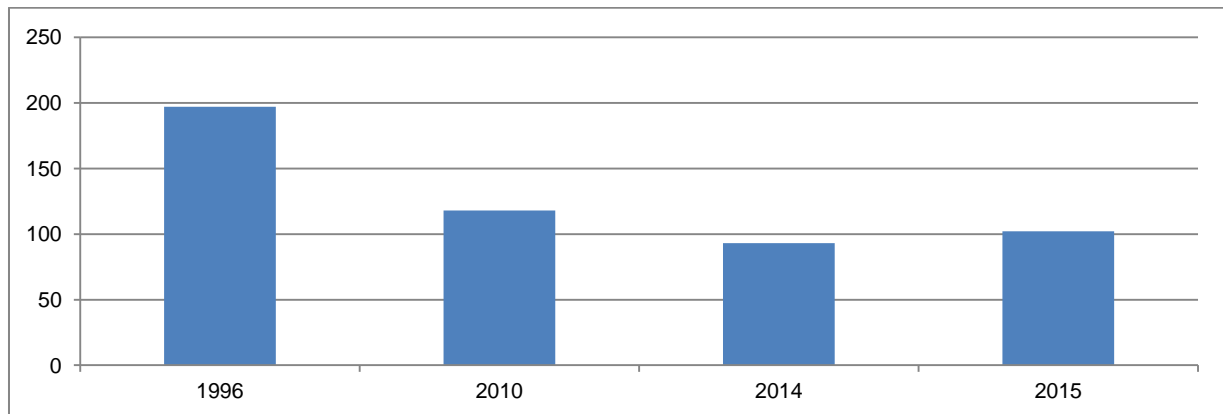


Abbildung 4: Verdichtungspotenziale seit 1996 (eigene Darstellung, 2015)

	1996	2010	2014	2015
Verdichtungspotenziale	197	118	93	102

Tabelle 3: Verdichtungspotenziale seit 1996

(eigene Darstellung nach FPB GmbH; Busckke und Gemeindeverwaltung Schöneiche, 2015)

Die Verdichtungspotenziale innerhalb von Grätzwalde haben innerhalb der letzten 20 Jahre stark abgenommen. Leider gibt es zwischen der Erhebung von Potenzialflächen von 2014 und der Erhebung von 2015 Differenzen.

Aus diesem Grunde werden hier kurz zwei Szenarien beschrieben. Dabei soll Szenario I kurz den zukünftigen Verlauf anhand der Erhebung von 2014 ableiten. Szenario II hingegen deutet den Verlauf für die Erhebung von 2015:

Szenario I Innerhalb von 1996 bis 2010 wurden insgesamt 79 Parzellen mit dauerhaft genutzten Gebäuden überbaut. Dies entspricht einer Verdichtungsfrequenz von 5,5 Parzellen pro Jahr. Innerhalb der Jahre von 2010 bis 2014 hat diese Entwicklung sich verstärkt. Hier liegt die Verdichtungsfrequenz bei über sechs Parzellen pro Jahr. Falls sich diese Entwicklung weitersetzt könnte das Gebiet Grätzwalde innerhalb der nächsten 15 Jahre vollständig mit einer dauerhaften Nutzung überbaut sein.

Szenario II Innerhalb der Jahre von 2010 bis 2015 hat die Verdichtung stark an der vorhergehenden Dynamik verloren. So wurden innerhalb eines Jahres lediglich ca. vier Parzellen überbaut. Daraus resultiert eine weniger stärke Entwicklung in Bezug auf die Überbauung von Potenzialflächen.

Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass die Verdichtung im Zentrum von Schöneiche weiter voran schreitet. Lediglich der Zeitfaktor ist in dieser Hinsicht eine Variable.

3. Nutzungen

Im zweiten Schritt der Analyse werden die Nutzungen der ca. 5.000 Parzellen des Gemeindegebietes aufgezeigt. Dabei wird jeder relevanten und erfassten Parzelle einer Nutzungskategorie zugeordnet.

3.1. Kategorisierung der Typen

Bei der Kategorisierung der Parzellen auf der Ebene der Verdichtungspotenziale wurden sieben Kategorien erstellt um diese zu unterteilen:

- **Wohnen** Diese Parzellen werden zum dauerhaften Wohnen genutzt.
- **Mischnutzung** Parzellen dieser Klasse haben neben der Nutzung des Wohnens auch noch andere Nutzungen. Beispiele hierfür sind Parzellen welche mit Gebäuden überbaut sind in deren Erdgeschoss ein Gewerbe vorhanden ist und in den Obergeschossen gewohnt wird.
- **Gewerblich genutzte Parzellen** Diese Parzellen beinhalten ein Gewerbe jeglicher Art.
- **Als Garten genutzte Parzellen** Als Garten genutzte Parzellen werden hier Parzellen bezeichnet, welche nicht zum dauerhaften wohnen überbaut sind.
Im Gegensatz zu den potenziellen Baugrundstücken werden hier einige als Garten genutzte Parzellen, welche mit anders genutzten Parzellen (ausgenommen Wohnnutzung) ein Grundstück bilden als eine Nutzung angesehen, da auf diesen Parzellen ebenfalls die entsprechende Nutzung ausgeübt wird.
- **Öffentlich, kulturell und sozial genutzte Parzellen** In diese Kategorie gehören Parzellen welche eine öffentliche, soziale oder kulturelle Nutzung beherbergen. Beispiele hierfür sind: Ärztehäuser, Rathäuser, Kitas, Schulen, Seniorenheime etc.
- **Religiös genutzte Parzellen** Diese Parzellen beherbergen Gebäude welche zur Ausübung religiöser Glaubensrichtungen gedacht sind.
- **Ungenutzte Parzellen** Diese Parzellen beherbergen keine Nutzung.

3.2. Auswertung

Deutlich zu erkennen ist hierbei der enorme Anteil der Wohnnutzungen. Auffällig hierbei ist das Teilgebiet B (Dörfer Schöneiche/ Kleinschönebeck). In diesem Teilgebiet ist die reine Wohnnutzung prozentual betrachtet am geringsten (vgl. Anhang 2/ Teilgebiet B). Der hohe Anteil der gewerblich genutzten Parzellen stammt von der Zusammenlegung mehrerer Parzellen zu einem Gewerbegebiet in der Berliner Straße.

Des Weiteren befindet sich in diesem Teilgebiet ebenfalls das Zentrum der Gemeinde mit dem alten Dorfkern. Aus diesem Grund ist der Anteil der öffentlichen und kulturellen Einrichtungen vergleichsweise hoch. (vgl. Tab. 4)

	Gesamt- parzellen	Wohnen	Misch- nutzung	gewerbliche Nutzung	als Garten genutzte Parzellen	öffentlich, kulturell und sozial genutzte Parzellen	religiös genutzte Parzellen	ungenutzte Parzellen
Gebiet A	295	221	0	0	55	0	0	19
Gebiet B	242	144	15	25	15	10	0	33
Gebiet C	339	280	1	0	38	0	0	20
Gebiet D	326	273	4	2	28	0	11	8
Gebiet E	829	693	14	16	62	18	2	24
Gebiet F	841	700	6	1	99	3	0	32
Gebiet G	743	617	8	10	60	4	0	44
Gebiet H	490	406	8	13	39	8	0	16
Gebiet I	225	224	1	0	0	0	0	0
Gebiet J	628	480	1	1	107	0	0	39
Gesamt	4.958	4.038	58	68	503	43	13	235

Tabelle 4: Nutzungen nach Kategorisierung (eigene Darstellung, 2015)

Der Großteil der gewichteten Parzellen des Gemeindegebiets Schöneiche beherbergen eine reine Wohnnutzung. Die als Garten genutzten Parzellen bilden hinter der Wohnnutzung die zweitgrößte Klasse. (vgl. Tab.4)

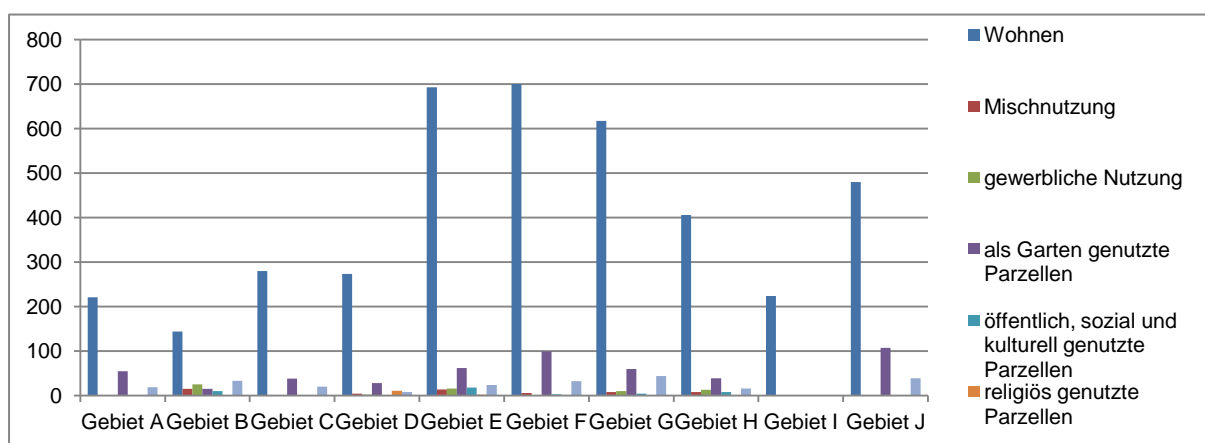


Abbildung 5: Aufteilung der Nutzungen nach Kategorien (eigene Darstellung, 2015)

Nahezu irrelevant erscheinen die Kategorien: Mischnutzung; gewerbliche Nutzung; öffentlich, kulturell und sozial genutzte Parzellen und religiös genutzte Parzellen. Diese Klassen erreichen bezogen auf das Gemeindegebiet jeweils nur 1% am Gesamtanteil. (vgl. Anhang 2/ Gesamt)

4. Bautypologien

Neben der Nutzung der Parzellen gibt die Bautypologie Aufschluss über die Gemeinde Schöneiche. Anhand der Bautypologie lassen sich unter anderem Dichte und Entwicklung einer Stadt ableiten. Darüber hinaus ist es möglich den Energiebedarf von Quartieren über die Bautypologien zu berechnen.

Überlagert man die Bautypologie und die Nutzung kann sich der Nutzer dieser Arbeit ein genaues Bild der Gemeinde Schöneiche machen.

4.1. Kategorisierung der Typen

Bei der Kategorisierung der Parzellen auf der Ebene der Verdichtungspotenziale wurden neun Kategorien erstellt um diese zu unterteilen:

- Ein- und Zweifamilienhaus Selbsterklärend
- Mehrfamilienhaus Selbsterklärend
- Doppelhaushälfte Selbsterklärend
- Reihenhaus Selbsterklärend
- Zeilenbebauung Selbsterklärend
- Sonderbaustein Als Sonderbausteine gelten in diesem Dokument Typologien welche sich durch ihre Eigenart von den anderen Kategorien unterscheidet.
Beispiele hierfür wären: Kirchenbauten, Gewerbebauten, Schulen etc.
- Randbebauung Als Randbebauung werden die Parzellen klassifiziert welche Gebäude am Rand der Parzelle ausweisen und anliegende Straßen begleiten.
Dabei ist es unerheblich ob diese Bebauung als Doppelhaus, Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus auftritt.
- Gärten/ Lauben Selbsterklärend
- unbebaut Selbsterklärend

4.2. Auswertung

Besonders hervor sticht wie auch bei den Nutzungen das Teilgebiet B (Dörfer Schöneiche/ Kleinschönebeck). So unterschiedlich wie die Nutzungen in diesem Gebiet sind, genauso unterschiedlich sind auch die Bautypologien (vgl. Tab. 5). Entlang der Dorfauwe weist dieses Teilgebiet die für ein Dorf typische Randbebauung entlang des Dorfangers auf. Die hohe Anzahl der Sonderbausteine ist hierbei der allein Stellung sozialer und öffentlicher Gebäude geschuldet wie der Kita, der Schule und dem Rathaus.

	Gesamt- parzellen	Ein- und Zweifamilien- häuser	Mehr- familien- häuser	Doppel- haus- hälften	Reihen- häuser	Zeilen- bebauung	Rand- bebauung	Sonder- bausteine	Gärten/ Lauben	Un- bebaut
Gebiet A	295	185	0	36	0	0	0	0	55	19
Gebiet B	242	109	10	6	0	0	39	39	15	24
Gebiet C	339	250	1	6	25	0	0	0	38	19
Gebiet D	326	269	5	4	0	0	0	15	28	5
Gebiet E	829	642	43	28	0	0	0	27	69	20
Gebiet F	841	645	9	48	1	3	0	5	100	30
Gebiet G	743	529	8	34	26	6	24	12	60	44
Gebiet H	490	356	49	16	0	0	0	14	44	11
Gebiet I	225	0	0	84	126	14	0	1	0	0
Gebiet J	628	405	2	78	0	0	0	1	107	35
Gesamt	4.958	3.390	127	340	178	23	63	114	516	207

Tabelle 5: Bautypologien nach Kategorisierung (eigene Darstellung, 2015)

Bei der Betrachtung des Teilbereichs H (Fichtenau) erkennt man einen vergleichsweise hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern (vgl. Tab. 5). Daraus lässt sich ableiten, dass es sich bei Fichtenau um das am dichtesten besiedelte Gebiet von Schöneiche handelt.

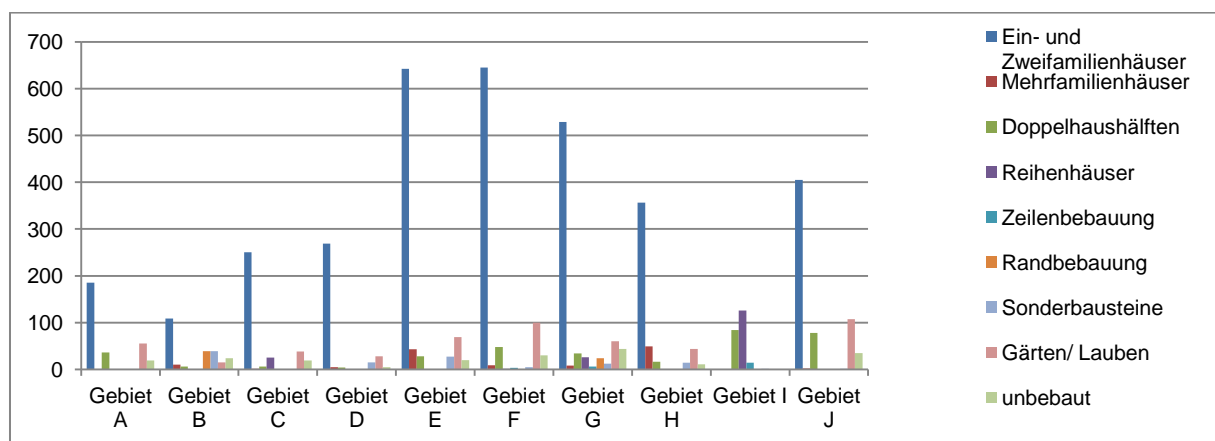
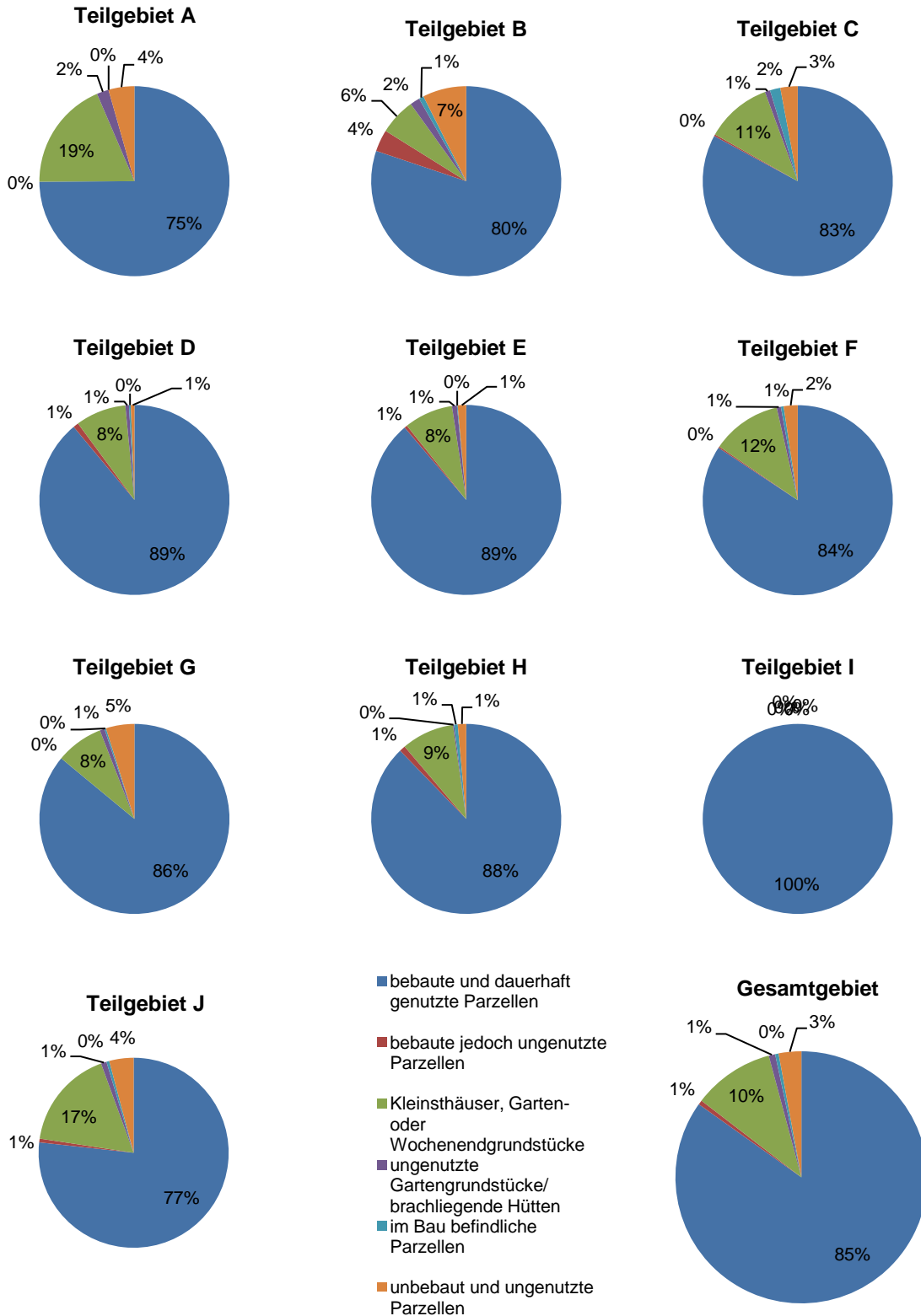


Abbildung 6: Aufteilung der Bautypologien nach Kategorien (eigene Darstellung, 2015)

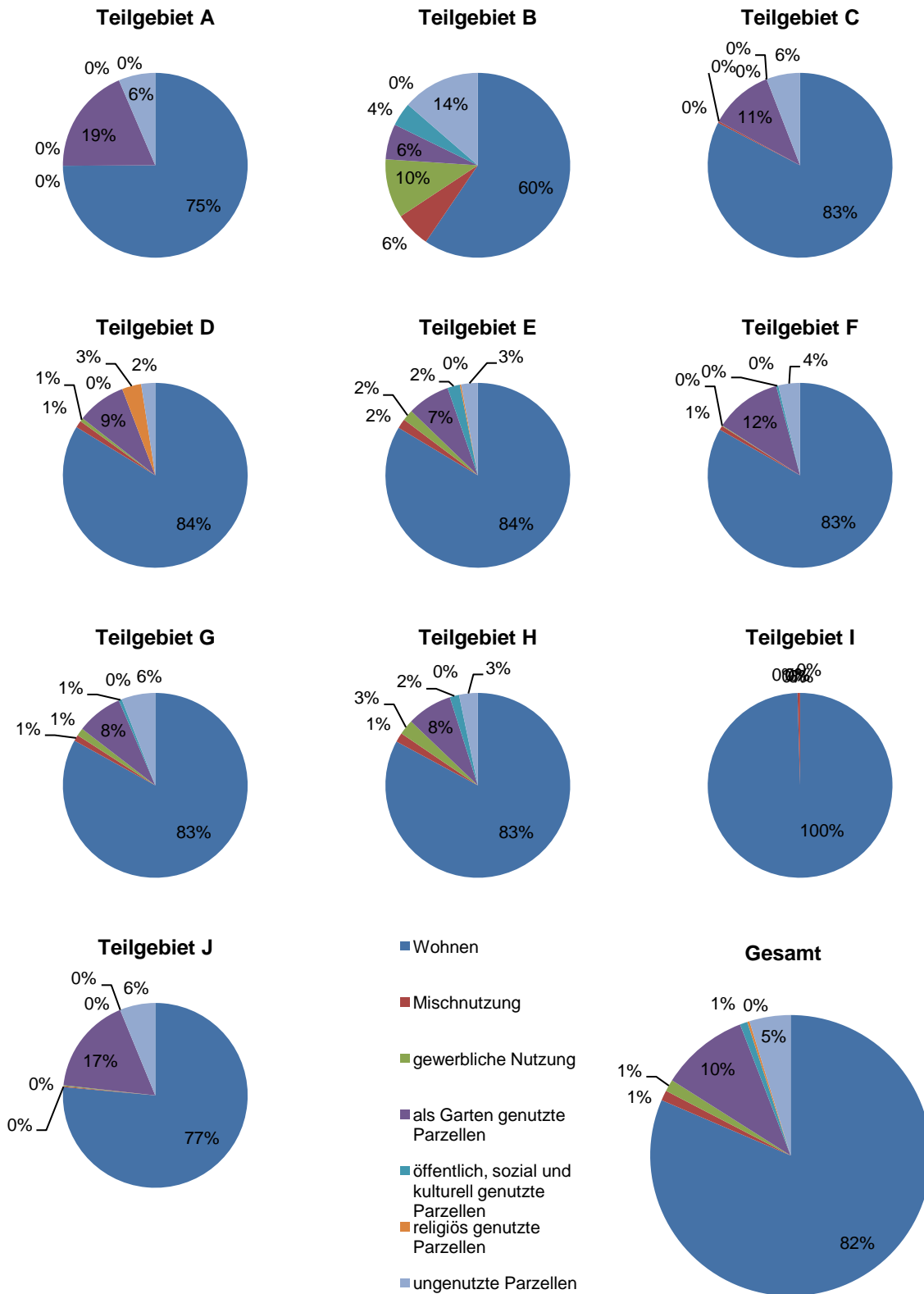
Schöneiche ist zum Großteil von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Neben diesen bilden die Doppelhaushälften die am zweitstärksten vertretende Klasse. Mit nur 3% bildet die Typologie der Mehrfamilienhäuser die drittstärkste Kategorie der Bautypologien (vgl. Anhang 3/ Gesamtgebiet). Die durch Mehrfamilienhäuser entstehende Dichte ist dabei lediglich in den Teilgebieten H und E (Villenkolonie Schöneiche) wahrzunehmen.

V. Anhang

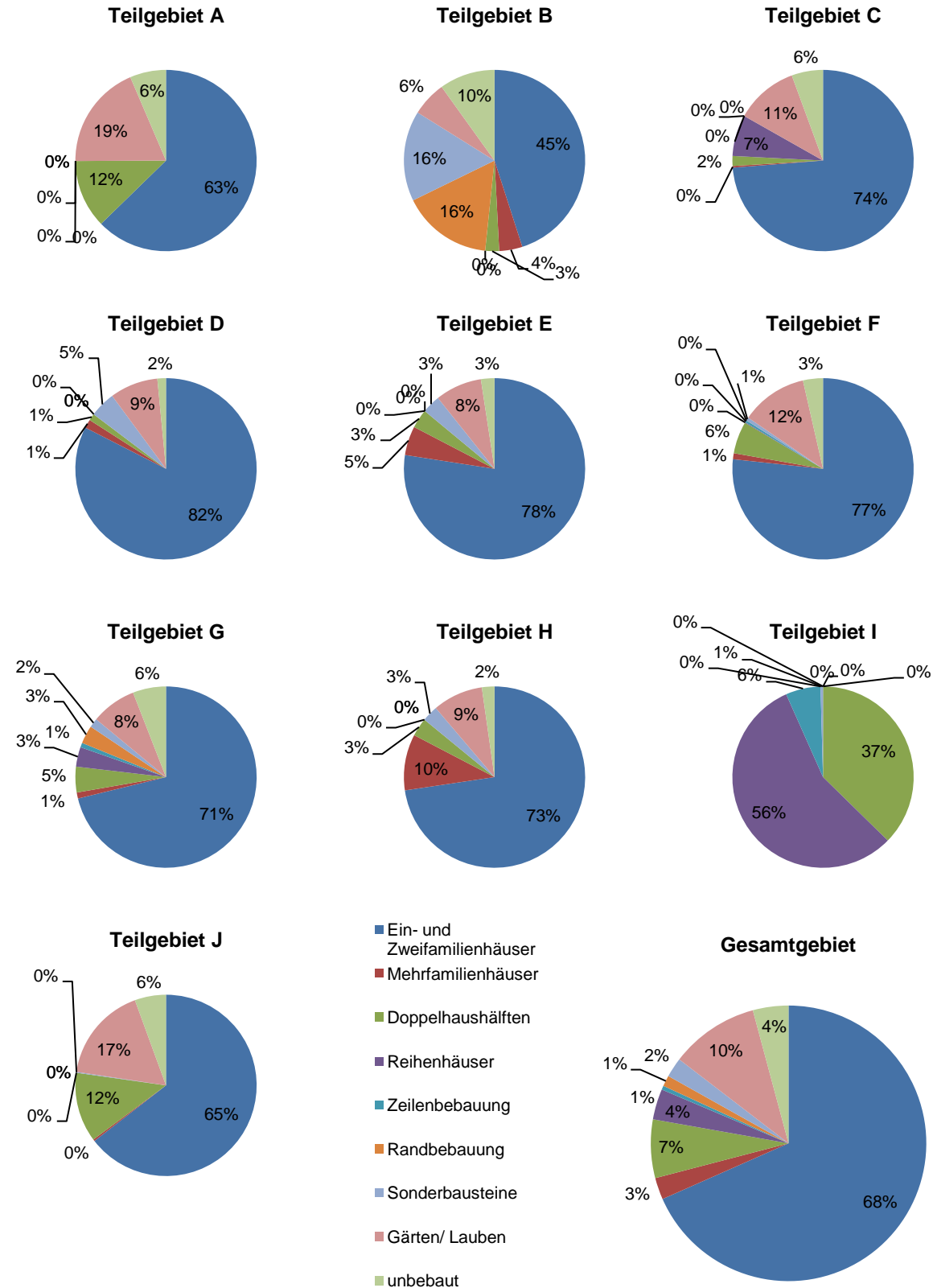
V.1. Anhang 1: Prozentualer Anteil der potenziellen Baugrundstücke nach Teilgebieten



V.2. Anhang 2: Prozentualer Anteil der Nutzungen nach Teilgebieten



V.3. Anhang 3: Prozentualer Anteil der Bautypologien nach Teilgebieten



VI. Literaturverzeichnis

Buschke, Josefine (2010): Analyse der Begrünung un der baulichen Verdichtung des Gebiets Grätzwalde in Schöneiche bei Berlin. Hg. v. Gemeinde Schöneiche.

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (1996): Schöneiche. Bedarfskonzeption kommunaler Hochbauten.

Gemeindeverwaltung Schöneiche (2014): Bauliche Verdichtung in Grätzwalde.