



Siedlungsflächenmonitoring 2026

zu TOP 9: Aktuelle Entwicklungen in der Region

Verfahrensbegleitender Ausschuss GFNP am 03.07.2026

Hintergründe zum Siedlungsflächenmonitoring (SFM)

Gesetzlicher Auftrag und Ablauf:

- Gem. § 4 (4) LPlG NRW ist das Siedlungsflächenmonitoring Aufgabe der Regionalplanungsbehörden (konkret: RVR) in Zusammenarbeit mit den Gemeinden
- Erhebung der in den Flächennutzungsplänen (konkret: GFNP) dargestellten Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe
- Anrechnung von Flächen als Reserve ab einer Größe von 2.000 m² (darunter „Baulücke“)
- Aktualisierung alle drei Jahre
- Die letzte Erhebung erfolgte zum Stichtag 01.01.2026

Aufgabe und Funktion des Siedlungsflächenmonitoring:

- Strukturierte und vergleichbare Übersicht über die Reserven und deren Entwicklung
- Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von FNP-Änderungsverfahren (Bedarfsnachweis)

Anzurechnende, flächennutzungsplanerisch gesicherte Reserveflächen in ha (netto)

Anzurechnende, flächennutzungsplanerisch gesicherte Reserveflächen in ha (netto)	Wohnen		Gewerbe	
	2023	2026	2023	2026
Bochum	85,1	79,5	127,8	122,8
Essen	111,0	114,4	127,2	138,6
Gelsenkirchen	34,3	43,6	163,0	114,8
Herne	34,5	29,3	50,0	61,5
Mülheim an der Ruhr	32,2	45,9	18,9	84,3
Oberhausen	45,3	43,4	36,7	39,7
Planungsgemeinschaft insg.	342,4	356,1	523,6	561,7
Veränderung	+ 13,7 ha (+ 4,0 %)		+ 38,1 ha (+ 7,3 %)	

- Differenzierte Entwicklungen in den einzelnen Städten
- Einflussfaktoren insb.: Inanspruchnahmen, neue Brachflächen, GFNP-Änderungen, Neubewertungen
- In der Summe Zunahme sowohl der Reserven für Wohnen als auch für Gewerbe

Erfasste Inanspruchnahmen in ha

Erfasste Inanspruchnahmen in ha	Wohnen		Gewerbe	
	2020 bis 2022	2023 bis 2025	2020 bis 2022	2023 bis 2025
Bochum	32,6	16,4	57,0	15,2
Essen	34,7	18,7	53,9	21,8
Gelsenkirchen	27,3	5,9	37,1	61,6
Herne	11,5	5,8	6,6	14,8
Mülheim an der Ruhr	24,6	10,5	7,9	10,1
Oberhausen	13,6	9,4	19,1	10,6
Planungsgemeinschaft insg.	144,3	66,7	181,6	134,1
Veränderung	- 77,6 ha (- 53,8 %)		- 47,5 ha (- 26,2 %)	

- (Starker) Einbruch beim Wohnungsbau in allen Städten
- Differenzierte Entwicklung bei den gewerblichen Inanspruchnahmen. Zusammengefasst aber auch hier ein deutlicher Rückgang
- Bei Gewerbe z.T. hoher Einfluss von größeren Einzelentwicklungen (z.B. MLP/Winit oder CAF in Gelsenkirchen)

Fazit und Ausblick:

- Die verschiedenen Krisen der letzten Jahre treffen auch die Städte der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr und manifestieren sich in einer sinkenden Bautätigkeit sowohl beim Wohnen als auch bei Gewerbe.
- In der Summe hat sich die Menge der erfassten Siedlungsflächenreserven sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe in einem Betrachtungszeitrum des SFM erstmals erhöht.
- Die Aktualisierung der Siedlungsflächenbedarfsberechnung als Gegenstück zu den im SFM erfassten Siedlungsflächenreserven durch den RVR steht noch aus. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Planungsgemeinschaft weiterhin ein strukturelles Defizit sowohl an Wohnbauflächenreserven als auch an Gewerbeflächenreserven aufweist.
- Weitergehende Zahlen zu den Reserven (z.B. Brachflächenanteile) als auch zu dem Bedarf können voraussichtlich in der nächsten Sitzung 2027 vorgestellt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!