Gemeinsamer Flächennutzungsplan Städteregion Ruhr	**öffentliche Vorlage für den verfahrensbegleitenden Ausschuss zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen**	
	lfd. Nummer 007	Jahr 2026
Sitzungstermin:	**13.11.2026**	
Vorlage zur:	**Entscheidung**	

Beratungsgegenstand:

Siedlungsflächenmonitoring und Bedarfsbilanz 2026

Die Verwaltung hat zuletzt in der Sitzung des vbA GFNP am 03.07.2026 zu den ersten Ergebnissen aus der Erhebung der Siedlungsflächenreserven zum Stichtag 01.01.2026 berichtet. Ein ausführlicher Bericht des Regionalverbandes Ruhr (RVR) zu den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings 2026 (SFM 2026) ist angekündigt, wird jedoch erst später vorliegen. Hierzu wird eine weitergehende Berichtserstattung erfolgen.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse aus dem SFM hat der RVR zwischenzeitlich die Bedarfsberechnung für Wohnen und Gewerbe aktualisiert. Im Abgleich mit den im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) dargestellten Siedlungsflächenreserven ergeben sich daraus die Neudarstellungsbedarfe für neue Wohnbauflächen bzw. Gewerbeflächen. Sie bilden die formale Grundlage für den Bedarfsnachweis gegenüber der Landesplanungsbehörde im Rahmen der laufenden und zukünftiger GFNP-Änderungsverfahren. Weiter dient die Bedarfsbilanz als Beurteilungsgrundlage zur Festlegung neuer Siedlungsbereiche im Regionalplan Ruhr.

Ähnlich wie bei den vergangenen Erhebungen weisen die Städte der Planungsgemeinschaft auf der Ebene des GFNP eine erhebliche Unterdeckung an Siedlungsflächenreserven – sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe – auf. Einzeln betrachtet ist lediglich die Stadt Mülheim an der Ruhr hinsichtlich der Gewerbeflächen von einer Überdeckung gekennzeichnet. Dies stellt für konkrete Entwicklungserfordernisse jedoch kein Hemmnis dar, da die Städte der Planungsgemeinschaft formalrechtlich gemeinsam betrachtet werden. Damit ist für alle Städte sowohl hinsichtlich der laufenden als auch perspektivisch absehbarer weiterer Änderungserfordernisse sichergestellt, dass diese durch den Bedarf gedeckt sind.

Anlage:

Bedarfsbilanz GFNP 2026

Datum: 14.10.2026	**gez.: Dr. Agu**

Bedarfsbilanz GFNP-Kommunen: Wohnen

Kalkulation und Darstellung: Regionalverband Ruhr
Stand: Juli 2026

Bedarfsberechnung für die Bauleitplanung (alle Angaben in ha)

	Flächennutzungsplan (GFNP)	**E**	**MH**	**OB**	**GE**	**BO**	**HER**
A	Nettobedarf Wohnen	275,9	64,2	64,7	85,5	125,9	56,8
B	Anzurechnende Reserven SFM Ruhr SFM 2026	114,4	45,5	43,4	43,6	79,5	29,3
C	Saldo GFNP (netto) [A - B]	161,5	18,7	21,3	41,9	46,4	27,4
D	Städtebaulicher Zuschlagsfaktor	1,39	1,31	1,36	1,43	1,34	1,34
E	Saldo GFNP (brutto)[1]	224,5	24,5	29,0	60,0	62,1	36,8
	Ergebnis GFNP insgesamt (Summe aller Kommunen über E)	**Im GFNP liegt ein Neudarstellungsbedarf in Höhe von 436,8 ha vor.**					

[1] wenn Saldo [C] GFNP (netto) > 0 dann, Saldo [C] zzgl. städtebaulicher Zuschlag Faktor [C x D] sonst [C]

Bedarfsbilanz GFNP-Kommunen: Gewerbe

Kalkulation und Darstellung: Regionalverband Ruhr
Stand: Juli 2026

Bedarfsberechnung für die Bauleitplanung (alle Angaben in ha)

	Flächennutzungsplan (GFNP)	**E**	**MH**	**OB**	**GE**	**BO**	**HER**
A	Nettobedarf Gewerbe	241,8	76,3	83,4	124,8	159,0	65,2
B	Anzurechnende Reserven SFM Ruhr SFM 2026	138,4	83,9	37,7	114,8	122,8	55,6
C	Saldo GFNP (netto) [A - B]	103,4	-7,5	45,7	10,0	36,2	9,6
D	Städtebaulicher Zuschlagsfaktor	1,20	1,11	1,16	1,10	1,17	1,15
E	Saldo GFNP (brutto)[1]	124,1	-7,5	53,0	10,9	42,4	11,1
	Ergebnis GFNP insgesamt (Summe aller Kommunen über E)	**Im GFNP liegt ein Neudarstellungsbedarf in Höhe von 234 ha vor.**					

[1] wenn Saldo [C] GFNP (netto) > 0 dann, Saldo [C] zzgl. städtebaulicher Zuschlag Faktor [C x D] sonst [C]