



Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr)

5. Erhebung zum 01.01.2023

Ergebnisbericht

Vorwort

Seit nunmehr zwölf Jahren erheben alle 53 Kommunen der Metropole Ruhr in enger Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Ruhr umfassende Informationen zu den in den Flächennutzungsplänen gesicherten Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe sowie Daten zur Bautätigkeit. Die Metropole Ruhr kommt damit nicht nur dem gesetzlichen Auftrag nach, ein Siedlungsflächenmonitoring durchzuführen, sondern schafft auch die Entscheidungsgrundlage für flächenpolitische Fragestellungen:

Mit jeder Erhebung und der zunehmenden Erfahrung werden die vorliegenden Daten nicht nur umfangreicher, sondern auch valider. Dies ist entscheidend, da die Daten Grundlage der Siedlungsflächenbedarfsberechnung sind, in deren Rahmen der erforderliche Umfang an Wohnbauflächen sowie gewerblichen und industriellen Bauflächen für die kommunalen Flächennutzungspläne berechnet wird.

Die Daten dienen zudem als Berechnungsgrundlage für die im Regionalplan Ruhr festzulegenden Siedlungsbereiche. Da von den Kommunen keine gesonderten Bedarfsnachweise mehr vorzulegen sind, diese Informationen liegen im Zuge der Erhebungen bereits „auf dem Tisch“, erübrigen sich, insbesondere in Bauleitplanverfahren, zeitaufwändige Abstimmungen zwischen den beiden Planungsebenen. Auch bei der Erarbeitung des Regionalplans Ruhr haben die Erhebungen zur Qualität, Transparenz und Akzeptanz der planerischen Entscheidungen beigetragen.

Im aktuellen Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 zeigt sich die Metropole Ruhr ungeachtet der intensiven und weiter zunehmenden Flächennutzungskonkurrenzen weiterhin hochdynamisch. So wurden insgesamt über 1.250 ha Flächen neu bebaut. Auf 550 ha wurden jährlich etwa 8.000 neue Wohnungen gebaut – davon rund 5.300 in den elf kreisfreien Städten. Auf rund 700 ha wurden in den vergangenen drei Jahren neue gewerbliche und industrielle Nutzungen entwickelt.

Die hohe Entwicklungsdynamik ist in der Metropole Ruhr jedoch nicht mit einer intensiven Freirauminanspruchnahme gleichzusetzen: Nahezu 80 % des gewerblichen Neubaus und über 72 % des Wohnungsbaus konnten auf siedlungsräumlich vorge nutzten Flächen verwirklicht werden. Die Region erneuert sich damit in den vergangenen Jahren überwiegend aus ihrem Bestand heraus und zeigt, dass Flächenkreislaufwirtschaft kein planerisches Wunschdenken sein muss, sondern gelebte Praxis sein kann.

Von den rund 2.000 ha Wohnreserven und Baulücken für zukünftige Entwicklungen weisen über 53 % eine sehr gute oder gute fußläufige Erreichbarkeit zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie der Nahversorgung, zu Ärzten oder zum öffentlichen Personennahverkehr auf. Auch unter diesem Gesichtspunkt bietet die Region eine hohe Lagegünst für die Entwicklung neuer attraktiver Wohnquartiere. Weite Teile der Metropole Ruhr erfüllen somit heute die siedlungsgeografischen Voraussetzungen für eine kompakte und damit ressourcenschonende Siedlungsentwicklung.

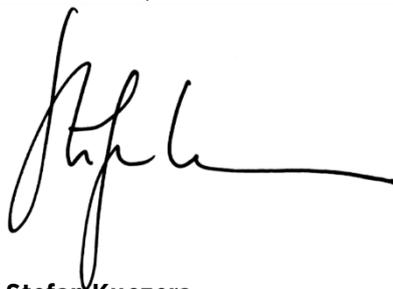
Auch bei den Gewerbeflächen zeigt sich mit einem bislang hohen Anteil siedlungsräumlich vorge nutzter Flächen die auf Nachhaltigkeit und Flächenrecycling ausgerichtete Planungspraxis der Metropole Ruhr. Bei mehr als der Hälfte der gesicherten Flächenreserven handelt es sich um vorge nutzte Flächen. Zunehmende Nutzungskonkurrenzen und faktische Entwicklungshemmnisse stellen jedoch in vielen Kommunen eine Herausforderung bei der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen dar. Dies zeigt sich auch daran, dass die aktuell gesicherten Flächenreserven bei gleichbleibendem Umfang der Bautätigkeit rein rechnerisch nur noch etwa für 13 Jahre ausreichen würden.

Flächenbereitstellungsinstrumente, die auf Gemeinschaft und Kooperation setzen - wie das Beispiel der „Regionalen Kooperationsstandorte“ - werden daher eine noch weiter zunehmende Bedeutung in der räumlichen Planung der Metropole Ruhr haben.

Nur durch die konstruktive und enge Zusammenarbeit aller 53 Kommunen, der Regionalplanungsbehörde beim Regionalverband Ruhr und der Landesplanungsbehörde konnte es gelingen, das Siedlungsflächenmonitoring Ruhr planungsebenenübergreifend zu einer etablierten Datengrundlage zu entwickeln. Besonderer Dank gilt insbesondere auch den Mitarbeiter:innen der kommunalen Planungsverwaltungen, die mit viel Engagement und auch großem zeitlichen Einsatz die nunmehr fünfte Erhebung begleitet haben.

Die Metropole Ruhr und ihre politische Klammer, den Regionalverband Ruhr, eint die Idee, die ‚Grünste Industrieregion‘ der Welt zu werden. Und unsere Region stellt durch ihre Flächenpolitik unter Beweis, dass sie sich engagiert auf diesen Pfad begeben hat.

Essen, im April 2024



Stefan Kuczera

Beigeordneter für den Bereich Planung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
	Kurzfassung ausgewählter Ergebnisse.....	6
1.1	Rechtsgrundlagen für das Siedlungsflächenmonitoring Ruhr.....	10
1.2	Nutzung der Daten des Siedlungsflächenmonitorings	11
1.3	Die SFM Ruhr Fortschreibung 2023: Das Verfahren	12
1.4	Datengrundlagen	17
1.5	Definitionen	20
1.6	Erhebungsmerkmale	26
1.7	Statistische Eckdaten der Planungsregion und der Flächennutzungspläne	29
2	Siedlungsflächenreserven Übersicht	36
3	Siedlungsflächenreserven Wohnen	39
3.1	Anzurechnende Wohnreserven, Baulücken und nicht nutzbare Anteile	39
3.2	Relation zur Bevölkerung und zur Zahl der Wohnungen .	42
3.3	Staffelung nach Größe und Anzahl der Flächen	44
3.4	Staffelung nach Planungsrecht	46
3.5	Staffelung nach Marktverfügbarkeit	49
3.6	Staffelung nach FNP-Darstellung.....	51
3.7	Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächen.....	53
3.8	Staffelung nach Regionalplan-Festlegung	55
3.9	Staffelung nach tatsächlicher Flächennutzung	57
3.10	Brachflächenanteil: Kommunale Angabe	59
3.11	Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst.....	62
3.12	Staffelung nach Eignung.....	64
3.13	Staffelung nach Eigentumsverhältnissen	66
3.14	Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen ...	68

4	Siedlungsflächenreserven Gewerbe	71
4.1	Anzurechnende Gewerbereserven, Baulücken, Betriebsgebundene Reserven und nicht nutzbare Anteile	71
4.2	Relation zur Bevölkerung und zur Zahl der Sozialversicherungspfl. Beschäftigten.....	74
4.3	Staffelung nach Größe (Anzahl der Flächen).....	76
4.4	Staffelung nach Planungsrecht.....	78
4.5	Staffelung nach Marktverfügbarkeit	81
4.6	Staffelung nach FNP-Darstellung	83
4.7	Ausschöpfungsgrad der Gewerblichen Bauflächen	85
4.8	Staffelung nach Regionalplan-Festlegung.....	87
4.9	Staffelung nach tatsächlicher Flächennutzung.....	89
4.10	Brachflächenanteil: Kommunale Angabe.....	92
4.11	Staffelung nach Eignung	95
4.12	Staffelung nach Eigentumsverhältnissen.....	97
4.13	Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen...	99
5	Im FNP/GFNP gesicherte, unbebaute, nicht entwickelbare Flächen	101
5.1	Nicht entwickelbare Flächen: Wohnen	101
5.2	Nicht entwickelbare Flächen: Gewerbe	103
6	Inanspruchnahmen/Neubau Übersicht 2020 bis 2022.....	106
7	Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen.....	109
7.1	Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022.....	109
7.2	Relation zur Bevölkerung und zur Zahl der Wohnungen.....	112
7.3	Staffelung nach Größe (Anzahl der Flächen).....	114
7.4	Staffelung nach Art der Bebauung	116
7.5	Entstandene Wohneinheiten im Vergleich mit der Baufertigstellungsstatistik.....	119
7.6	Nutzungseffizienz.....	121
7.7	Staffelung nach Planungsrecht.....	124
7.8	Staffelung nach FNP-Darstellung	126
7.9	Staffelung nach Regionalplan-Festlegung.....	128
7.10	Staffelung nach vormaliger Flächennutzung.....	131

7.11	Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst.....	133
7.12	Staffelung nach Eigentumsverhältnissen	135
7.13	Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen .	137
8	Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe	140
8.1	Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022	140
8.2	Bedarfsberechnungsrelevante Inanspruchnahmen/ Neubau Gewerbe 2020 bis 2022	142
8.3	Relation zur Bevölkerung und zur Zahl der Sozialversicherungspfl. Beschäftigten	145
8.4	Staffelung nach Größe und Anzahl der Flächen	147
8.5	Staffelung Art der Bebauung	149
8.6	Staffelung nach Wirtschaftszweig	152
8.7	Staffelung nach Planungsrecht	155
8.8	Staffelung nach FNP-Darstellung.....	157
8.9	Staffelung nach Regionalplan-Festlegung	159
8.10	Staffelung nach vormaliger Flächennutzung	161
8.11	Staffelung nach Eigentumsverhältnissen	163
8.12	Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen .	165
9	Rechnerische Reichweite der Flächenreserven	168
9.1	Reichweite der aktuell gesicherten Brutto-Wohnreserven in den FNP / im GFNP bei gleichbleibender Bautätigkeit.....	168
9.2	Reichweite der aktuell gesicherten Brutto-Gewerbereserven in den FNP / im GFNP bei gleichbleibender Bautätigkeit.....	170

Anhang: Tabellen nach kommunaler Differenzierung

Kurzfassung ausgewählter Ergebnisse

Erhoben wurden bauleitplanerisch gesicherte Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe in den Flächennutzungsplänen (FNP) und im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) mit Stichtag 01.01.2023 sowie die Bautätigkeit für Wohnen und Gewerbe zwischen dem 01.01.2020 und dem 31.12.2022.

Flächenreserven insgesamt

Der Umfang der Siedlungsflächenreserven in der Metropole Ruhr sinkt seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2011. Waren es in der ersten Erhebung in der Summe noch 4.440 ha, zeigen sich in der aktuellen Erhebung noch rund 3.500 ha Siedlungsflächenreserven, dies entspricht einem durchschnittlichen Rückgang von etwa 78 ha pro Jahr. Gegenüber der Vorerhebung im Jahr 2020 ist die Summe der anzurechnenden Siedlungsflächenreserven um 318 ha (106 ha pro Jahr) gesunken. Davon entfallen 47 ha auf die Wohnreserven und 271 ha auf die Gewerbereserven.

In der Metropole Ruhr gibt es deutlich mehr bauleitplanerisch gesicherte Gewerbereserven als Wohnreserven: Es entfallen für lokale Ansiedlungen 1.745 ha auf Wohnreserven und 1.784 ha auf Gewerbereserven. Hinzu kommen bereits bauleitplanerisch gesicherte regional- und landesbedeutsame Gewerbestandorte in einem Umfang von etwa 1.372 ha.

Wohnreserven

In den Kreisen sind die Wohnreserven seit 2020 geringfügig stärker zurückgegangen als in den kreisfreien Städten. In den elf kreisfreien Städten liegt der Rückgang bei 11 ha bzw. bei rund 1 %, in den 42 kreisangehörigen Kommunen beträgt der Rückgang 37 ha bzw. rund 4 %. Im Vergleich zu früheren Erhebungen zeigt sich zuletzt ein abgeflachter Rückgang an Wohnreserven. Dies ist weniger auf eine schwächere Bautätigkeit zurückzuführen, sondern vielmehr auf eine Zunahme der Bautätigkeit innerhalb des siedlungsräumlichen Bestandes.

Die elf kreisfreien Städte verfügen in Summe mit 942 ha über mehr Wohnreserven als die 42 kreisangehörigen Kommunen mit 802 ha. In Relation zur Bevölkerung gibt es jedoch in den Kreisen pro Kopf mehr Wohnreserven als in den kreisfreien Städten. In der Metropole Ruhr sind fünf künftige Neubaugebiete über 10 ha Größe planerisch gesichert, alle befinden sich in den kreisfreien Städten.

Bei der Bereitstellung der Wohnreserven besteht Handlungsbedarf: Für nahezu 70 % der bauleitplanerisch gesicherten Wohnreserven besteht kein sofortiges Baurecht. Etwa bei der Hälfte der Wohnreserven ist zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) erforderlich. Dies korrespondiert mit der zeitlichen Verfügbarkeit: Über die Hälfte der Wohnreserven ist erst langfristig bzw. frühestens in fünf Jahren verfügbar.

In den Kreisen liegen rund 22 % der Wohnreserven im regionalplanerischen Freiraum, in den kreisfreien Städten 5 %.

Die rechnerische Reichweite der Wohnreserven liegt mit gleichbleibender Höhe der Bautätigkeit, je nach Anteil des künftigen Bestandsbaus, zwischen 12 bis 26 Jahren.

Bei rund 38 % (Vorerhebung 34 %) bzw. 664 ha der Wohnreserven handelt es sich um siedlungsräumlich vorgegenutzte Flächen (noch bebaut, mindergenutzt oder Brachflächen). Rund 59 % bzw. 1.030 ha der Wohnreserven werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die Wohnreserven haben eine hohe Lagegunst: 53 % der Wohnreserven verfügen über eine sehr gute bis gute fußläufige Erreichbarkeit zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Ärzte, Supermärkte, Schulen).

Rund 45 % der Wohnreserven (Vorerhebung 52 %) soll mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut werden. Trotz des Rückgangs gegenüber der Vorerhebung zeigt sich weiterhin eine hohe Planungsaffinität für das Einfamilienhaus. In der aktuellen Bautätigkeit bilden sich tendenziell Zunahmen im Geschosswohnungsbau ab.

Fast 55 % (Vorerhebung 60 %) der Wohnreserven befinden sich in Privateigentum. Hohe Anteile an Flächen im Privateigentum verweisen ggf. auf Mobilisierungshemmnisse, höhere Anteil von Flächenreserven im kommunalen Zugriff erleichtern dagegen die planerische Steuerung. Hier liegt der Anteil bei rund 9 % (Vorerhebung rund 12 %). In den Kreisen ist der Anteil im Privateigentum deutlicher ausgeprägt als in der Gruppe kreisfreien Kommunen.

Gewerbereserven

Die Gewerbereserven haben seit 2020 in den 11 kreisfreien Städten um 145 ha bzw. um rund 12 % abgenommen. In den 42 kreisangehörigen Kommunen liegt der Rückgang bei 125 ha bzw. rund 15 %. Zwischen 2020 und 2023 zeigt sich ein stärkerer Rückgang der Gewerbereserven als in den Vorerhebungen.

Die elf kreisfreien Städte verfügen in der Summe mit 1.085 ha über mehr Gewerbereserven als die 42 kreisangehörigen Kommunen mit 700 ha. Bezogen auf die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) gibt es dagegen in den Kreisen deutlich mehr Gewerbereserven pro SVB als in den kreisfreien Städten.

Rund 86 % (Vorerhebung 84 %) der 1.545 Einzelflächen sind kleiner als 2 ha groß. In der Metropole Ruhr sind aktuell 22 künftige Neubaugebiete über 10 ha Größe für lokale Ansiedlungen bauleitplanerisch gesichert (ohne die 24 Regionalen Kooperationsstandorte, die der Ansiedlung flächenintensiver Betriebe dienen).

Bei etwa 55 % der bauleitplanerisch gesicherten Gewerbereserven besteht kein sofortiges Baurecht (Vorerhebung 50 %). Für 31 % der Gewerbereserven ist zunächst die Aufstellung eines B-Plans erforderlich. Dies korrespondiert mit der zeitlichen Verfügbarkeit: Über die Hälfte der Gewerbereserven sind langfristig bzw. frühestens in fünf Jahren verfügbar.

In den Kreisen liegen rund 15 % der Gewerbereserven im regionalplanerischen Freiraum, in den kreisfreien Städten 2 %.

Bei rund 55 % (Vorerhebung 56 %) bzw. 978 ha der Gewerbereserven handelt es sich um siedlungsräumlich vorgegenutzte Flächen (noch bebaut, mindergenutzt oder Brachflächen). Rund 42 % (Vorerhebung 40 %) bzw. 741 ha der Gewerbereserven werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die rechnerische Reichweite der Gewerbereserven liegt mit gleichbleibender Höhe der Bautätigkeit, je nach Anteil des künftigen Bestandsumbaus, bei etwa 13 bis 21 Jahren.

Rund 22 % bzw. 388 ha (Vorerhebung 416 ha) der planerisch gesicherten Gewerbereserven eignen sich für industrielle Ansiedlungen. Gegenüber den Vorerhebungen sind die Flächen für industrielle Ansiedlungen stetig zurückgegangen. Mit der Festlegung der 24 Regionalen Kooperationsstandorte sind jedoch zusätzliche Flächen geschaffen worden, die in den hier dargelegten Angaben für die lokalen Ansiedlungen nicht enthalten sind.

Etwa 36 % der Gewerbereserven befinden sich in Privateigentum (Vorerhebung 41 %). Hohe Anteile an Flächen im Privateigentum verweisen ggf. auf Mobilisierungshemmnisse, höhere Anteile von Flächenreserven im kommunalen Zugriff erleichtern dagegen die planerische Steuerung. Hier liegt der Anteil wie in der Vorerhebung bei rund 18 %. Im Vergleich zu den Wohnreserven verteilen sich die Anteile breiter auf die verschiedenen Eigentumsklassen.

Inanspruchnahmen insgesamt

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden etwa 1.252 ha für den Neubau von Wohngebäuden und den gewerblichen Neubau in Anspruch genommen. Gegenüber der Vorerhebung (Betrachtungszeitraum 2017 bis 2019) ist die Höhe der Inanspruchnahmen bzw. der für neue Bautätigkeiten genutzten Flächen um 122 ha bzw. um 11 % gestiegen.

In der Metropole Ruhr dominierten im aktuellen Betrachtungszeitraum mit rund 702 ha die gewerblichen Inanspruchnahmen. Für wohnbauliche Entwicklungen wurden 550 ha in Anspruch genommen. In der Vorerhebung waren die gewerblichen Entwicklungen mit rund 563 ha als auch die wohnbaulichen Entwicklungen mit rund 567 ha auf einem ähnlichen Niveau.

Inanspruchnahmen Wohnen

Gegenüber der Vorerhebung hat die Inanspruchnahme an Flächen für neue Wohngebäude in der Metropole Ruhr um 17 ha bzw. um rund 3 % abgenommen. Dagegen ist die Zahl der neu geschaffenen Wohneinheiten rund 11 % höher als in der Vorerhebung. Demnach wurde dichter und somit flächensparender als in der Vorerhebung gebaut.

Insgesamt sind in den vergangenen drei Jahren etwa 26.200 neue Wohnungen (Vorerhebung 23.500) entstanden. Davon entfallen etwa 7.650 auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Vorerhebung 8.200 Wohnungen) und etwa 18.550 Wohnungen (Vorerhebung 15.000) auf Mehrfamilienhäuser. Die Zunahme der neu gebauten Wohnungen ist somit ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau zurückzuführen.

Rund 58 % der Bautätigkeit fand auf in der Vorerhebung nicht erfassten Flächenreserven statt. Dies bedeutet, dass der überwiegende Anteil des Wohnungsneubaus auf kurzfristig aus dem Bestand heraus generierten Flächen erfolgte.

Der Zuwachs der Zahl der neu gebauten Wohnungen begründet sich in einem Anstieg des Geschosswohnungsbaus.

Bezogen auf die Einwohnerzahl zeigt sich in den Kreisen mit 1,4 ha pro 10.000 EW mehr Wohnungsneubau als in den kreisfreien Städten mit 0,9 ha pro 10.000 EW. Im Vergleich zur Vorerhebung sind diese Werte stabil geblieben. Rund 97 % der für den Wohnungsneubau in Anspruch genommenen Flächen ist kleiner als 2 ha groß. In den vergangenen drei Jahren wurde kein Baugebiet über 5 ha Größe entwickelt.

Auf einem Hektar entstanden etwa 23 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder 85 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Während die Bebauungsdichte bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Verlauf der Erhebungen nahezu konstant geblieben ist, zeichnet sich im Geschosswohnungsbau ein – jedoch zuletzt abgeschwächter – Trend zu höheren Bebauungsdichten ab.

In den Kreisen liegen 18 % der Inanspruchnahmen im regionalplanerischen Freiraum, in den kreisfreien Städten 10 %.

Rund 73 % (Vorerhebung 69 %) des Wohnungsneubaus erfolgte auf siedlungsräumlich vorge nutzten Flächen. Dies korrespondiert mit dem hohen Anteil, der aus dem Bestand heraus (Abriss und Neubau) generierten Flächen.

Inanspruchnahmen Gewerbe

Gegenüber der Vorerhebung haben die Inanspruchnahmen für Gewerbe in der Metropole Ruhr um 139 ha bzw. um rund 20 % zugenommen. Im Zeitverlauf ergeben sich bei den gewerblichen Entwicklungen, aufgrund der durchschnittlich größeren Grundstücksflächen, stärkere Schwankungen als bei den wohnbaulichen Entwicklungen. So nahm der gewerbliche Neubau im Vergleich der Betrachtungszeiträume 2014-2016 zu 2017-2020 um damals 291 ha bzw. 34 % ab.

Rund 39 % der Bautätigkeit fand auf in der Vorerhebung noch nicht erfassten Flächenreserven statt. Dies bedeutet, dass ein hoher Anteil des gewerblichen Neubaus auf kurzfristig aus dem Bestand heraus generierten Flächen erfolgte.

Bezogen auf die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt sich in den Kreisen mit 5,6 ha pro 10.000 SVB (Vorerhebung 4,4 ha) mehr gewerblicher Neubau als in den kreisfreien Städten mit 2,9 ha pro 10.000 SVB (Vorerhebung 2,5 ha).

Rund 92 % der für den gewerblichen Neubau in Anspruch genommen Flächen ist kleiner als 2 ha groß. Wie schon in der Vorerhebung gab es mit 19 Inanspruchnahmen auch Nachfrage nach Standorten über 5 ha Flächengröße. Diesbezüglich wird auf das regionalplanerische Instrument der „Regionalen Kooperationsstandorte“ hingewiesen, welches auf der Sicherung von Standorten für flächenintensive Ansiedlungen über 5 ha gründet.

Rund 39 % des gewerblichen Neubaus entfällt auf Betriebe des Wirtschaftszweiges „Verkehr und Logistik“. Die Inanspruchnahmen des „Verarbeitenden Gewerbes“ nehmen einen Anteil von rund 12 % ein. Während Inanspruchnahmen für das Verarbeitende Gewerbe weiter rückläufig sind, bleiben Inanspruchnahmen für Verkehr und Lagerei dominierend und haben zuletzt weiter zugenommen. Zuletzt wieder leicht zugenommen haben auch Inanspruchnahmen für den Einzelhandel, für den Großhandel und Kfz-Betriebe, für die Ver- und Entsorgung sowie für das Baugewerbe. Auch bei den Dienstleistungen und sonstigen Branchen ist eine leichte Zunahme erkennbar.

Rund 2 % der Inanspruchnahmen liegen im regionalplanerischen Freiraum. Rund 24 % des gewerblichen Neubaus erfolgte regionalplanerisch in den Allgemeinen Siedlungsbereichen und ist demnach in der Regel dem wohnverträglichen Gewerbe zuzuordnen.

Rund 80 % des gewerblichen Neubaus (Vorerhebung rund 60 %) erfolgte auf siedlungsräumlich vorge nutzten Flächen, rund 19 % bzw. 132 ha der Entwicklungen erfolgte auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen. Hinsichtlich der Flächenkreislaufwirtschaft ist damit das Verhältnis bei den Inanspruchnahmen Gewerbe mit einem noch höheren Anteil siedlungsräumlich vorge nutzter Flächen günstiger.

Der gewerbliche Neubau hat gegenüber der Vorerhebung um rund 20 % zugenommen. Im Vergleich zu den wohnbaulichen Entwicklungen schwankt die Bautätigkeit hier jedoch deutlich.

1 Einleitung

Der Regionalverband Ruhr (RVR) blickt als Rechtsnachfolger des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (SVR) und des Kommunalverbandes Ruhr (KVR) auf eine wechselvolle Geschichte zurück, die vor allem im Planungsbereich durch mehrfache Verschiebungen von Zuständigkeiten und Kompetenzen zwischen kommunaler, regionaler und staatlicher Ebene gekennzeichnet ist. Die Regionalplanung für das Ruhrgebiet wurde seit Ende der 1970er Jahre von den drei Bezirksregierungen Arnsberg, Düsseldorf und Münster wahrgenommen und 2009 an den RVR zurückgegeben. Im Februar 2024 wurde der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) rechtswirksam. Damit gibt es fast 60 Jahre nach dem 1966 vom SVR erarbeiteten und parlamentarisch beschlossenen Gebietsentwicklungsplan wieder eine kommunal getragene Regionalplanung für das gesamte Verbandsgebiet.

Das vorliegende SFM Ruhr 2023 ist die inzwischen fünfte flächendeckende Erhebung seit 2011.

Neben den Belangen der Regionalplanung zählen auch die Beobachtung und Berichterstattung über die räumliche Entwicklung der Region sowie der Aufbau und die Durchführung eines regelmäßigen Siedlungsflächenmonitorings zum Aufgabenspektrum der Regionalplanungsbehörde im RVR.

Im vorliegenden Berichtsband werden, als Fortschreibung der ersten vier Berichtsbände zu den Erhebungen des Siedlungsflächenmonitorings in den Jahren 2011, 2014, 2017 und 2020, die Ergebnisse der fünften Erhebung aus dem Jahr 2023 dargestellt und mit den Ergebnissen der Vorerhebungen verglichen. Die sechste Erhebung des Siedlungsflächenmonitorings Ruhr (SFM Ruhr) soll im Jahr 2026 erfolgen.

1.1 Rechtsgrundlagen für das Siedlungsflächenmonitoring Ruhr

Das SFM Ruhr dient dem Siedlungsflächenmonitoring nach § 4 Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW), zu dem der RVR als Regionalplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen gesetzlich verpflichtet ist:

„Den Regionalplanungsbehörden obliegt die Raubeobachtung im jeweiligen Planungsgebiet und die Überwachung nach § 9 Absatz 4 Raumordnungsgesetz (Monitoring). Sie führen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden insbesondere ein Siedlungsflächenmonitoring durch. Sie berichten der Landesplanungsbehörde regelmäßig, spätestens nach Ablauf von drei Jahren, über den Stand der Regionalplanung, die Verwirklichung der Raumordnungspläne und Entwicklungstendenzen“.

Zur Erfüllung dieses Auftrages werden in den kommunalen Flächennutzungsplänen (FNP) gesicherte Siedlungsflächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe (dies bedeutet Reserven für die zukünftige Bautätigkeit) sowie deren Inanspruchnahmen bzw. die Bautätigkeit von Wohn- und Gewerbegebäuden erhoben und analysiert. Die Daten werden GIS-gestützt¹ alle drei Jahre fortgeschrieben.

Die erste gesamträumliche Erhebung fand im Jahr 2011 statt, die nun vorliegende fünfte Erhebung im Jahr 2023. Sowohl die Erhebung als auch die Abstimmung von Erhebungsinhalten erfolgt seit Beginn an dialogorientiert in enger Zusammenarbeit zwischen dem RVR und den 53 Städten und Gemeinden der Metropole Ruhr auf der Grundlage landesweit einheitlicher Kriterien nach den Vorgaben der Landesplanung. Neben den Regelungen im LPIG NRW sind nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes über den Regionalverband Ruhr (RVRG) informelle Planung und Raubeobachtung gesetzlich fixierte Pflichtaufgaben des Verbandes.

1.2 Nutzung der Daten des Siedlungsflächenmonitorings

Als Einstieg in das Siedlungsflächenmonitoring erfolgte im Jahr 2011 die erste von inzwischen fünf Erhebungen der, in den FNP und im RFNP² bzw. GFNP dargestellten, Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe. Kenntnisse zu den vorhandenen Siedlungsflächenreserven sind unerlässlich, um die künftige Siedlungsfläche im Sinne der landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele bedarfsgerecht quantifizieren und räumlich abgrenzen zu können. Die erhobenen Siedlungsflächenreserven werden landesweit bei Neuaufstellungen oder Änderungen von Flächennutzungs- oder Regionalplänen, einer Prognose des zukünftigen Siedlungsflächenbedarfes gegenübergestellt und stellen somit eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Planung neuer Wohn- oder Gewerbeflächen dar. Zur weitergehenden Raubeobachtung werden seit der Erhebung im Jahr 2014 zudem die Inanspruchnahmen der Flächenreserven durch den Neubau von Wohnen oder Gewerbe respektive die Bautätigkeit erhoben.

Das Siedlungsflächenmonitoring dient in NRW der Siedlungsflächenbedarfsberechnung und damit der Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Die gewerblichen Inanspruchnahmen werden darüber hinaus in der monitoringgestützten Ermittlung des gewerblich-industriellen Siedlungsflächenbedarfes der Flächennutzungspläne und des RP Ruhr genutzt. Zudem basiert das regionalplanerische Instrument der „Regionalen Kooperationsstandorte“ auf Berechnungen aus den SFM Ruhr-Daten. Diese 24 Standorte sind im RP Ruhr gesichert, um auf die nachweislich hohe Nachfrage nach geeigneten Standorten für flächenintensive Betriebe zu reagieren.

1 Mit Geoinformationssystemen (GIS) lassen sich geografische Daten verarbeiten, erfassen, organisieren und analysieren. Daneben sind sie für die Erstellung geografischer Karten geeignet. Ein Geoinformationssystem erfordert eine geeignete Software, die entweder lokal auf dem Rechner installiert ist oder wie im landesweiten Siedlungsflächenmonitoring auch internetbasiert als webGIS-Anwendung vorliegen kann. Den dargestellten Flächen (bzw. Linien oder Punkten) sind inhaltliche Informationen in beinahe beliebiger Tiefe direkt zuzuordnen.

2 Mit Rechtswirksamkeit des RP Ruhr im Februar 2024 ging der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) in einen Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) über. Während die Funktion als Regionalplan erlosch und vom RP Ruhr übernommen wird, bleiben die bauleitplanerischen Darstellungen in Kraft.

Im Zuge von Neuaufstellungs- oder Änderungsverfahren von FNP haben sich die SFM Ruhr-Daten als Basis zur raumordnungsrechtlichen Anpassung der Bauleitplanung nach § 34 LPlIG NRW zwischen Regionalplanungsbehörde und Kommunen bewährt, da bei den Verfahren auf abgestimmte Datengrundlagen zurückgegriffen werden kann. Zudem wurden die Informationen im Rahmen der Aufstellung des RP Ruhr als Grundlage zur Quantifizierung und räumlichen Abgrenzung der Siedlungsbereiche (ASB und GIB³) herangezogen.

Die bislang erschienenen Berichte zu den Erhebungen stehen digital und auf Anfrage in Restbeständen auch analog zur Verfügung⁴. Als Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen werden die Ergebnisberichte ab der Erhebung 2023 nur noch in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

1.3 Die SFM Ruhr-Fortschreibung 2023: Das Verfahren

Der Auftrag nach § 4 Abs. 4 LPlIG NRW besteht darin, ein Siedlungsflächenmonitoring durchzuführen. In den sechs Regionalplanungsregionen des Landes orientieren sich die Erhebungen seit 2014 an dem sogenannten „Kriterienkatalog des Siedlungsflächenmonitorings (Mindestanforderungen und Empfehlungen)“⁵. Monitoringinstrumente sind mit langfristigen und periodisch wiederholten Beobachtungen verbunden. Bei der erstmaligen Erhebung der Siedlungsflächenreserven im Jahr 2011 handelte es sich zunächst um deren Erfassung in den kommunalen Flächennutzungsplänen (FNP) und im regionalen Flächennutzungsplan (RFNP).

Erst mit der Berücksichtigung der zeitlichen Dimension wird der Anspruch an ein Monitoring gerecht. Bei der Fortschreibung der Erhebung der Siedlungsflächenreserven im Jahr 2014 wurde daher gegenüber der Erhebung 2011 ein erweiterter Ansatz verfolgt, indem die Aktualisierung der Siedlungsflächenreserven und Flächenmerkmale um die Analyse und Erfassung der Inanspruchnahmen von Siedlungsflächenreserven (Bautätigkeit / Neubau Wohnen und Gewerbe) ergänzt wurde.

Die SFM Ruhr-Daten wurden in der vorliegenden Erhebung 2023 wie folgt fortgeschrieben:

» Aktualisierung der Siedlungsflächenreserven und Flächenmerkmale mit dem Erhebungsstichtag **01.01.2023**

» Analyse und Erfassung der Inanspruchnahmen von Siedlungsflächenreserven und der Bautätigkeit zwischen dem **01.01.2020 und dem 31.12.2022** (Neubau Wohnen und Gewerbe)

3 ASB = Allgemeine Siedlungsbereiche; GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

4 <https://www.rvr.ruhr/themen/staatliche-regionalplanung/siedlungsflaechenmonitoring/> (zuletzt zugegriffen am 05.10.2023; analog über die RVR-Bibliothek oder die SFM Ruhr Autoren, siehe Impressum bestellbar)

5 https://landesplanung.nrw.de/system/files/media/document/file/sfm_nrw_kriterienkatalog2022_0.pdf (zuletzt zugegriffen am 05.10.2023)

Zur Erläuterung der Erhebungsmethode werden nachfolgend die drei wesentlichen Verfahrensbau-
steine „**Einheitliche Vorerhebung**“, „**Qualifizierung der Rohdaten durch die Kommunen**“ und
„**Qualitätskontrolle und bilanzielle Auswertung**“ der SFM Ruhr-Erhebung 2023 erläutert
(siehe Abb. 1-1):

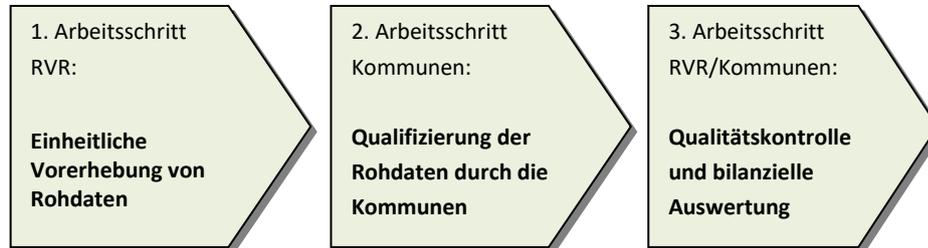


Abb. 1-1 Schema Verfahren der SFM Ruhr-Fortschreibung 2023

Quelle: Eigene Darstellung

Arbeitsschritt 1: Einheitliche Vorerhebung → Wie bereits bei den Vorerhebungen hat der RVR zur Erzielung einer möglichst hohen Datenkonsistenz vorliegende Datengrundlagen ausgewertet und einen aktualisierten Rohdatensatz erstellt. Die Vorerhebung erfolgt flächendeckend nach einheitlichen Kriterien. Hierzu wurde eine Aktualisierung des im Jahr 2020 erstellten Datensatzes unter Berücksichtigung von Orthofotos, der Flächennutzungskartierung (FNK)⁶, des ruhrAGIS-Datensatzes⁷, der FNP, des GFNP und Regionalpläne sowie von Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) vorgenommen (siehe auch Datengrundlagen Kap. 1.4). Im GIS lassen sich die Daten übereinanderlegen und die anhängigen Informationen miteinander verschneiden.

Zur Erstellung der Rohdaten erfolgte ein Verschnitt von FNK und FNP/GFNP zur Ermittlung von unbebauten bzw. brachliegenden Flächen in den Bauflächendarstellungen, die sich für eine Wohn- oder Gewerbebebauung eignen. Für Wohnbebauung grundsätzlich geeignete Bauflächendarstellungen sind Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Kern- und Dorfgebiete sowie Urbane Gebiete. Für Gewerbebebauung geeignete Bauflächendarstellungen sind Gewerbeflächen bzw. gewerbliche Bauflächen oder Industriegebiete sowie entsprechende Darstellungen mit Nutzungseinschränkungen. Darüber hinaus werden gemischte Bauflächen, Kerngebiete, Dorfgebiete und Urbane Gebiete auch bei der Rohdatenerhebung für Gewerbereserven betrachtet. Sondergebiete werden bei gewerblicher Bestimmung (z.B. großflächiger Einzelhandel) oder wohnbaulicher Bestimmung (z.B. „Wohnen mit Pferd“) berücksichtigt; Sondergebiete für Erholung o.ä. bleiben unberücksichtigt. Durch die Analyse von Orthofotos und Auswertungen von ALKIS-Daten (Hausumringe) werden bauliche Inanspruchnahmen detektiert.

Im Rahmen der Erstellung des SFM Ruhr-Rohdatensatzes 2023 wurden folgende Aktualisierungen gegenüber dem Datensatz 2020 vorgenommen:

- » Überprüfung, ob Reserven aus 2020 inzwischen bebaut sind (anhand von Orthofotos und ALKIS-Hausumringen);
- » Überprüfung, ob durch FNP-Änderungen oder -Neuaufstellungen Reserven entstanden oder Reserven entfallen sind;

6 <https://www.rvr.ruhr/daten-digitales/geodaten/flaechennutzungskartierung/> (zuletzt zugegriffen am 05.10.2023)

7 <https://www.business.ruhr/ueber-uns/projekte/digitaler-gewerbeflaechenatlas.html> (zuletzt zugegriffen am 05.10.2023)

- » Berücksichtigung eventueller SFM Ruhr-Zwischenaktualisierungen seit 2020;
- » Berücksichtigung von Informationen der ruhrAGIS-Daten aus dem Gewerblichen Flächenmanagement (GFM IV)⁸;
- » Ergänzung von Reserven oder Baulücken bei Abriss im Bestand (anhand von Orthofotos und ALKIS-Hausumringen);
- » Neunummerierung der Flächen (eindeutige Nummerierung);
- » Entfernung der Inanspruchnahmen der Jahre 2017 bis 2019 aus den Daten (im aktuellen SFM Ruhr-Datenbestand befinden sich neben den Reserven und nicht entwickelbaren Flächen immer nur die Inanspruchnahmen der letzten drei Jahre; für langfristige Zeitreihen sind ältere Datenbestände einzubeziehen);
- » Weitere Vereinheitlichung der Daten nach landesweiten Kriterien (z.B. bezüglich der allgemeinen Einstufung als Reserve, der Abzüge für Erschließung oder ob die statistisch relevanten Informationen eindeutig geführt werden);
- » z.T. geometrische Änderungen durch Anpassung an die ALKIS-Daten (z.B. Digitalisierung der Flurstücks-Parzellierung bzw. Nettogrundstücke bei im Jahr 2020 noch unparzellierten Reserven).

Die Digitalisierung der Flächen ist weitgehend parzellenscharf auf Grundlage der Flurstücke der Liegenschaftskatasterdaten erfolgt (siehe Abb. 1-2). Die gewählte Methode der Rohdatenerhebung stellt eine einheitliche Datengrundlage für die gesamte Metropole Ruhr sicher. Die zugrunde gelegten Orthofotos und die FNK stammen aus den Jahren 2020 bis 2022. Die Aktualität der ALKIS-Informationen basiert auf den von geoBASIS NRW⁹ angebotenen Daten von 06/2022 und ist mit der Aktualität der von den Vermessungsämtern gelieferten Daten verbunden.



Abb. 1-2 Digitalisierungsbeispiel

Quelle: Eigene Darstellung

2. Arbeitsschritt: Qualifizierung der Rohdaten durch die Kommunen → Der Rohdatensatz wird den Kommunen zur weiteren Qualifizierung bereitgestellt. Ohne die Kenntnisse vor Ort, zu auf den Flächen liegenden Restriktionen und vertieften Informationen, können keine verlässlichen und verwertbaren Ergebnisse im Rahmen eines Siedlungsflächenmonitorings erzielt werden. Zur Bearbeitung können die Kommunen ein über den Internet-Browser nutzbares webGIS oder alternativ ihre eigene GIS-Software verwenden.

⁸ [Gewerbeflächen: Potenziale im Ruhrgebiet heben - Business Metropole Ruhr](#) (zuletzt zugegriffen am 05.10.2023)

⁹ Weitergehende Informationen: [Open Data - Digitale Geobasisdaten NRW | Bezirksregierung Köln](#) (zuletzt zugegriffen am 05.10.2023)

Die erfassten Flächen werden von den Bearbeiterinnen und Bearbeitern der Kommunen um grundlegende Informationen z.B. zum Planungsrecht, zur Verfügbarkeit und zu Entwicklungsrestriktionen angereichert.

Die in diesem Berichtsband dargestellten Ergebnisse basieren auf dem örtlichen Sachstand am 01.01.2023. Wenn zum Beurteilungstichtag keine Bautätigkeit auf der Reservefläche erfolgte, ist die Fläche, nach den Vorgaben des landesweiten Kriterienkataloges, als planerische Reservefläche eingestuft worden. Flächen mit noch laufender oder abgeschlossener Hochbautätigkeit gelten dagegen als „Inanspruchnahmen“. Die alleinige Vermarktung zählt landesweit noch nicht als Inanspruchnahme. Da bei der Erhebung der Rohdaten (bislang) nicht abgeschlossene Änderungsverfahren oder Flächennutzungsplanneuauflagen¹⁰, Bebauungspläne (B-Pläne) oder Flächen mit zum Abriss anstehender Bausubstanz aus methodischen Gründen im Regelfall nicht berücksichtigt werden können, kommt es vor, dass Flächen im Rohdatensatz fehlen.

Auch liegen dem RVR keine flächendeckenden Kenntnisse zu den B-Plänen nach § 13a oder §13 b BauGB vor, aus denen sich ggf. Reserveflächen ergeben. Diese Flächen können und sollten in der Bearbeitungsphase von den Kommunen ergänzt werden. Umgekehrt können in dem Rohdatensatz bereits bebaute oder nicht treffend interpretierte Flächen enthalten sein. Diese Flächen gelten nach entsprechender kommunaler Korrektur nicht mehr als Reservefläche („Inanspruchnahme“ oder „Nicht entwickelbare Fläche/Keine Reserve“).

Bei der internetbasierten webGIS-Anwendung (siehe Abb. 1-3) handelt sich um eine von IT.NRW entwickelte Anwendung, die über das DOI-Netz¹¹ von allen kommunalen Arbeitsplätzen mit Internetanschluss genutzt werden kann. Zur Nutzung ist ein personalisierter Zugang mit Passwort erforderlich. Der Zugriff auf die Anwendung wird über die zentrale Nutzer- und Rechteverwaltung bei IT.NRW realisiert und vom RVR dezentral administriert. Eine Installation auf dem lokalen Rechner ist nicht notwendig. Die Anwendung wird den Kommunen kostenfrei zur Verfügung gestellt.

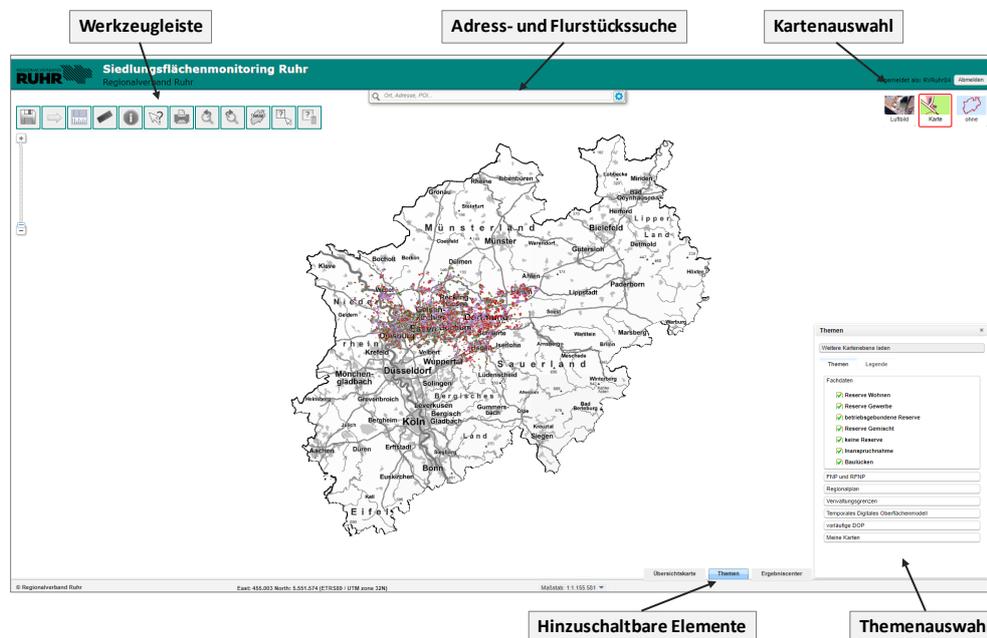


Abb. 1-3 webGIS-Siedlungsflächenmonitoring Ruhr

Quelle: Eigene Darstellung

10 Die sogenannten „Umplanungsflächen“ wurden in der Nachbearbeitungsphase in den Datenbestand ergänzt (ab der Erhebung 2026 sollen diese Flächen bereits Bestandteil der Rohdaten sein). Siehe auch Seite 26.

11 Deutschlandweite Kommunikationsinfrastruktur für alle Behörden der Deutschen Verwaltung, die eine ebenenübergreifende sichere Kommunikation zwischen Bundesnetzen, den Ländernetzen und Netzen der Kommunen ermöglicht.

Das System stellt einen Großteil der zur Beurteilung notwendigen Karten und Orthofotos sowie weitere Kartendienste bereit. Es zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsfreundlichkeit aus, so dass die Einarbeitungszeit gering ist. Gleichzeitig ermöglicht es eine dezentrale Bedienung durch verschiedene Personen; auch ist eine Arbeitsteilung von Fachabteilungen (Planung, Liegenschaften, Vermessung, Wirtschaftsförderung etc.) möglich, sofern dies von der Kommune gewünscht wird.

Die hinterlegten Daten werden auf Servern von IT.NRW gespeichert und gesichert. Dies garantiert eine hohe Sicherheit und eine dauerhafte Zugänglichkeit. Die Kommunen sehen und bearbeiten sowohl im webGIS als auch mit lokalen GIS ausschließlich ihr Gemeindegebiet. Die Datenhoheit liegt bei den Kommunen, ohne Zustimmung gibt der RVR keine Daten an Dritte weiter. Das Datenmodell ist landesweit standardisiert, um eine valide automatisierte statistische Auswertung gewährleisten zu können.

Sofern zur lokalen Bearbeitung von den Kommunen die Software ArcGIS oder QGIS genutzt wird, kann eine technische Eingabehilfe¹² zur Verfügung gestellt werden.

3. Arbeitsschritt: Qualitätskontrolle und bilanzielle Auswertung → Nach Bearbeitung durch die Kommunen fertigt der RVR tabellarische und kartografische Bilanzen an, die den Kommunen zur abschließenden Prüfung übergeben wurden. Bei Änderungsbedarf werden die Daten und die Bilanzen im Sinne des kooperativen Abstimmungsverfahrens angepasst. Dabei durchlaufen die Daten nochmals eine Qualitätskontrolle, um für den gesamten Planungsraum einheitliche Erhebungskriterien sicherzustellen. Mit Abschluss der Erhebung gibt es eine zwischen Regionalplanungsbehörde und Kommune abgestimmte Übersicht der Flächenreserven in den FNP bzw. im GFNP, der nicht entwickelbaren Flächen (keine Reserven) und der Inanspruchnahmen (Bebauung) von Flächenreserven.

Synchronisierung der Daten mit den Erhebungen der Business Metropole Ruhr

Die Business Metropole Ruhr (bmr), Tochtergesellschaft des RVR, leistet mit dem Gewerblichen Flächenmanagement (GFM)¹³ einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung der gewerblichen und industriellen Flächen in der Metropole Ruhr. Teil des GFM ist die Erhebung von Flächenreserven für die gewerblich-industrielle Nutzung innerhalb des Datensatzes ruhrAGIS¹⁴. In diesem Zusammenhang erfolgen, über den Ansatz im SFM Ruhr hinausgehende, differenzierte Ermittlungen der Restriktionen auf den in den FNP und im GFNP dargestellten Reserveflächen.

Die in der Region vorhandenen Daten zu den gewerblichen Flächenreserven werden miteinander abgestimmt.

Bereits in den vergangenen Erhebungen wurden die Datensätze eng abgestimmt. Zur Qualitätsverbesserung beider Verfahren erfolgen inhaltliche und geometrische Synchronisierungen der gemeinsamen Inhalte bzw. der Schnittmengen der beiden Datensätze. Somit werden einerseits Doppelerhebungen vermieden und andererseits die Informationen und Diskussionen zu den Flächen auf eine breitere Basis gestellt.

¹² Domäneneinträge – verbunden mit voreingetragenen Auswahltexten

¹³ [Gewerbflächen: Potenziale im Ruhrgebiet heben - Business Metropole Ruhr](#) (zuletzt zugegriffen am 05.10.2023)

¹⁴ <https://www.business.ruhr/ueber-uns/projekte/digitaler-gewerbflaechenatlas.html> (zuletzt zugegriffen am 05.10.2023)

Ausblick auf die kommenden Erhebungen

Die Erhebungen erfolgen landesweit alle drei Jahre. Die nächste reguläre Fortschreibung ist zum Stichtag **01.01.2026** vorgesehen. Der nächste SFM Ruhr-Bericht wird voraussichtlich Anfang 2027 erscheinen.

Der vorliegende SFM Ruhr-Bericht befasst sich mit einer Teilmenge, der für die zukünftige Siedlungsentwicklung planerisch gesicherten Flächenreserven, da hier vorwiegend die bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven in den Fokus genommen werden. In den Regionalplänen sind mit den Regionalplanreserven noch weitere langfristige Potenziale gesichert, die bei vorhandenem Siedlungsflächenbedarf, in die bauleitplanerische Sicherung als Baufläche übernommen werden können. Mit dem RP Ruhr stehen insgesamt über 8.500 ha Potenzialflächen zur Verfügung. In diesem Bericht werden davon rund 3.500 ha differenziert betrachtet, die für eine kommunale Angebotsplanung bereits in den FNP/im GFNP gesichert sind („anzurechnende Flächenreserven“; siehe Kap. 1.5).

Mit Rechtswirksamkeit des RP Ruhr sollen auch die Regionalplanreserven, ebenfalls in Zusammenarbeit mit den Kommunen, erhoben und in einem Monitoring überwacht werden. Auch diese Daten sollen in geeigneter Form künftig regelmäßig veröffentlicht werden.

1.4 Datengrundlagen

Zur Erhebung der Rohdaten sowie zur Erstellung des vorliegenden Berichtsbandes wurden folgende Geodaten und statistische Daten verwendet:

Flächennutzungskartierung (FNK)

Der RVR stellt in einer Tiefe von etwa 150 Nutzungsarten die reale Nutzung in der Metropole Ruhr für eine Fläche von insgesamt rund 4.500 km² dar. Basierend auf der Auswertung von Orthofotos wird die FNK seit Anfang der 1980er Jahre, in Abhängigkeit der Luftbildbefliegungen, zunächst im dreijährigen Turnus fortgeschrieben.

In den vergangenen Jahren erfolgen jährliche Befliegungen. Deutschlandweit gibt es für eine vergleichbar große Region keinen weiteren Datensatz in dieser Informationstiefe (siehe Abb. 1-4).

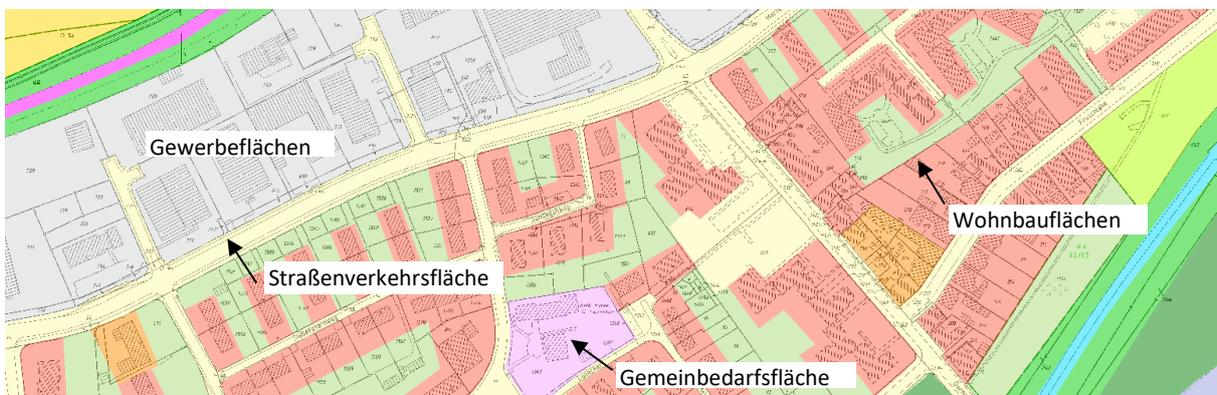


Abb. 1-4 Flächennutzungskartierung (Auszug)

Quelle: Flächennutzungskartierung (FNK) des RVR, Referat Geoinformation und Raumbewachung; Hintergrund Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Flächennutzungspläne (FNP)

FNP werden von den Kommunen aufgestellt und stellen für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, in der Regel in einem Maßstab von 1:15.000 bis 1:20.000, dar. Ein FNP enthält als vorbereitender Bauleitplan sowohl bestehende als auch planerische Elemente. Die daraus abgeleiteten verbindlichen Bebauungspläne (B-Pläne) enthalten für Bürgerinnen und Bürger sowie Baugenehmigungsbehörden bindende Aussagen. Pro Kommune gibt es einen flächendeckenden FNP und mehrere, in der Regel nicht flächendeckende, B-Pläne. Der FNP enthält neben den für Bebauung genutzten und vorgesehenen Flächen u.a. Flächendarstellungen für Wald, für Verkehrswege, für Grünflächen und Landwirtschaftsflächen. Die Aufstellung erfolgt nach Baugesetzbuch (BauGB) in einem geregelten Verfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auch der Regionalplanungsbehörde. Seit 2009 verfügt der RVR über einen digitalen Bestand der FNP für alle Kommunen im Planungsraum (siehe Abb. 1-5). Die Daten liegen GIS-basiert, in einheitlicher Datenstruktur und jährlich aktualisiert vor.

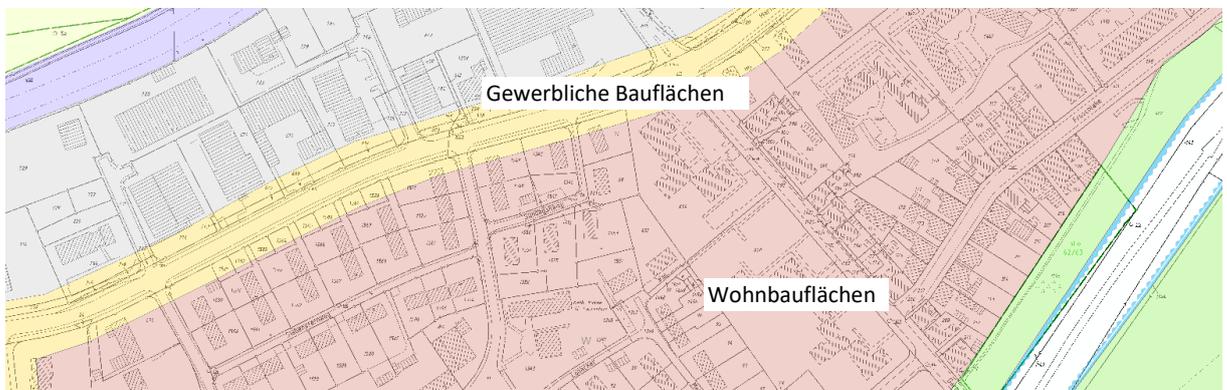


Abb. 1-5 Flächennutzungsplan (Auszug)

Quelle: Flächennutzungsplan (FNP); Hintergrund Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Regionaler nun Gemeinsamer Flächennutzungsplan (RFNP nun GFNP)

Die sechs Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben im Jahr 2005 mit den Vorarbeiten zu einem Regionalen Flächennutzungsplan begonnen. Der Plan ist als erster RFNP¹⁵ in Deutschland im Mai 2010 rechtswirksam geworden und übernahm für das Plangebiet gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und die eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (GFNP) nach § 204 BauGB. Die Geodaten des Planwerks wurden dem RVR von der Planungsgemeinschaft zur Verfügung gestellt. Seit Rechtswirksamkeit des RP Ruhr im Februar 2024 gilt der bauleitplanerische Teil des RFNP als GFNP im Sinne des § 204 BauGB weiter. Ab sofort wird daher von GFNP gesprochen.

Regionalpläne

Die von den Regionalplanungsbehörden nach Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) aufgestellten Regionalpläne legen neben den bestehenden Siedlungsflächen geeignete Bereiche für künftige Wohn- und Gewerbegebiete in einem regionalen Maßstab 1:50.000 fest.

¹⁵ Bundesweit gibt es nur noch einen weiteren RFNP in der Region Frankfurt/Rhein-Main, der 2011 rechtskräftig wurde.

Negative Auswirkungen zwischen Wohnen und Gewerbe sollen dabei vermieden bzw. minimiert werden und zugleich die natürlichen Ressourcen geschützt bleiben. Es besteht dabei der Anspruch, alle weiteren an den Planungsraum gerichteten Flächenansprüche zu koordinieren und deren Flächenvorstellungen so zuzuordnen, dass die einzelnen Nutzungen an geeigneten Standorten realisiert werden können, ohne dass sie sich gegenseitig behindern oder beeinträchtigen. Ein Regionalplan gilt als verbindliche Grundlage für die FNP und legt landesplanerische und regionalplanerische Ziele und Grundsätze für den Planungsraum fest.

Bis zur Rechtskraft des einheitlichen RP Ruhr im Februar 2024 galten sowohl die vier¹⁶ von den drei Bezirksregierungen Düsseldorf, Münster und Arnsberg aufgestellten Regionalpläne im Verbandsgebiet – als auch der RFNP – weiter. Seit seiner Bekanntmachung am 28.02.2024 ist der RP Ruhr rechtskräftig.

Atlas der Gewerbe- und Industriestandorte (ruhrAGIS)

Der Atlas der Gewerbe- und Industriestandorte wird seit den 1990er Jahren von der Business Metropole Ruhr (BMR) gepflegt und jährlich fortgeschrieben. ruhrAGIS ordnet den gewerblichen und industriellen Flächen der Flächennutzungskartierung (FNK) u.a. den Wirtschaftszweig nach der Klassifikation des Statistischen Bundesamtes, die Firmenbezeichnung sowie die Adresse zu. Aktuell werden etwa 45.000 Unternehmen und rund 95.000 Einzelflächen¹⁷ zu 1.900 Wirtschaftszweigen zugeordnet. Daneben sind Ansiedlungsflächen (Freiflächen, Leerstände und Brachen) inklusive Vermarktungszeitpunkt, Eignung und vorhandener Restriktionen dargestellt (siehe Abb. 1-6).

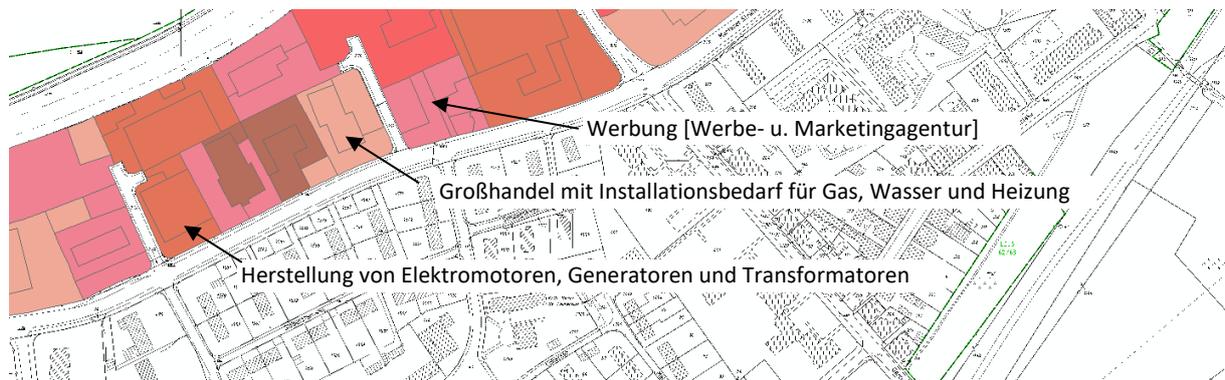


Abb. 1-6 Atlas der Gewerbe- und Industriestandorte (Auszug)

Quelle: Atlas der Gewerbe- und Industriestandorte (ruhrAGIS), BMR; Hintergrund Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Orthofotos

Digitale Orthofotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche deren Grundlage Luftbilder aus Befliegung mit dem Flugzeug darstellen. Die Befliegung erfolgte bislang in der Regel alle drei Jahre (siehe Abb. 1-7). Zukünftig sollen die Befliegungen engmaschiger erfolgen. Der für diesen Bericht zugrunde liegende Sachstand beruht überwiegend auf Befliegungen des Jahres 2022.

¹⁶ Teilabschnitt des GEP 99 (Bezirksregierung Düsseldorf, 1999); Emscher-Lippe (Bezirksregierung Münster, 2004); Dortmund West (Bezirksregierung Arnsberg, 2004); Bochum, Hagen (Bezirksregierung Arnsberg, 2001)

¹⁷ Atlas der Gewerbe und Industriestandorte, weitere Informationen: [Gewerbeflächen: Potenziale im Ruhrgebiet heben - Business Metropole Ruhr](#) (zuletzt zugegriffen am 05.10.2023)



Abb. 1-7 Orthofotos (Beispiel)

Quelle: Orthofotos, Referat Geoinformation und Raumbewachung; Hintergrund Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Das ALKIS enthält für alle Flurstücke und Gebäude Geobasisdaten in beschreibender und darstellender Form. So werden etwa Form, Lage, Nutzung, Größe, Bebauung und die charakteristische Topografie dargestellt. In den ALKIS-Daten enthalten sind zudem die Ergebnisse der Bodenschätzung sowie der Nachweis der Eigentümer und Erbbauberechtigten. Das Liegenschaftskataster ist ein amtliches Verzeichnis im Sinne der Grundbuchordnung. Die Daten werden in NRW von den 53 Katasterbehörden bei Kommunen und Kreisen fortgeschrieben und bei GeoBASIS NRW in Köln zentral geführt. Seit der Fortschreibung im Jahr 2014 wurden dem RVR vektorisierte Daten zur Erfüllung der im LPIG NRW vorgesehenen Aufgabe des Siedlungsflächenmonitorings von GeoBASIS NRW zur Verfügung gestellt. Für die aktuelle SFM Ruhr 2023 Erhebung konnte auf Open Data-Geobasisdaten zurückgegriffen werden.

Dies bedeutet, dass die Daten von GeoBASIS NRW für die Öffentlichkeit inzwischen frei verfügbar bereitgestellt werden.

Amtliche Statistikdaten

Für den Berichtsband wurden zudem landesweit vorliegende Daten der amtlichen Statistik des Landesbetriebs Information und Technik (IT.NRW) genutzt. Folgende Daten fanden Verwendung:

- » Fortschreibung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2022
- » Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 31.12.2022
- » Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzungen 31.12.2022

1.5 Definitionen

Nachfolgend werden für das Siedlungsflächenmonitoring Ruhr relevante Begriffe erläutert.

SFM Ruhr-Datensatz

Der SFM Ruhr-Datensatz bezeichnet die Gesamtmenge der erhobenen Daten, die innerhalb der GIS-gestützten SFM Ruhr-Datenbank vorgehalten werden. In dem Datensatz sind Brutto-Flächenreserven, nicht entwickelbare Flächen (Keine Reserven) und Inanspruchnahmen enthalten (siehe Abb. 1-8).

- » Bei den Flächenreserven und nicht entwickelbaren Flächen werden ausschließlich Flächendarstellungen im FNP / im GFNP für Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzungen betrachtet. Insofern muss eine entsprechende Darstellung oder Festsetzung (W, M, MI, MD, MK, G, GE, GI, SO) für die geplante (Nach-)Nutzung in den FNP oder dem GFNP bzw. in den daraus abgeleiteten verbindlichen Bauleitplänen vorliegen. Reserveflächen für Wohnen oder Gewerbe innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) sollen auch dann erfasst werden, wenn der FNP oder der GFNP noch nicht berichtigt worden ist. Sonderbauflächen oder Sondergebiete werden dann (ggf. anteilig) als Reservefläche betrachtet, wenn sie gewerblich genutzt werden können (z.B. SO für großflächigen Einzelhandel) oder sich (auch anteilig) für den Bau von festen Wohnsitzen eignen (z.B. SO Freizeit und Wohnen; nicht SO Ferienwohnen).
- » Sonstige Flächenreserven im Siedlungsraum (etwa für Gemeinbedarf) sind nicht Gegenstand des Datensatzes.
- » Bauliche Inanspruchnahmen bzw. die Bautätigkeiten Wohnen und Gewerbe werden unabhängig von der Darstellung im FNP / im GFNP oder der vorherigen Erfassung als Flächenreserve möglichst vollständig erfasst.

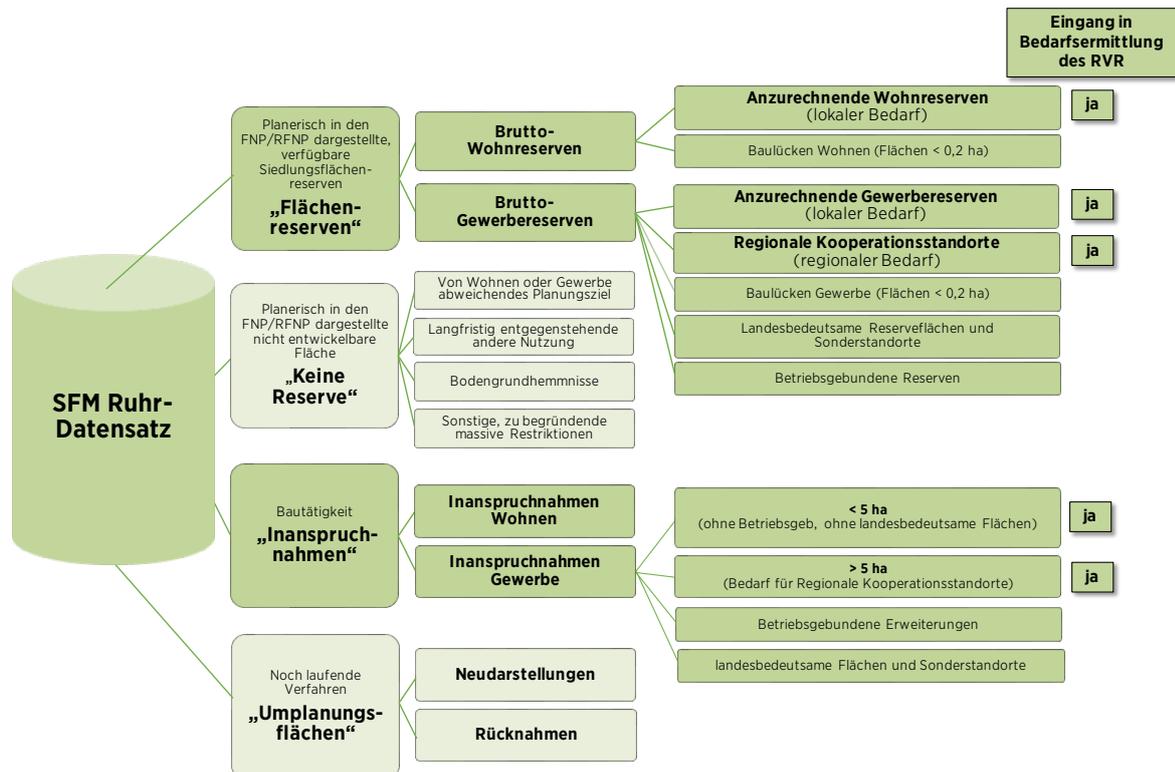


Abb. 1-8 Schema SFM Ruhr-Datensatz
Quelle: Eigene Darstellung

Brutto-Flächenreserven

Brutto-Siedlungsflächenreserven, im Sinne der Erhebung, sind alle in rechtskräftigen Bauleitplänen dargestellte für Wohnen oder Gewerbe nutzbare und geeignete Flurstücke oder Teile von Flurstücken, die zum Erhebungsstichtag ungenutzt oder fehlgenutzt sind und innerhalb der nächsten 15 Jahre einer baulichen Nutzung oder Nachnutzung für Wohnen oder Gewerbe zugeführt werden könnten, dies einschließlich künftiger Erschließungsanteile.

- » Es wird nach „Brutto-Wohnreserven“ und „Brutto-Gewerbereserven“ unterschieden. Gemischte Reserven (z.B. Wohnen und Gewerbe auf einem Grundstück möglich) werden nach kommunaler prozentualer Angabe oder bei fehlender kommunaler Angabe je zu 50 % den Wohn- oder Gewerbereserven zugeordnet.

Anzurechnende (Netto-)Wohnreserven

Die anzurechnenden Wohnreserven werden als Teilmenge der Brutto-Wohnreserven im Rahmen der Siedlungsflächenbedarfsermittlung zu 100 % dem rechnerischen netto FNP-Siedlungsflächenbedarf Wohnen gegenübergestellt.

Anzurechnende Wohnreserven, im Sinne der Erhebung, sind alle in rechtskräftigen Bauleitplänen dargestellte für Wohnen nutzbare und geeignete Flurstücke oder Teile von Flurstücken, die zum Erhebungsstichtag ungenutzt oder fehlgenutzt sind, größer oder gleich 0,2 ha sind und innerhalb der nächsten 15 Jahre einer baulichen Nutzung oder Nachnutzung für Wohnen zugeführt werden könnten.

Die anzurechnenden Wohnreserven werden wie folgt ermittelt:

Die anzurechnenden Wohnreserven werden den ermittelten Siedlungsflächenbedarfen gegenübergestellt und stellen daher, als zentrale Bezugsgröße, die Basis für die im vorliegenden Bericht gewählten Analysen.

- » Ausgehend von den Brutto-Wohnreserven kann bei größeren, unparzellierten Reserveflächen (i.d.R. über einem Hektar) ein Erschließungsabzug in Höhe von bis zu 30 % vorgenommen werden. Bei bereits erschlossenen, vollständig für Wohnen und der privat zugehörigen nutzbaren Flächen sowie bei Flächen kleiner als 1 ha, sofern dies nicht explizit begründet wird, werden keine Abzüge vorgenommen. Bei Gemischten Bauflächen werden die Anteile für potenzielle Gewerbenutzungen und sonstige Nutzungen abgezogen.
 - » Nachverdichtungspotenziale in zweiter Reihe (Hinterland) oder im Blockinnenbereich über mehrere auch anteilige Flurstücke, insbesondere mit mehreren privaten Eigentümern oder Eigentümergemeinschaften, gelten nur dann als Reserve, wenn aus Sicht der Kommune eine Entwicklungsabsicht vorliegt bzw. eine Bebauung in den kommenden 15 Jahren absehbar ist.
- » Klassische Baulücken kleiner als 0,2 ha zählen nicht zu den anzurechnenden Wohnreserven und werden daher von den Brutto-Wohnreserven in Abzug gebracht.
 - » Im Ergebnis stellen die anzurechnenden Netto-Wohnreserven die zur Bebauung nutzbaren und veräußerbaren Grundstücke einschließlich der zugehörigen privaten Freiflächen (wie Grünflächen, private Stellplatzflächen und eigentumsanteilige Stichstraßen) dar.

Erschließungsanteile und abweichende Nutzungen in den Brutto-Wohnreserven

Bei den Erschließungsanteilen und abweichenden Nutzungen handelt es sich um eine Teilmenge der Brutto-Wohnreserven. Diese werden im Rahmen der Siedlungsflächenbedarfsermittlung nicht den ermittelten Netto-Siedlungsflächenbedarfen gegenübergestellt. Die Höhe der Erschließungsanteile ergibt sich aus der Summe der o.g. Abzüge bei größeren, unparzellierten Reserveflächen.

Baulücken Wohnen

Baulücken werden als Teilmenge der Brutto-Wohnreserven im Rahmen der Siedlungsflächenbedarfs-ermittlung nicht den Siedlungsflächenbedarfen gegenübergestellt. Baulücken für Wohnen im Sinne der Erhebung nach § 4 Abs. 4 LPlG NRW sind Wohnreserven mit einer Fläche kleiner als 0,2 ha.

Anzurechnende (Netto-)Gewerbereserven

Die anzurechnenden Gewerbereserven werden als Teilmenge der Brutto-Gewerbereserven im Rahmen der Siedlungsflächenbedarfsermittlung zu 100 % dem rechnerischen netto FNP-Siedlungsflächenbedarf Gewerbe gegenübergestellt.

Anzurechnende Gewerbereserven im Sinne der Erhebung sind alle in rechtskräftigen Bauleitplänen dargestellte für Gewerbe nutzbare und geeignete Flurstücke oder Teile von Flurstücken, die zum Erhebungsstichtag ungenutzt oder fehlgenutzt sind, größer oder gleich 0,2 ha sind und innerhalb der nächsten 15 Jahre einer baulichen Nutzung oder Nachnutzung für Gewerbe zugeführt werden könnten und dabei nicht der Erweiterung unmittelbar angrenzender bestehender Betriebe dienen sollen. Zu den Gewerbereserven zählen auch Flächen, die für den Neubau von Einzelhandel oder Büro- und Verwaltungsnutzungen oder industriellen Betrieben vorgesehen sind.

Die anzurechnenden Gewerbereserven werden wie folgt ermittelt:

- » Ausgehend von den Brutto-Gewerbereserven kann bei größeren, unparzellierten Reserveflächen (i.d.R. über 1 ha) ein Erschließungsabzug bis zu 20 % vorgenommen werden. Bei bereits erschlossenen, vollständig für Gewerbe oder Industrie nutzbaren Flächen sowie bei Flächen kleiner als 1 ha, sofern dies nicht explizit begründet wird, werden keine Abzüge vorgenommen. Bei Gemischten Bauflächen werden die Anteile für potenzielle Wohnnutzungen und sonstige Nutzungen abgezogen.
- » Flächen kleiner als 0,2 ha (Baulücken Gewerbe) zählen grundsätzlich nicht zu den anzurechnenden Gewerbereserven und werden daher von den Brutto-Gewerbereserven in Abzug gebracht.
- » Landesbedeutsame Reserveflächen, Sonderstandorte und Regionale Kooperationsstandorte (siehe S. 24) werden von den Brutto-Gewerbereserven in Abzug gebracht.
- » Betriebsgebundene Flächen (siehe S. 25) werden von den Brutto-Gewerbereserven in Abzug gebracht.
- » Im Ergebnis stellen die anzurechnenden Netto-Gewerbereserven die zur Bebauung nutzbaren und veräußerbaren Grundstücke einschließlich der zugehörigen betrieblichen Freiflächen (wie Grünflächen, Lagerflächen, betriebliche Stellplatzflächen und eigentumsanteilige Stichstraßen) dar.

Die anzurechnenden Gewerbereserven werden den ermittelten Siedlungsflächenbedarfen gegenübergestellt und stellen daher, als zentrale Bezugsgröße, die Basis für die im vorliegenden Bericht gewählten Analysen.

Erschließungsanteile und abweichende Nutzungen in den Brutto Gewerbereserven

Bei den Erschließungsanteilen und abweichenden Nutzungen handelt es sich um eine Teilmenge der Brutto-Gewerbereserven.

Diese werden im Rahmen der Siedlungsflächenbedarfsermittlung nicht den ermittelten Netto-Siedlungsflächenbedarfen gegenübergestellt. Die Höhe der Erschließungsanteile ergibt sich aus der Summe der o.g. Abzüge bei größeren, unparzellierten Reserveflächen.

Baulücken Gewerbe

Baulücken werden als Teilmenge der Brutto-Gewerbereserven im Rahmen der Siedlungsflächenbedarfsermittlung nicht den Siedlungsflächenbedarfen gegenübergestellt. Baulücken für Gewerbe im Sinne der Erhebung nach § 4 Abs. 4 LPIG NRW sind Gewerbereserven, mit einer Fläche kleiner als 0,2 ha.

Landesbedeutsame Reserveflächen und Sonderstandorte

Landesbedeutsame Reserveflächen werden gesondert betrachtet, da sie sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ableiten dort benannt werden. Die Flächenbedarfe für diese Sonderstandorte gibt die Landesregierung vor, daher werden landesbedeutsame Reserveflächen im Rahmen der Siedlungsflächenbedarfsermittlung der Regionalplanungsbehörden nicht den Siedlungsflächenbedarfen gegenübergestellt. Zu den landesbedeutsamen Reserveflächen zählen neben den „Standorten für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben“ (LEP NRW Ziel 6.4-1) die „landesbedeutsamen Häfen“ (LEP NRW Ziel 8.1-9).

Als Standorte für **landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben** werden im LEP NRW für den Planungsraum der Metropole Ruhr festgelegt:

- » Datteln/Waltrop

Der LEP NRW weist folgende **landesbedeutsame Häfen** in der Metropole Ruhr aus:

- » Dortmund, Duisburg, Hamm, Rheinberg, Voerde und Wesel

Daneben gibt es vereinzelt **Sonderstandorte** aus Sonderregelungen. Sonderregelungen können dazu führen, dass keine (auslaufend, künftig nach landesweiten Regelungen nicht mehr möglich) oder eine besondere Anrechnung der Reserveflächen (i.d.R. interkommunale Gewerbegebiete) innerhalb der Siedlungsflächenbedarfsberechnung erfolgt. In der Metropole Ruhr handelt es sich nach aktuellem Sachstand um folgende Flächen:

- » Grafschafter Gewerbepark Genend, Gemeinschaftlicher Gewerbepark der Städte Kamp-Lintfort, Moers, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg (keine Anrechnung → auslaufende Sonderregelung)
- » Wasserstadt Haus Aden in Bergkamen (keine Anrechnung → auslaufende Sonderregelung)
- » Chemiepark Marl (keine Anrechnung → auslaufende Sonderregelung)

Reserveflächen innerhalb von künftigen Regionalen Kooperationsstandorten

Die im RP Ruhr enthaltenen 24 Regionalen Kooperationsstandorte für die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe werden aus einem gesonderten regionalen Bedarfskonto gespeist, weshalb darin liegende Flächenreserven im Rahmen der Siedlungsflächenbedarfsberechnung dem regionalen Bedarfskonto gegenübergestellt werden.

Sie zählen demnach nicht zu den anrechenbaren lokalen Flächenreserven.

Betriebsgebundene Flächen

Betriebsgebundene Reserven im Sinne der Erhebung sind alle in rechtskräftigen Bauleitplänen dargestellte für Gewerbe nutzbare und geeignete Flurstücke oder Teile von Flurstücken, die zum Erhebungsstichtag ungenutzt oder fehlgenutzt sind. Sie sind größer oder gleich 0,2 ha und können innerhalb der nächsten 15 Jahre einer baulichen Nutzung oder Nachnutzung für Gewerbe zugeführt werden. Sie befinden sich im Eigentum eines in der Kommune bereits ansässigen Wirtschaftsbetriebes zum Zwecke der eigenen Nutzung und Entwicklung.

Diese Flächen werden im Rahmen der Siedlungsflächenbedarfsberechnung nicht den ermittelten Bedarfen gegenübergestellt. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- » Eine Fläche kann nur dann als betriebsgebunden klassifiziert werden, wenn sie sich im Eigentum des Betriebes befindet und der eigenen Nutzung dienen soll. Zur Klassifizierung als Betriebsgebundene Reserve ist der Name des Betriebes im Zuge der kommunalen Bearbeitung obligatorisch anzugeben.
- » Ausnahmsweise können statt des Eigentums auch verbindliche Optionsverträge als Nachweis der Betriebsgebundenheit benannt werden.
- » Betriebsgebundene Reserveflächen werden aktuell nicht für betriebliche Zwecke (auch nicht als Lagerplatz) genutzt. Es handelt sich ausschließlich um gewerblich nutzbare Bauflächendarstellungen in den FNP bzw. im GFNP.

Im Sinne der Grundflächenzahl (GRZ) und Abstandflächenverordnung notwendige Grundstücksanteile sowie unmittelbar angrenzendes Hinterland an bestehende Betriebsgebäude gelten nicht als Betriebsgebundene Reserveflächen. Die betrachteten Flächen entsprechen den Kriterien einer planerisch verfügbaren Reservefläche (u.a. Erschließung möglich; in der Regel eigenes Flurstück bzw. Flurstücke; grundsätzlich auch geeignet für die Ansiedlung eines anderen Betriebes, wäre die Betriebsgebundenheit nicht gegeben).

Betriebsgebundene Reserven unterliegen nicht der Bedarfsermittlung und zählen daher nicht zu den anzurechnenden Gewerbereserven.

Nicht entwickelbare Flächen / Keine Reserven

Bei planerisch gesicherten, nicht entwickelbaren Flächen im Sinne der Erhebung handelt es sich um in rechtskräftigen Bauleitplänen dargestellte unbebaute Bauflächen mit schwerwiegenden Restriktionen, auf denen in den nächsten 15 Jahren eine Bebauung ausgeschlossen ist oder zum Zeitpunkt der Erhebung ausgeschlossen scheint. Hierbei können von Wohnen oder Gewerbe abweichende Planungsziele, Bodengrundhemmnisse, langfristig entgegenstehende andere Nutzungen und sonstige Gründe ausschlaggebend sein. Die Auswahl ist im Rahmen des Arbeitsschrittes der kommunalen Qualifizierung zu erläutern. Es erfolgt keine Anrechnung der Flächen in der Siedlungsflächenbedarfsberechnung.

- » Beispiel von Wohnen oder Gewerbe abweichendes Planungsziel: Gemeinbedarfsnutzung auf einer Mischbaufläche oder Spielplatz im Bebauungsplan.
- » Beispiel Bodengrundhemmnisse: Altlasten, die eine Bebauung aus wirtschaftlichen Gründen verhindern oder eine Trassenführung, die eine Bebauung ausschließt.
- » Beispiel langfristig entgegenstehende andere Nutzung: Festplatz, Parkanlage, Lagerfläche etc.

Inanspruchnahmen

Inanspruchnahmen sind innerhalb des Betrachtungszeitraumes 01.01.2019 bis 31.12.2022 neu bebaute Flächen (Gebäude und Freiflächen) für Wohn- und/oder Gewerbenutzungen oder einer Wohnen oder Gewerbe zuzuordnenden Nutzung. Dabei handelt es sich um Flächen mit laufender oder abgeschlossener Bautätigkeit, unabhängig von der Flächengröße und einer vorherigen Klassifizierung als Flächenreserve. Die alleinige Vermarktung der Flächen zählt landesweit nicht als Inanspruchnahme.

- » Bei den Inanspruchnahmen Gewerbe wird durch den RVR nach Abschluss der Erhebung differenziert nach Inanspruchnahmen kleiner als 5 ha, Inanspruchnahmen größer als 5 ha, Betriebsgebundenen Inanspruchnahmen / Erweiterungen, Inanspruchnahmen innerhalb von Regionalen Kooperationsstandorten sowie Inanspruchnahmen innerhalb von Sonderstandorten und Landesbedeutsamen Reserveflächen (Erläuterung der Flächenkategorien siehe S. 23ff.).

Im SFM Ruhr besteht der Anspruch den Neubau von Wohnen und Gewerbe auch über die bisher erhobenen Flächenreserven hinaus zu erfassen.

- » Anbauten und Erweiterungen sind nur dann erfasst, wenn die Grundfläche des Anbaus über 50 m² (Wohnen) bzw. 100 m² (Gewerbe) groß ist. Die Nutzung für Wohnen und/oder Gewerbe sollte gegenüber abweichenden Nutzungen überwiegen. Es muss sich nicht um eine vormals erfasste Siedlungsflächenreserve handeln, noch muss eine rechtskräftige bauleitplanerische Darstellung für Wohnen oder Gewerbe vorliegen. Bei der Inanspruchnahme einer Gewerbereserve etwa als Lagerplatz (sofern langfristige Nutzung) handelt es sich um eine dem Gewerbe zuzuordnende Nutzung.

- » Umnutzungen oder Aufstockungen von Gebäuden werden aus methodischen Gründen nicht erhoben.

Umplanungsflächen

Bei laufenden Änderungsverfahren in der Bauleitplanung wurden geplante Flächenrücknahmen bislang als „Keine Reserve“ geführt und geplante Flächenneudarstellungen erst in den Datensatz aufgenommen, wenn das Änderungsverfahren rechtskräftig geworden ist. Zur weiteren Verbesserung des SFM Ruhr wurde nun die zusätzliche Kategorie "Umplanungsfläche" eingeführt, welche geplante Rücknahmen als auch Neudarstellungen aufzeigt. Die Umplanungsflächen sind, aufgrund der noch fehlenden Rechtswirksamkeit, nicht in den anzurechnenden Reserven enthalten.

1.6 Erhebungsmerkmale

Innerhalb des Arbeitsschrittes der Qualifizierung der Rohdaten, werden die in dem SFM Ruhr-Datensatz enthaltenen Flächen von den Kommunen über den Eintrag von Informationen angereichert. Dabei gibt es Pflichtangaben und optionale Angaben.

Weitere Informationen werden vom RVR GIS-gestützt über den Verschnitt mit anderen Geodaten generiert. Zusammenfassende Darstellungen der in der SFM Ruhr-Fortschreibung 2023 zu den Flächenreserven und den Inanspruchnahmen erhobenen Informationen erfolgen in den Abbildungen 1-9 (anzurechnende Wohnreserven), 1-10 (anzurechnende Gewerbereserven), 1-11 (Inanspruchnahmen Wohnen) und 1-12 (Inanspruchnahmen Gewerbe).

Auf die Darstellung der Ergebnisse aller Erhebungsmerkmale wird in diesem Bericht aus Platzgründen verzichtet; die Daten können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Kommunale Informationen		Ermittelbar durch GIS-gestützte Verschneidung (mit weiteren Daten)	
Pflichtangaben	Optionale Angaben		
Staffelung nach Planungsrecht § 13a/b BauGB B-Plan vorhanden In B-Plan-Aufstellung Beurteilung nach § 34 BauGB Bebauungsplan erforderlich Kap. 3.4	Staffelung nach Eigentümerangabe Kommune Öffentlich / Großeigentümer Privat Heterogen Kap. 3.13	Staffelung nach Darstellung im FNP Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Sonderbaufläche Wohnen Sonstige Kap. 3.6	Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst Sehr gut Gut Mittel Eher ungünstig Ungünstig Kap. 3.11
Staffelung nach Brachfläche Ja Nein Nicht bekannt Kap. 3.10	Staffelung nach Restriktionen Keine Aufbereitungsbedarf Erschließungsbedarf Eigentumsrestriktionen Eingeschränkte Marktgängigkeit Kumulierte Restriktionen Sonstige Nicht im Bericht	Staffelung nach aktueller Nutzung Siedlungs-, Verkehrsfläche Landwirtschaftsfläche Wald Sonstige Vegetation Kap. 3.9	Staffelung nach Größe < 0,2 ha (Baulücken) > 0,2 ha bis 0,5 ha > 0,5 ha bis 2,0 ha > 2,0 ha bis 5,0 ha > 5,0 ha bis 10,0 ha > 10,0 ha Kap. 3.3
Staffelung nach Marktverfügbarkeit Unklar Sofort/Kurzfristig <= 2 J. Mittelfristig > 2 bis <= 5 J. Langfristig > 5 J. Kap. 3.5		Staffelung nach Festlegung im RP ASB ASBz GIB GIBz Sonstige Freiraum (AFAB/WALD) Kap. 3.8	Staffelung nach regionalpl. Überlagerungen Grundwasser- und Gewässerschutz Schutz der Landschaft Regionale Grünzüge Lärmschutz Kap. 3.14
Staffelung nach Flächeneignung Ein- und Zweifamilienhäuser Geschosswohnungsbau Sonstige / Gemischt Unklar Kap. 3.12			

Abb. 1-9 Erhebungsmerkmale anzurechnende Wohnreserven

Quelle: Eigene Darstellung

Kommunale Informationen		Ermittelbar durch GIS-gestützte Verschneidung mit weiteren Daten	
Pflichtangaben	Optionale Angaben		
Staffelung nach Planungsrecht § 13a/b BauGB B-Plan vorhanden In B-Plan-Aufstellung Beurteilung nach § 34 BauGB Bebauungsplan erforderlich Kap. 4.4	Staffelung nach Eigentümerangabe Kommune Öffentlich / Großeigentümer Privat Heterogen Kap. 4.12	Staffelung nach Darstellung im FNP Gewerbliche Baufläche (GE/GI) Gemischte Baufläche Sonderbaufläche Gewerbe Sonstige Kap. 4.6	Staffelung nach regionalpl. Überlagerungen Grundwasser- und Gewässerschutz Schutz der Landschaft Regionale Grünzüge Lärmschutz Kap. 4.13
Staffelung nach Marktverfügbarkeit Unklar Sofort/Kurzfristig <= 2 J. Mittelfristig > 2 bis <= 5 J. Langfristig > 5 J. Kap. 4.5	Staffelung nach Restriktionen Keine Aufbereitungsbedarf Erschließungsbedarf Eigentumsrestriktionen Eingeschränkte Marktgängigkeit Kumulierte Restriktionen Sonstige Nicht im Bericht	Staffelung nach Festlegung im RP ASB ASBz GIB GIBz Sonstige Freiraum (AFAB/WALD) Kap. 4.8	Staffelung nach Größe < 0,2 ha (Baulücken) > 0,2 ha bis 0,5 ha > 0,5 ha bis 2,0 ha > 2,0 ha bis 5,0 ha > 5,0 ha bis 10,0 ha > 10,0 ha Kap. 4.3
Staffelung nach Flächeneignung Unklar GI (oder SO im Sinne von GI) GE (oder SO im Sinne von GE) Kap. 4.11		Staffelung nach aktueller Nutzung Siedlungs-, Verkehrsfläche Landwirtschaftsfläche Wald Sonstige Vegetation Kap. 4.9	
Staffelung nach Brachfläche Ja Nein Nicht bekannt Kap. 4.10			

Abb. 1-10 Erhebungsmerkmale anzurechnende Gewerbereserven

Quelle: Eigene Darstellung

Kommunale Informationen		Ermittelbar durch GIS-gestützte Verschneidung (mit weiteren Daten)	
Pflichtangaben	Optionale Angaben		
Staffelung nach Art der Bebauung Kap. 7.4 Ein- und Zweifamilienhaus Geschosswohnungsbau Gemischte Nutzung mit Wohnungen Von Wohnen abweichend	Staffelung nach Eigentümerangabe Kap. 7.12 Kommune Öffentlich / Großigentümer Privat Heterogen	Staffelung nach Vornutzung Kap. 7.10 Siedlungs-, Verkehrsfläche Landwirtschaftsfläche Wald Sonstige Vegetation	Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst Kap. 7.11 Sehr gut Gut Mittel Eher ungünstig Ungünstig
Staffelung nach Planungsrecht Kap. 7.7 § 13a/b BauGB B-Plan vorhanden In B-Plan-Aufstellung Beurteilung nach § 34 BauGB Bebauungsplan erforderlich	Staffelung nach Restriktionen Nicht im Bericht Keine Aufbereitungsbedarf Erschließungsbedarf Eigentumsrestriktionen Eingeschränkte Marktgängigkeit Kumulierte Restriktionen Sonstige	Staffelung nach Festlegung im RP Kap. 7.9 ASB ASBz GIB GIBz Sonstige Freiraum (AFAB/WALD)	Staffelung nach Größe Kap. 7.3 < 0,2 ha (Baulücken) > 0,2 ha bis 0,5 ha > 0,5 ha bis 2,0 ha > 2,0 ha bis 5,0 ha > 5,0 ha bis 10,0 ha > 10,0 ha
Staffelung nach Brachfläche Nicht im Bericht Ja Nein Nicht bekannt		Staffelung nach regionalpl. Überlagerungen Kap. 7.13 Grundwasser- und Gewässerschutz Schutz der Landschaft Regionale Grünzüge Lärmschutz	Staffelung nach Darstellung im FNP Kap. 7.8 Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Sonderbaufläche Wohnen Sonstige
Anzahl der entst. Wohneinheiten Kap. 7.5 Anzahl		Staffelung nach Vorerhebung Kap. 7.1 Vormalis erfasste Reserve Vormalis nicht erfasste Reserve	

Abb. 1-11 Erhebungsmerkmale Inanspruchnahmen Wohnen
 Quelle: Eigene Darstellung

Kommunale Informationen		Ermittelbar durch GIS-gestützte Verschneidung (mit weiteren Daten)	
Pflichtangaben	Optionale Angaben		
Staffelung nach Art der Bebauung Kap. 8.5 Büro- und Verwaltungsgebäude Gemischte Nutzung mit Wohnungen Einzelhandel Gewerblich oder Industriell Sonstige	Staffelung nach Restriktionen Nicht im Bericht Keine Aufbereitungsbedarf Erschließungsbedarf Eigentumsrestriktionen Eingeschränkte Marktgängigkeit Kumulierte Restriktionen Sonstige	Staffelung nach Vornutzung Kap. 8.10 Siedlungs-, Verkehrsfläche Landwirtschaftsfläche Wald Sonstige Vegetation	Staffelung nach Größe Kap. 8.4 < 0,2 ha (Baulücken) > 0,2 ha bis 0,5 ha > 0,5 ha bis 2,0 ha > 2,0 ha bis 5,0 ha > 5,0 ha bis 10,0 ha > 10,0 ha
Staffelung nach Planungsrecht Kap. 8.7 § 13a/b BauGB B-Plan vorhanden In B-Plan-Aufstellung Beurteilung nach § 34 BauGB Bebauungsplan erforderlich	Staffelung nach Art der Ansiedlung Nicht im Bericht Verlagerung innerhalb Kommune Betriebsweiterung Unbekannt Neuansiedlung aus Planungsregion Neuansiedlung von Außen	Staffelung nach Festlegung im RP Kap. 8.9 ASB ASBz GIB GIBz Sonstige Freiraum (AFAB/WALD)	Staffelung nach Wirtschaftszweig Kap. 8.6 Verarbeitendes Gewerbe Ver- und Entsorgung Baugewerbe Groß- und Kfz-Handel Einzelhandel Verkehr und Lagerei Gastgewerbe, Dienstleistungen
Staffelung nach Brachfläche Nicht im Bericht Ja Nein Nicht bekannt	Staffelung nach Eigentümerangabe Kap. 8.11 Kommune Öffentlich / Großigentümer Privat Heterogen	Staffelung nach regionalpl. Überlagerungen Kap. 8.12 Grundwasser- und Gewässerschutz Schutz der Landschaft Regionale Grünzüge Lärmschutz	Staffelung nach Vorerhebung Kap. 8.1 Vormalis erfasste Reserve Vormalis nicht erfasste Reserve

Abb. 1-12 Erhebungsmerkmale Inanspruchnahmen Gewerbe
 Quelle: Eigene Darstellung

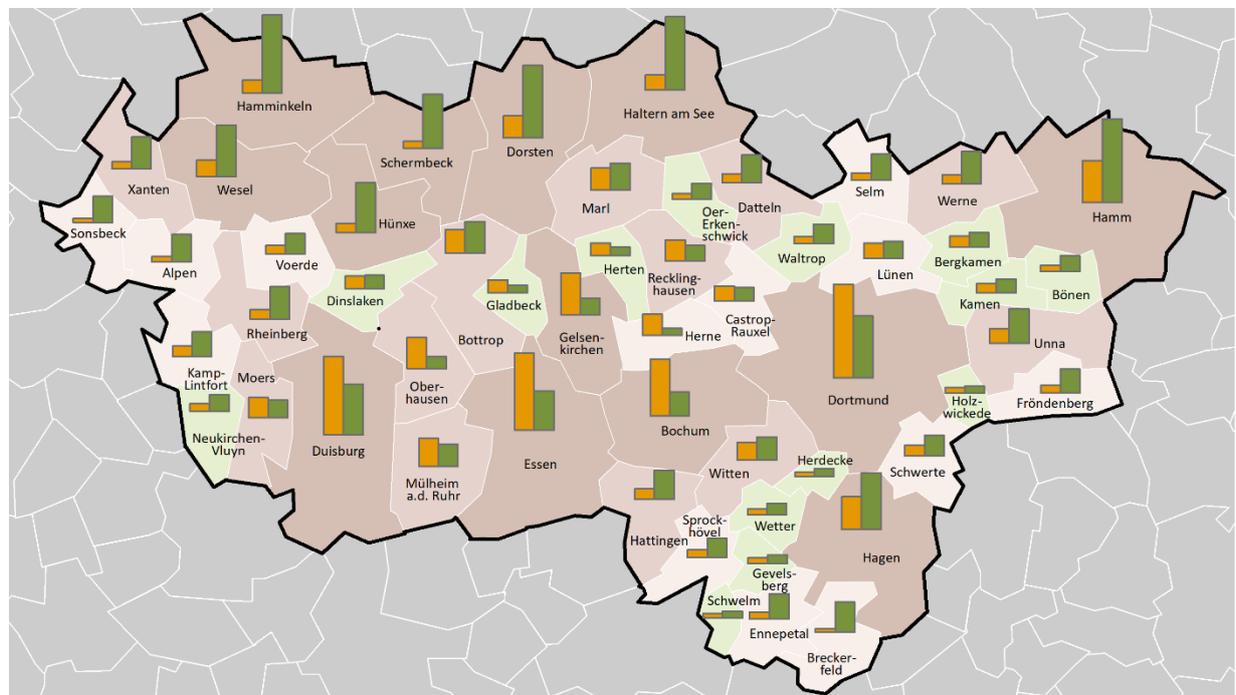
1.7 Statistische Eckdaten der Region und der Flächennutzungspläne

1.7.1 Gemeindefläche, Siedlungs- und Verkehrsfläche¹⁸ sowie Freiraumfläche

Abbildung 1-13 stellt die Siedlungs- und Verkehrsfläche und die Freiraumfläche im Verhältnis zueinander, vor dem Hintergrund der Gemeindegröße, dar. Aus Gründen der landesweiten Vergleichbarkeit wird hier nicht die Flächennutzungskartierung (siehe Kap. 1.4), sondern die amtliche Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung als Datengrundlage herangezogen.

Insgesamt nimmt das Verbandsgebiet des RVR eine Fläche von rund 444.000 ha ein, davon werden etwa 174.000 ha (entsprechend 39 %) von Nutzungen der Siedlungs- und Verkehrsflächen eingenommen. Rund 270.000 ha (entsprechend 61 %) entfallen auf Freiraumnutzungen.

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche liegt in der Metropole Ruhr bei rund 39 %, in NRW bei 23 %.



Gemeindefläche und Verhältnis Siedlungs- und Verkehrsfläche zu Freiraumfläche (Daten IT.NRW)

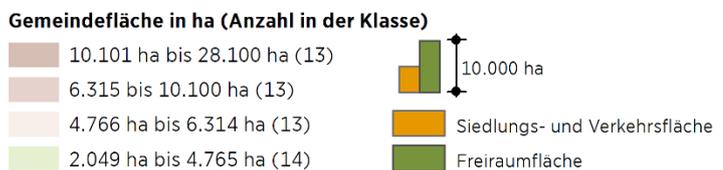


Abb. 1-13 Gemeindefläche, Siedlungs- und Verkehrsfläche und Freiraumfläche

Quelle: Eigene Berechnungen und Kartografie nach Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, Stand 31.12.2022 (IT.NRW)

¹⁸ Die Siedlungs- und Verkehrsfläche enthält der Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung folgend: Wohnbauflächen, Industrie- und Gewerbeflächen, Halden, Flächen für den Bergbaubetrieb, den Tagebau, Gruben, Steinbrüche, Flächen gemischter Nutzungen, Flächen besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen, Friedhöfe sowie Straßenverkehrsflächen, Wege, Plätze, Flächen für den Bahnverkehr, den Flugverkehr und Flächen für den Schiffsverkehr.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Die vier Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna und Ennepe-Ruhr nehmen mit rund 276.000 ha etwa 62 % der Fläche des Verbandsgebietes ein. Größter Kreis, bezogen auf die Fläche, ist der Kreis Wesel mit ca. 104.000 ha. Der Ennepe-Ruhr-Kreis ist mit etwa 41.000 ha der kleinste Kreis. In den vier Kreisen überwiegen mit einem Anteil von 71 % an der Gesamtfläche die Freiraumnutzungen, während in den kreisfreien Städten mit 57 % die Siedlungs- und Verkehrsfläche dominiert (siehe Tab. 1-1).

In 13 der 53 Kommunen gibt es mehr Siedlungs- und Verkehrsfläche als Freiraumfläche. Die vier flächengrößten Kommunen sind die Städte Dortmund, Duisburg, Hamm und Essen, die zusammen etwa 21 % des Verbandsgebietes einnehmen. Flächenmäßig am kleinsten sind mit knapp über 2.000 ha Gemeindefläche die Kommunen Schwelm und Holzwickede.

Absolut am meisten Siedlungs- und Verkehrsfläche gibt es in Dortmund mit 16.900 ha, in Duisburg mit 14.200 ha, in Essen mit 14.000 ha und in Bochum mit 10.000 ha. Der relative Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in Herne mit rund 74 %, in Oberhausen mit rund 73 % und in Gelsenkirchen mit rund 72 % am höchsten.

Tab. 1-1 Gebietsfläche, Siedlungs- und Verkehrsfläche und Freiraumfläche

Quelle: Eigene Berechnungen nach Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, Stand 31.12.2022 (IT.NRW)

Teilraum	Gebietsfläche in ha	davon Siedlungs- und Verkehrsfläche		davon Freiraumfläche	
		in ha	Anteil in % ¹⁹	in ha	Anteil in % ²⁰
Kreis WES	104.276	23.918	23%	80.358	77%
Kreis RE	76.132	25.433	33%	50.699	67%
Kreis EN	40.965	12.021	29%	28.944	71%
Kreis UN	54.321	17.326	32%	36.995	68%
Kreise	275.694	78.698	29%	196.996	71%
Kreisfreie Städte	168.177	95.063	57%	73.114	43%
Kreisfreie ohne GFNP	100.104	48.874	49%	51.230	51%
Kreisfreie GFNP	68.073	46.189	68%	21.884	32%
Metropole Ruhr	443.871	173.411	39%	270.460	61%
Gering verdichtet	84.388	12.938	15%	71.450	85%
Eher gering verdichtet	101.644	28.081	28%	73.563	72%
Verdichtet	60.553	20.953	35%	39.600	65%
Eher höher verdichtet	56.166	25.522	45%	30.644	55%
Höher verdichtet	141.120	86.267	61%	54.853	39%

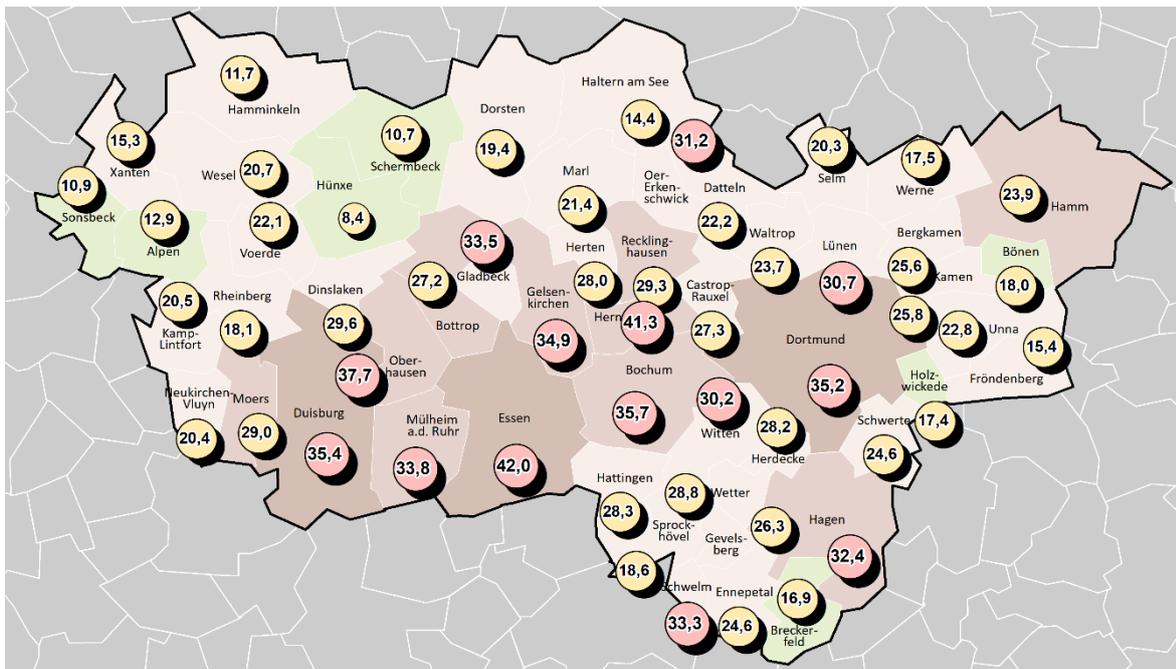
¹⁹ Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha/Gebietsfläche in ha*100

²⁰ Freiraumfläche in ha/Gebietsfläche in ha *100

1.7.2 Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner 2022

Abbildung 1-14 stellt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner (EW) sowie die Einwohnerdichte in der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf der Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 dar. Am 31.12.2022 lebten in der Metropole Ruhr rund 5.100.000 EW. Etwa 29,6 Menschen leben im Durchschnitt auf einem Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche. Im Landesdurchschnitt liegt die Einwohnerdichte bei 22,2 Einwohnern pro ha Siedlungs- und Verkehrsfläche. Im Zeitraum vom 31.12.2011 (Zensus 2011) bis zum 31.12.2022 ist in der Metropole Ruhr ein Zuwachs von 1,8 % bzw. von rund 92.000 EW zu verzeichnen. In Nordrhein-Westfalen ist die EW-Zahl um 3,4 % bzw. um rund 600.000 EW gestiegen.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ist in der Metropole Ruhr seit 2011 um rund 1,8 % bzw. um 92.000 EW gestiegen.



Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner 31.12.2022 und Einwohnerdichte in der Siedlungs- und Verkehrsfläche (IT.NRW)

Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner 31.12.2022 (Anzahl in Klasse)

- 8.747 bis 20.000 (7)
- 20.001 bis 10.000 (33)
- 10.001 bis 500.000 (10)
- 500.001 bis 593.317 (3)

13,9 Einwohnerdichte (Einwohner pro ha Siedlungs- und Verkehrsfläche)

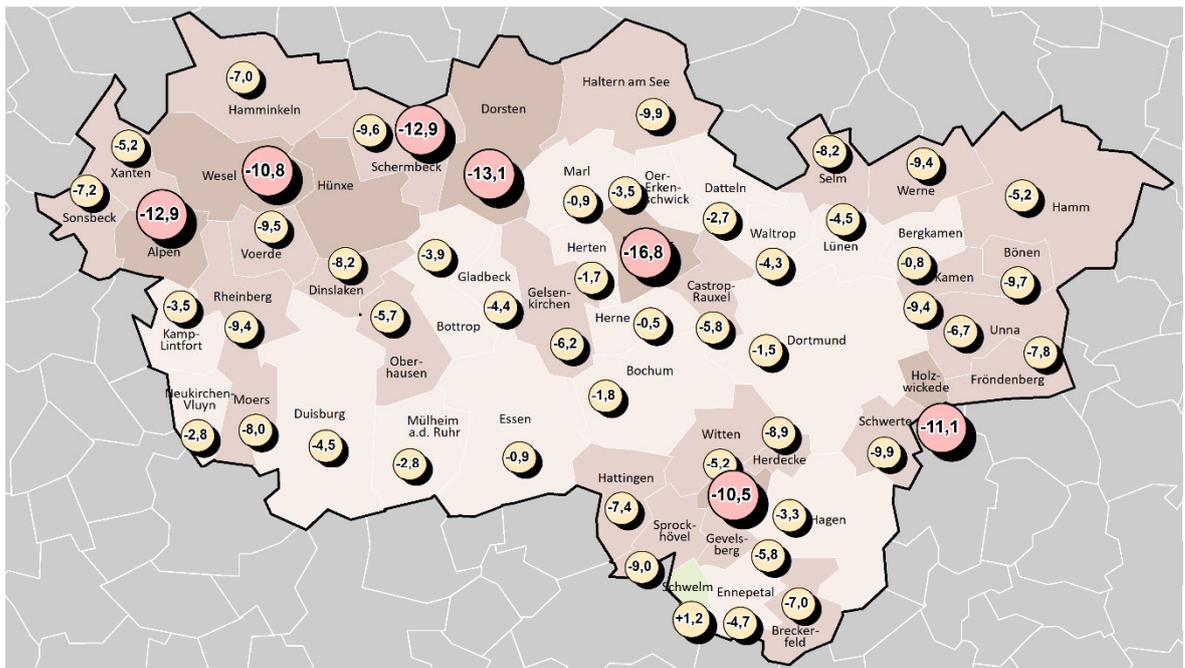
Abb. 1-14 Einwohnerinnen und Einwohner 2022 sowie Einwohnerdichte in der Siedlungs- und Verkehrsfläche
 Quelle: Eigene Berechnungen und Kartografie; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Stand 31.12.2022 (IT.NRW)

1.7.3 Bevölkerungsvorausberechnung 2050

Abbildung 1-15 stellt die zu erwartende Veränderung des Einwohnerstandes 2022 aus der Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2050 nach IT.NRW in der Basisvariante dar.

Nach den Berechnungen von IT.NRW wird die Metropole Ruhr bis zum Jahr 2050 rund 228.000 Einwohnerinnen und Einwohner bzw. 4,4 % der Bevölkerung verlieren. Die Prognose für Nordrhein-Westfalen insgesamt geht von einem Rückgang um rund 524.000 Einwohnerinnen und Einwohner bzw. 3,0 % aus. Aufgrund des aktuellen Zuwanderungsgeschehens sind die Prognosen mit großen Unsicherheiten verbunden, als landesweit einheitlich berechnete Datengrundlage sind sie jedoch u. a. für die Berechnung des Siedlungsflächenbedarfs heranzuziehen.

Die Metropole Ruhr soll bis 2050 rund 228.000 EW verlieren - in NRW soll es zu einem Rückgang um rund 524.000 EW kommen.



Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2050 nach Bevölkerungsvorausberechnung (IT.NRW)

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2050**
- Bevölkerungsrückgang 10% bis 16,8% (7)
 - Bevölkerungsrückgang 5% bis 9,9% (26)
 - Bevölkerungsrückgang 0,1% bis 4,9% (19)
 - Bevölkerungszunahme bis 1,2 % (1)

13,9
Prognostizierte Zu- oder Abnahme der Bevölkerung in %

Abb. 1-15 Bevölkerungsvorausberechnung 2022 bis 2050 und Differenz zum Einwohnstand 2022 in %
Quelle: Eigene Berechnungen und Kartografie nach Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Stand 31.12.2022 (IT.NRW) und Bevölkerungsvorausberechnung 2050 (Basisvariante) (IT.NRW)

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Nach den Berechnungen von IT.NRW soll es in allen betrachteten Teilräumen der Metropole Ruhr zu Bevölkerungsrückgängen kommen. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang liegt in den Teilräumen zwischen 2,6 % in den GFNP-Kommunen und 8,0 % im Kreis Wesel. Auf der Basis der Modellrechnung wird der Bevölkerungsrückgang in den Kreisen mit etwa 7,2 % größer ausfallen als in den kreisfreien Städten mit etwa 2,9 %. Dies kann Folge der zu beobachteten Altersstrukturverschiebung und den damit einhergehenden höheren Sterbefallüberschüssen in den kreisangehörigen Kommunen sein. Absolut sollen die kreisfreien Kommunen rund 98.000 und die kreisangehörigen Kommunen rund 130.000 Einwohnerinnen und Einwohner verlieren (siehe Tab. 1-2).

Eine geringe Bevölkerungszunahme ist lediglich für die Stadt Schwelm prognostiziert.

Lediglich in der Stadt Schwelm wird eine geringe Bevölkerungszunahme angenommen. Alle weiteren Kommunen haben zu erwartende Bevölkerungsabnahmen. In den 52 Kommunen liegt der prognostizierte Bevölkerungsrückgang zwischen 0,5 % und 16,8 %.

Tab. 1-2 Bevölkerungsvorausberechnung 2050 und Differenz zum Einwohnstand 2020

Quelle: Eigene Berechnungen und Kartografie nach Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Stand 31.12.2022 (IT.NRW) und Bevölkerungsvorausberechnung 2050 (Basisvariante) (IT.NRW)

Teilraum	Bevölkerungsvorausberechnung 2050 EW absolut	Einwohnerzahl 31.12.2022 EW absolut	Prognostizierte Zunahme bzw. Abnahme (-)	
			EW absolut	EW %
Kreis WES	428.412	465.838	-37.426	-8,0%
Kreis RE	574.188	619.732	-45.544	-7,3%
Kreis EN	305.471	325.193	-19.722	-6,1%
Kreis UN	371.530	398.866	-27.336	-6,9%
Kreise	1.679.601	1.809.629	-130.028	-7,2%
Kreisfreie Städte	3.240.028	3.338.191	-98.163	-2,9%
Kreisfreie ohne GFNP	1.532.124	1.584.273	-52.149	-3,3%
Kreisfreie GFNP	1.707.904	1.753.918	-46.014	-2,6%
Metropole Ruhr	4.919.629	5.147.820	-228.191	-4,4%
Geringer verdichtet	150.838	165.198	-14.360	-8,7%
Eher gering verdichtet	526.895	568.848	-41.953	-7,4%
Verdichtet	497.093	525.787	-28.694	-5,5%
Eher höher verdichtet	688.132	744.146	-56.014	-7,5%
Höher verdichtet	3.056.671	3.143.841	-87.170	-2,8%

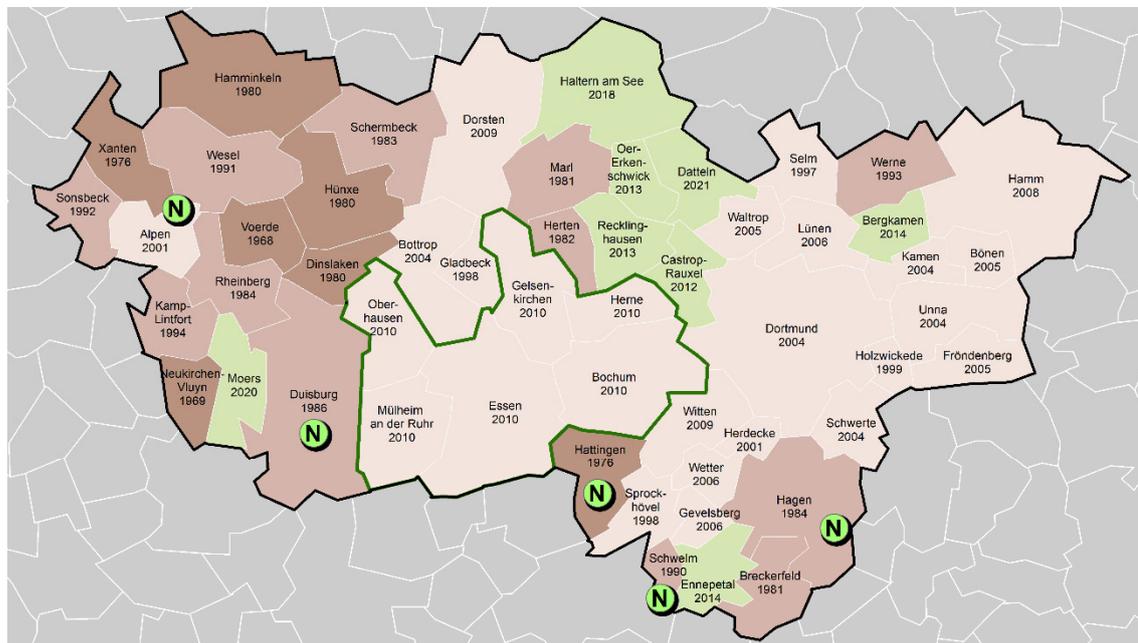
1.7.4 Rechtskraft der Flächennutzungspläne

Abbildung 1-16 stellt das Jahr der Rechtskraft der 47 Flächennutzungspläne (FNP) in den Kommunen und des Gemeinsamen Flächennutzungsplans (GFNP) in der Metropole Ruhr dar (48 Planwerke). Im Durchschnitt sind die FNP im Verbandsgebiet seit 24 Jahren rechtskräftig. Die bis Februar 2024 noch geltenden Regionalpläne im Verbandsgebiet wurden von den Bezirksregierungen Düsseldorf (1999), Münster (2004) und Arnsberg (2001 und 2004) sowie der RFNP (2010) von der Planungsgemeinschaft der sechs Städte aufgestellt. Seit Februar 2024 ist der RP Ruhr rechtswirksam.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Das Jahr der Rechtskraft der FNP schwankt in den 48 Plänen zwischen 1968 und 2021. Die jüngsten FNP gibt es in den Kommunen Datteln, Moers, Castrop-Rauxel, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Recklinghausen, Ennepetal und Bergkamen. Die ältesten FNP liegen es in den Kommunen Voerde (1968), Neukirchen-Vluyn (1969), Xanten (1976) und Hattingen (1976) vor. Hier sind die Pläne seit mehr als 47 Jahren rechtskräftig. Vier Kommunen befinden sich aktuell in einem FNP-Neuaufstellungsverfahren (siehe Abb. 1-16), wovon jedoch zwei bis drei Verfahren ruhend gestellt wurden.

Im Durchschnitt sind die FNP / der RFNP (jetzt) GFNP in der Metropole Ruhr seit 24 Jahren in Rechtskraft. Der älteste FNP ist 56 Jahre alt.



Rechtskraft der FNP/ des RFNP bzw. jetzt GFNP (Jahr) und Kommunen im FNP-Neuaufstellungsverfahren
Quelle: Eigene Recherche

Rechtskraft des FNP/GFNP im Jahr

- 1968 bis 1980 (7)
- 1981 bis 1995 (12)
- 1996 bis 2010 (26)
- 2011 bis 2021 (8)

N Die Kommune befindet sich im FNP-Neuaufstellungsverfahren

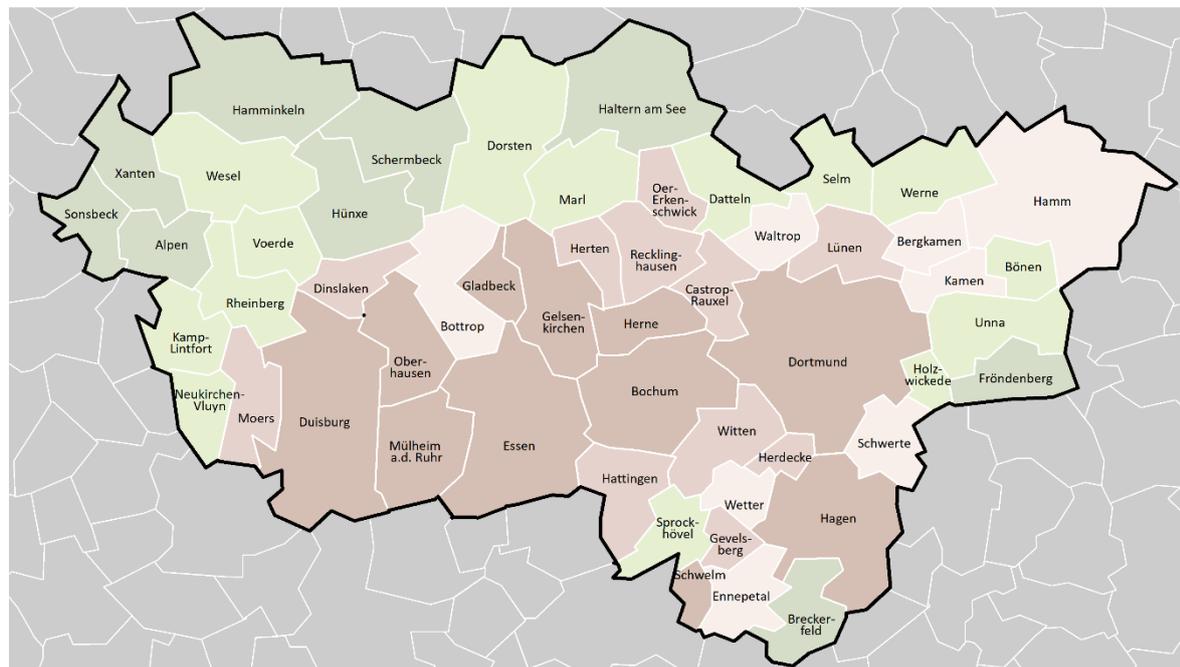
Abb. 1-16 Rechtskraft der Planwerke (FNP/GFNP)
Quelle: Eigene Darstellung und Kartografie nach Digitaler FNP/GFNP, Regionalverband Ruhr; Sachstand Jan. 2024

1.7.5 Ableitung von Raumstrukturtypen für intraregionale Vergleiche

Im Zuge der Entwicklung des Modells zur Siedlungsflächenbedarfsermittlung für die Metropole Ruhr wurde im Arbeitskreis Regionaler Diskurs ein Modell zur Ableitung von fünf Raumstrukturtypen erarbeitet. Seither wird in allen Berichten des SFM Ruhr auf diese Raumstrukturtypen Bezug genommen, um vergleichende raumstrukturelle Analysen durchführen zu können. Die Raumstrukturtypen werden sowohl mit den Daten der amtlichen Flächenstatistik als auch mit den Einwohnerzahlen von IT.NRW auf Gemeindeebene gebildet und können somit landesweit für alle Kommunen berechnet werden.

Auch der hier vorliegende Bericht setzt diese Raumstrukturtypen ein, die sich von der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche ableiten (siehe Abb. 1-17). Gegenüber der Berichtslegung des SFM Ruhr 2020 haben sich bei zwei Kommunen Veränderungen ergeben, die durch Umklassifizierungen in der amtlichen Flächenstatistik begründet sind. Betroffen sind die Städte Castrop-Rauxel (von „verdichtet“ zu „eher höher verdichtet“) und Oer-Erkenschwick (von „höher verdichtet“ zu „eher höher verdichtet“).

Gegenüber dem vorherigen Berichten ergeben sich bei zwei Kommunen geänderte Zuordnungen.



Raumstrukturtypen
Siedlungsdichte
(EW je ha Siedlungs- und
Verkehrsfläche)

- Geringer verdichtet (8,5 - 17,0 EW/ha SuV) (9)
- Eher gering verdichtet (17,1 - 23,2 EW/ha SuV) (14)
- Verdichtet (23,3 - 27,2 EW/ha SuV) (8)
- Eher höher verdichtet (27,3 - 31,3 EW/ha SuV) (11)
- Höher verdichtet (31,4 - 41,5 EW/ha SuV) (11)

Abb. 1-17 Raumstrukturtypen

Quelle: Eigene Darstellung und Kartografie; Datengrundlagen IT.NRW (Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2022; Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung 2022)

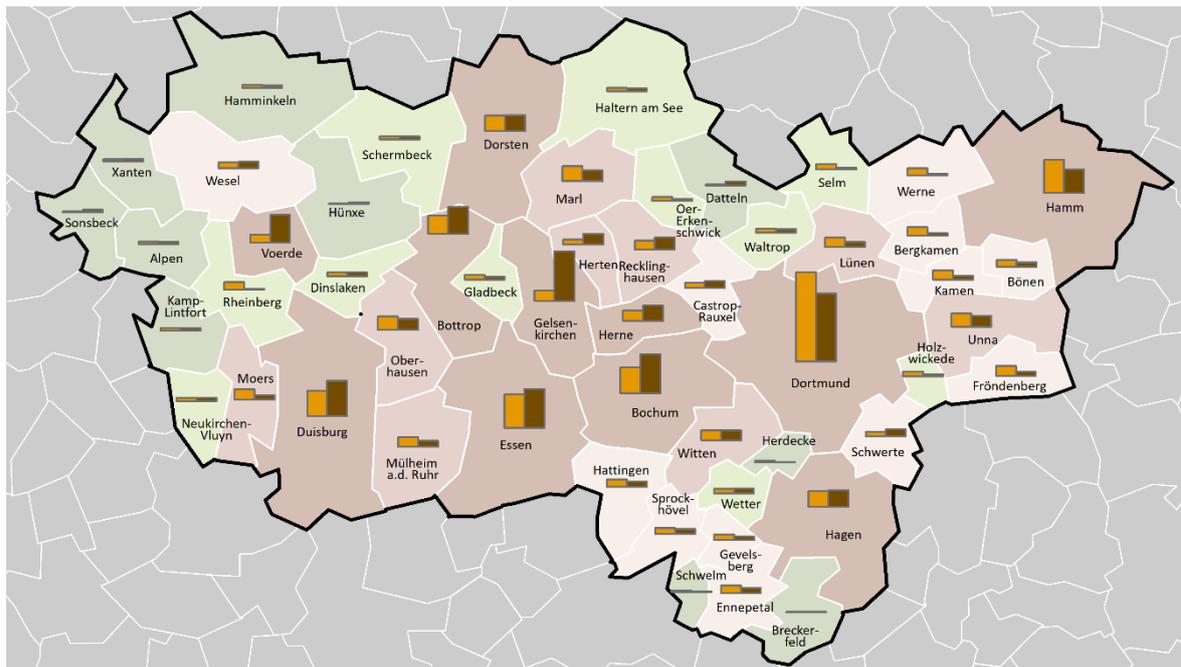
2 Siedlungsflächenreserven Übersicht

Siedlungsflächenreserven in den Flächennutzungsplänen und im Regionalen Flächennutzungsplan: Übersicht

Zusammen mit regional- und landesbedeutsamen Standorten gibt es in der Metropole Ruhr mehr Reserven für Gewerbe als für Wohnen.

Abbildung 2-1 stellt die Siedlungsflächenreserven differenziert nach Wohnen und Gewerbe vor dem Hintergrund der Flächenreserven insgesamt dar. Die Werte beziehen sich auf die „anzurechnenden Reserveflächen“ (siehe Kap. 1.5), die bei der Siedlungsflächenbedarfsberechnung den ermittelten Bedarfen gegenübergestellt werden.

In den Flächennutzungsplänen (FNP) und im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) gibt es insgesamt 3.529 ha Siedlungsflächenreserven. Davon entfallen 1.745 ha bzw. 49,4 % auf Wohnreserven und 1.784 ha bzw. 50,6 % auf Reserven für lokale gewerbliche und industrielle Entwicklungen (siehe Tab. 2-1). Regional- und landesbedeutsame Standorte sowie Betriebsgebäude Reserven sind als besondere Entwicklungsflächen nicht in den „anzurechnenden Reserveflächen“ enthalten (siehe Kap. 4).



Siedlungsflächenreserven in den Flächennutzungsplänen und im Gemeinsamen Flächennutzungsplan SFM Ruhr Stand 01.01.2023

Reserven Wohnen / Gewerbe Summe

- bis 19 ha (10)
- 19 ha bis 29 ha (11)
- 29 ha bis 46 ha (12)
- 46 ha bis 84 ha (9)
- 84 ha bis 516 ha (11)

- max. 223 ha
- Wohnreserven > 0,2 ha
- Gewerbereserven > 0,2 ha

Abb. 2-1 Siedlungsflächenreserven in den FNP und im GFNP

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Der Anteil der Wohnreserven an allen Reserven variiert zwischen 40 % in den GFNP-Kommunen und 65 % im Kreis Unna. Im Kreis Unna und im Ennepe-Ruhr-Kreis sowie in den kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP gibt es mehr Wohn- als Gewerbereserven, während in den Kreisen Wesel und Recklinghausen die Gewerbereserven überwiegen (siehe Tabelle 2-1).

In 33 der 53 Kommunen der Metropole Ruhr gibt es mehr Wohn- als Gewerbereserven, dies gilt in 29 der 42 kreisangehörigen Städte und Gemeinden und in vier der elf kreisfreien Städte. Der Anteil der Wohnreserven an allen Reserven liegt zwischen 16,2 % und 88,0 %. Mit über 75 % ist der Anteil der Wohnreserven an allen Reserven in den Kommunen Rheinberg, Herdecke, Bergkamen, Selm und Werne am höchsten. Der Anteil der Gewerbereserven liegt in den genannten Kommunen demnach unter einem Viertel. Der Anteil der Gewerbereserven an allen Reserven ist zum Stichtag 01.01.2023 in den Kommunen Datteln, Gelsenkirchen, Hünxe und Voerde mit über 75 % am höchsten. Der Anteil der Wohnreserven beträgt hier weniger als ein Viertel (siehe Anhang Tab. 2-1).

Tab. 2-1 Siedlungsflächenreserven in den FNP und im GFNP

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Reserven insgesamt	Anzurechnende Wohnreserven FNP/GFNP		Anzurechnende Gewerbereserven FNP/GFNP	
	in ha	in ha	in % ¹⁸	in ha	in % ¹⁹
Kreis WES	382,9	177,5	46%	205,4	54%
Kreis RE	454,9	218,1	48%	236,7	52%
Kreis EN	262,0	146,9	56%	115,1	44%
Kreis UN	402,9	260,3	65%	142,7	35%
Kreise	1.502,7	802,8	53%	699,9	47%
Kreisfreie Städte	2.026,5	942,1	46%	1.084,5	54%
Kreisfreie ohne GFNP	1160,4	599,6	52%	560,8	48%
Kreisfreie GFNP	866,1	342,5	40%	523,7	60%
Metropole Ruhr	3.529,2	1.744,8	49%	1.784,4	51%
Geringer verdichtet	158,1	86,0	54%	72,2	46%
Eher gering verdichtet	653,0	335,5	51%	317,4	49%
Verdichtet	549,4	295,0	54%	254,4	46%
Eher höher verdichtet	443,9	233,5	53%	210,4	47%
Höher verdichtet	1.724,8	794,8	46%	930,1	54%

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen (siehe Tab. 2-1) bewegt sich der Anteil der Wohnreserven an allen Reserven zwischen 46 % und 54 %. Ein Zusammenhang zwischen der Siedlungsdichte und dem Anteil von Wohnreserven an allen Reserveflächen ist nicht erkennbar. Überwiegend liegt in den Gruppen ein ähnliches Verhältnis vor. Auffällig ist jedoch ein vergleichsweise geringer Anteil an Wohnreserven sowie ein dementsprechend hoher Anteil an Gewerbereserven in der Gruppe der höher verdichteten Kommunen.

18 Anzurechnende Wohnreserven in ha / (Anzurechnende Wohnreserven in ha + Anzurechnende Gewerbereserven in ha) * 100

19 Anzurechnende Gewerbereserven in ha / (Anzurechnende Wohnreserven in ha + Anzurechnende Gewerbereserven in ha) * 100

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Der Umfang der Siedlungsflächenreserven in der Metropole Ruhr sinkt seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2011. Gegenüber der Vorerhebung im Jahr 2020 ist die Summe der anzurechnenden Siedlungsflächenreserven um 318 ha gesunken. Davon entfallen 47 ha auf die Wohnreserven und 271 ha auf die Gewerbereserven.

Seit Beginn der Erhebungen sind sowohl die gesicherten Wohnreserven als auch die Gewerbereserven stetig gesunken.

Dies entspricht einer Abnahme von rund 2,6 % bei den Wohnreserven und rund 13,2 % bei den Gewerbereserven (siehe Abb. 2-2). Die Dynamik des Rückgangs hat sich im aktuellen Erhebungszeitraum bei den Gewerbereserven verstärkt, während sie sich bei den Wohnreserven leicht abgeschwächt zeigt.

Im Zeitverlauf von 2014 bis 2020 ist der Anteil der Wohnreserven an allen Reserveflächen stetig gesunken, und zwar um 0,8 Prozentpunkte von 47,4 % auf 46,6 % Anteil. Im gegenwärtigen Erhebungszeitraum hat der Anteil der Wohnbauflächen an allen Reserveflächen aufgrund des vergleichsweise starken Rückgangs bei den Gewerbegebieten auf 49,4% zugenommen.

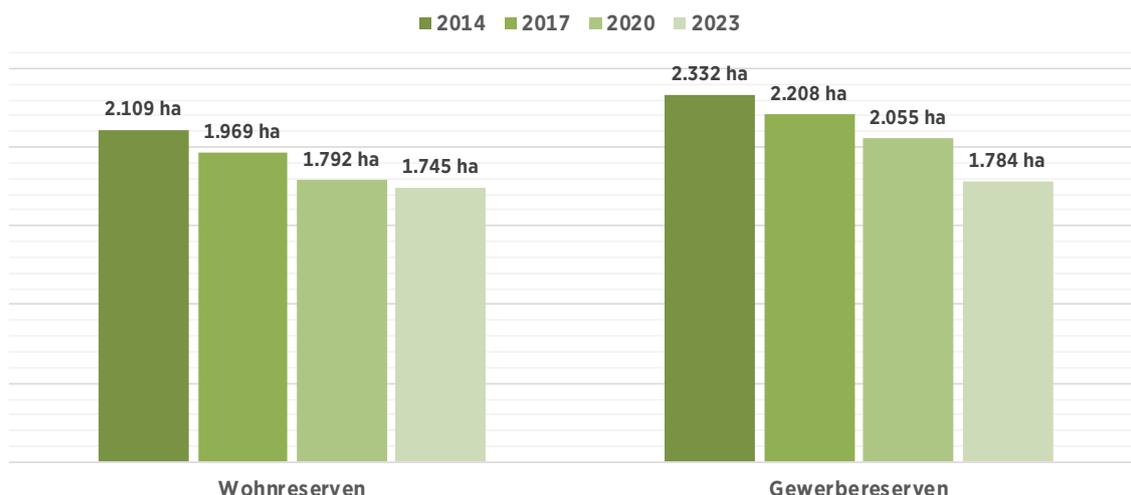


Abb. 2-2 Siedlungsflächenreserven in den FNP und im GFNP im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Die Rückgänge der Flächenreserven resultieren zum Teil aus Inanspruchnahmen (Bebauung von Reserven), sind mit diesen bilanziell aber nicht gleichzusetzen, da es in einem hohen Umfang auch zu Bebauungen von Flächen kam, die in den Vorerhebungen nicht als Reservefläche geführt waren (Bestandsumbau; siehe dazu Kap. 7.1 und 8.1). So fallen die Inanspruchnahmen für Wohnnutzungen im Zeitraum 2020 bis 2022 mit rund 550 ha deutlich höher aus als der Rückgang der Flächenreserven (siehe Kap. 7). Auch Neudarstellungen oder Rücknahmen in den FNP bzw. im GFNP haben zu Änderungen in der Reserveflächenbilanz geführt. Daneben kam es aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen, zu Neubeurteilungen von Flächen und somit beispielsweise zu Umklassifizierungen von Betriebsgebundenen Reserven zu Gewerbereserven oder umgekehrt.

3 Siedlungsflächenreserven Wohnen

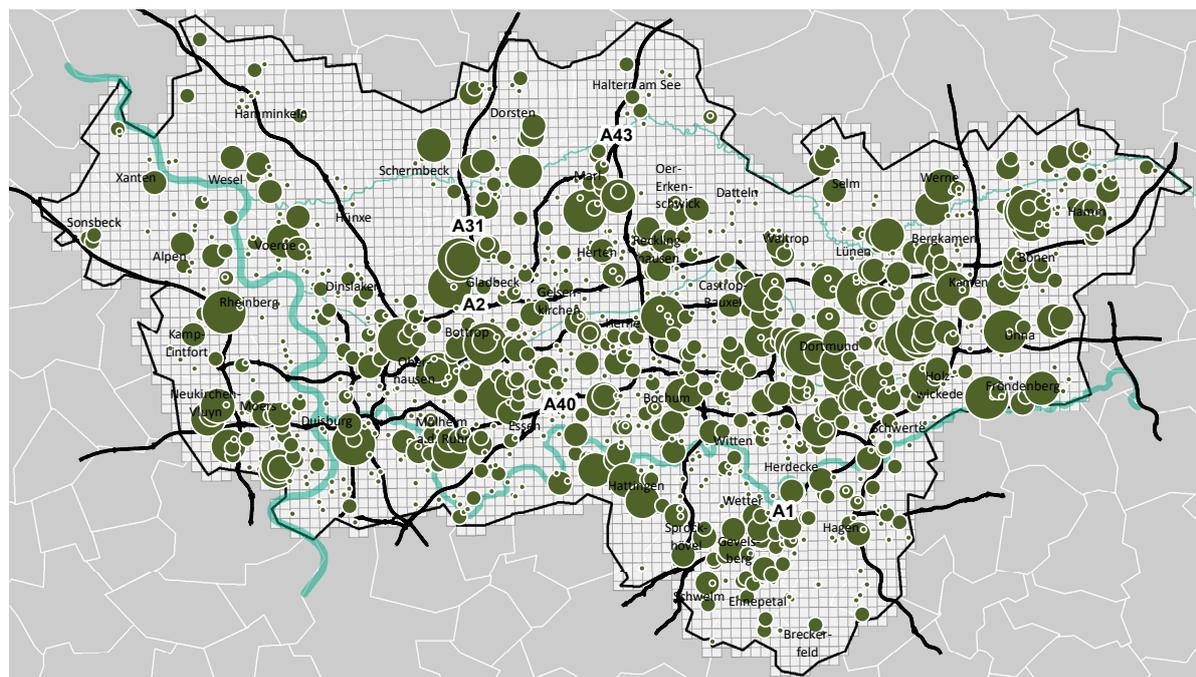
3.1 Anzurechnende Wohnreserven, Baulücken und nicht nutzbare Anteile

In Abbildung 3-1 sind die anzurechnenden Siedlungsflächenreserven in den Flächennutzungsplänen (FNP) und im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) dargestellt. Die Darstellung zeigt die räumlichen Schwerpunkte der Siedlungsflächenreserven auf regionaler Ebene, aggregiert in einem Raster von 1.000 m x 1.000 m.

In Tab. 3-1 sind neben den „anzurechnenden Reserven“, die nicht auf den Siedlungsflächenbedarf anzurechnenden „Baulücken“ sowie die für künftige Wohnnutzungen nicht verwertbaren „Anteile für Erschließung und sonstige Nutzungen“ aufgeführt.

Insgesamt verfügt die Metropole Ruhr zum Stichtag 01.01.2023 über 1.744,8 ha anzurechnende Reserven für künftige Wohnnutzungen in den FNP bzw. im GFNP, verteilt auf 2.224 Einzelflächen. Hinzu kommen 3.584 Baulücken (Flächen kleiner als 0,2 ha) in einem Umfang von 340 ha.

In der Metropole Ruhr gibt es rund 1.745 ha bauleitplanerisch gesicherte Wohnreserven.



Wohnreserven in den FNP / im GFNP im 1km x 1km-Raster SFM Ruhr-Erhebung Stand: 01.01.2023

Wohnreserven in ha in 1km x 1km Rasterfeld

- 0,20 ha bis 1,30 ha
- 1,31 ha bis 3,42 ha
- 3,43 ha bis 6,90 ha
- 6,91 ha bis 11,68 ha
- 11,69 ha bis 31,76 ha

— Autobahn
— Fluss

Abb. 3-1 Siedlungsflächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP (im 1km x 1km Rasterfeld)
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

In der Rasterkarte zeigt sich innerhalb der Metropole Ruhr eine flächendeckende Verteilung der Wohnreserven. Verhältnismäßig wenig Wohnreserven gibt es im nördlichen Bereich des Kreises Wesel. Räumliche Konzentrationen zeichnen sich entlang der Hauptverkehrsachsen zwischen der A2 und der A40 sowie zwischen der A31 und der A43 und der A1 ab.

In den elf kreisfreien Städten gibt es mehr Wohnreserven als in den 42 kreisangehörigen Kommunen.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Der Anteil der anzurechnenden Reserven an den im FNP bzw. im GFNP dargestellten Wohnreserven variiert in den betrachteten Teilräumen zwischen 65 % und 72 %. Insgesamt verfügen die elf kreisfreien Städte mit rund 942 ha über rund 139 ha mehr Wohnbauflächenreserven als die 42 kreisangehörigen Kommunen mit rund 803 ha. Die sechs GFNP-Städte verfügen über weniger Wohnbauflächenreserven als die anderen fünf kreisfreien Städte. Von den Kreisen hat der Kreis Unna gefolgt vom Kreis Recklinghausen die meisten Wohnreserven. Der Anteil an Baulücken ist in den Kreisen und in den kreisfreien Kommunen mit rund 14 % bzw. 13 % ähnlich hoch. Auffällig ist der hohe Anteil an Baulücken im eher gering verdichteten Kreis Wesel (siehe Tab. 3-1).

Tab. 3-1 Anzurechnende Wohnreserven, Baulücken und nicht für Wohnen nutzbare Anteile

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	In den FNP/im GFNP dargestellte Wohnreserven					
	davon anzurechnende Wohnreserven		davon Baulücken (Flächen < 0,2 ha)		davon nicht nutzbarer Anteil (Erschließung und sonstige Nutzungen)	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Kreis WES	177,5	65%	51,4	19%	44,6	16%
Kreis RE	218,1	68%	47,7	15%	56,0	17%
Kreis EN	146,9	69%	32,2	15%	34,5	16%
Kreis UN	260,3	72%	36,2	10%	66,0	18%
Kreise	802,8	69%	167,4	14%	201,0	17%
Kreisfreie Städte	942,1	70%	172,6	13%	233,8	17%
Kreisfreie ohne GFNP	599,6	69%	105,2	12%	162,5	19%
Kreisfreie GFNP	342,5	71%	67,4	14%	71,3	15%
Metropole Ruhr	1.744,8	69%	340,0	13%	434,8	17%
Geringer verdichtet	86,0	62%	32,7	24%	19,7	14%
Eher gering verdichtet	335,5	69%	50,8	10%	98,9	20%
Verdichtet	295,0	73%	38,3	9%	70,6	17%
Eher höher verdichtet	233,5	67%	61,6	18%	54,5	16%
Höher verdichtet	794,8	70%	156,5	14%	191,0	17%

Die meisten Reserven für Wohnen gibt es in den kreisfreien Städten Dortmund mit 294 ha, Essen mit 111 ha und Hamm mit 109 ha. Allein in Dortmund liegen rund 17 % der gesamten planerisch gesicherten Wohnreserven der Metropole Ruhr. Die meisten Baulücken gibt es mit 45 ha in Dortmund, mit 29 ha in Duisburg und mit 27 ha in Bochum. Besonders hohe Anteile an Baulücken über 60 % sind in den Kommunen Datteln und Hünxe festzustellen. Dies sind auch die einzigen Kommunen, in denen die Baulücken, demnach die Flächen < 0,2 ha, die anzurechnenden Wohnreserven übersteigen (siehe Anhang Tab. 3.1).

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Sowohl die Höhe der anzurechnenden Wohnreserven als auch die Höhe der Baulücken ist seit Beginn der Erhebungen, mit zuletzt abgeschwächter Dynamik, rückläufig. So fällt der Rückgang der anzurechnenden Wohnreserven von 2020 auf 2023 mit 2,6 % geringer aus als von 2017 auf 2020 mit damals noch 9,0 % (siehe Abb. 3-2). Es ist zu betonen, dass eine Abnahme der Reserven nicht mit der Inanspruchnahme bzw. der Bautätigkeit (siehe hierzu Kap. 7) gleichzusetzen ist, da Neudarstellungen von Wohnbauflächen im Gegenzug die Reserven erhöhen. Vielmehr zeigt sich mit dem kontinuierlichen Rückgang, dass die Neudarstellungen die Inanspruchnahmen nicht ausgleichen. Auch ist zu berücksichtigen, dass ca. 21 ha der heutigen Baulücken in der Vorerhebung noch zu größeren Baugebieten gehörten und damit den anzurechnenden Wohnreserven zugeordnet waren.

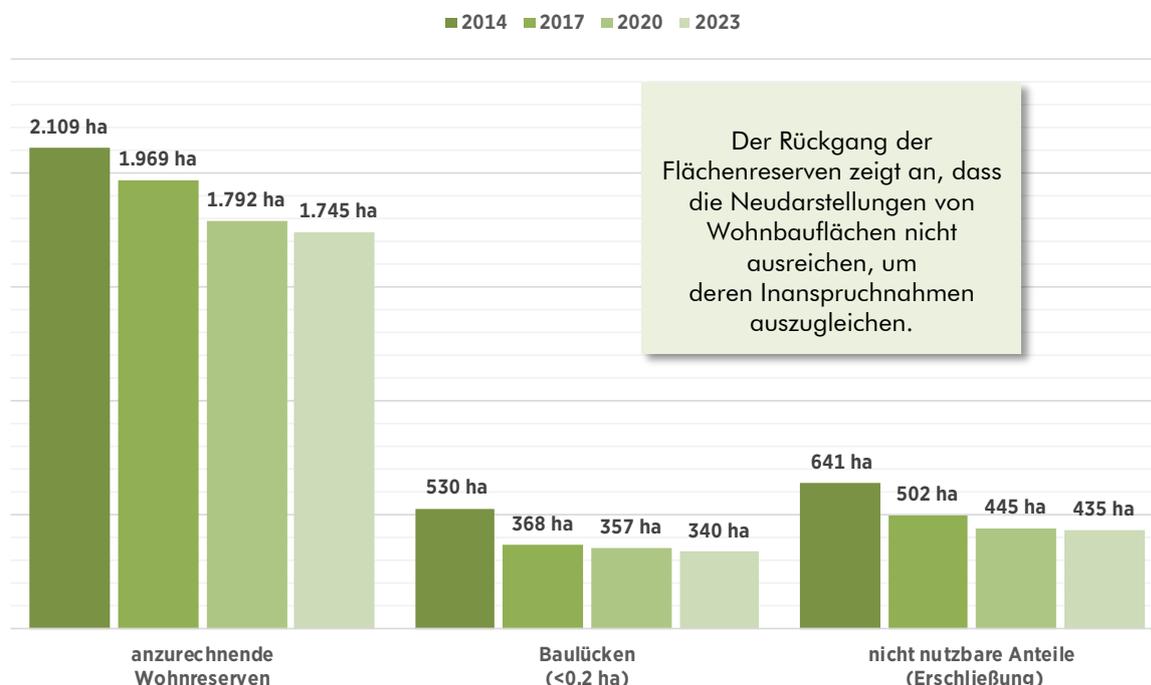


Abb. 3-2 Siedlungsflächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

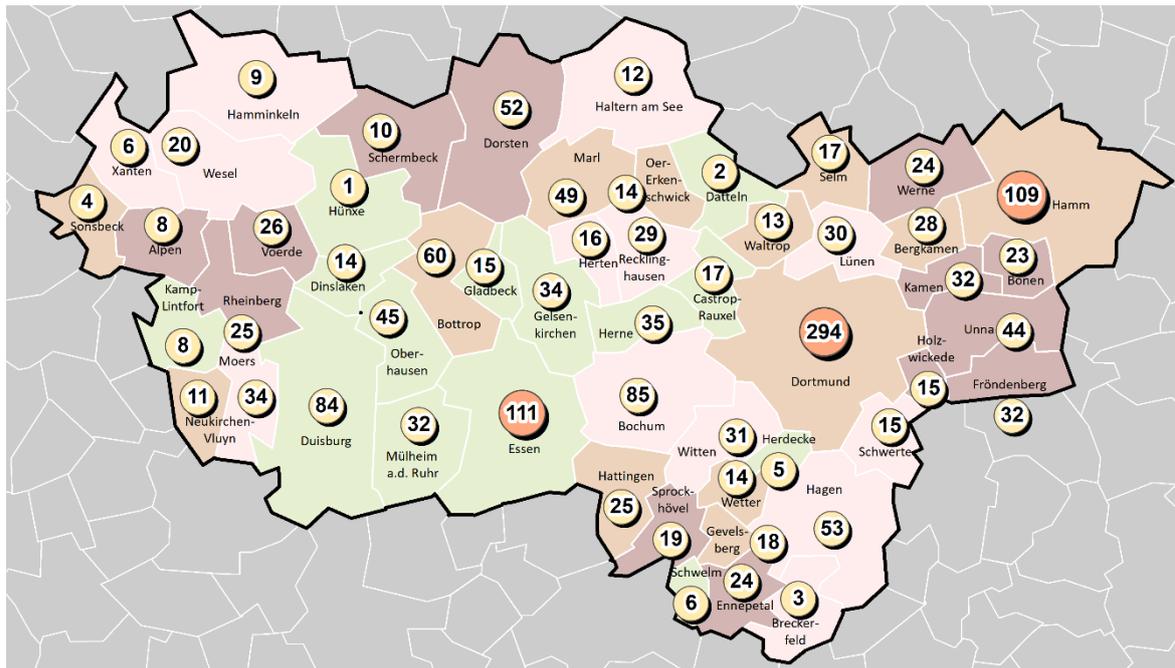
3.2 Wohnreserven: Relation zur Bevölkerung und zur Zahl der Wohnungen

In Abbildung 3-3 sind die anzurechnenden Wohnreserven in Relation zur Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner (EW) dargestellt. Die flächige Signatur gibt die Höhe der anzurechnenden Wohnreserven pro 1.000 EW in Hektar an, die Zahlenangabe stellt die absolute Höhe der Wohnreserven dar. Die gewählte Relation auf die EW oder den vorhandenen Wohnungsbestand (siehe Tab. 3-2) ermöglicht den Vergleich zwischen unterschiedlich großen Kommunen oder Teilräumen. Dennoch sind auch bei der Relation auf die EW siedlungsstrukturelle Unterschiede zu berücksichtigen. So können beispielsweise bei einem höheren Anteil an Geschosswohnungsbau mehr Wohneinheiten auf gleicher Fläche erstellt werden. Bei rund 5,1 Millionen EW in der Metropole Ruhr entfallen auf 1.000 EW etwa 0,3 ha Wohnreserven und auf 1.000 bestehende Wohnungen rund 0,6 ha Wohnreserven.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Im teilräumlichen Vergleich entfallen in den kreisfreien Städten 0,3 ha Wohnreserven auf 1.000 EW. Bei den Kreisen hat der Kreis Unna in Bezug auf die Einwohnerinnen und Einwohner mit 0,7 ha pro 1.000 EW die meisten Reserveflächen für Wohnen. Die drei weiteren Kreise verfügen in Relation zur Einwohnerschaft über 0,4 bis 0,5 ha Wohnreserven pro 1.000 EW.

Bezogen auf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner gibt es in den Kreisen mehr Wohnreserven als in den kreisfreien Städten.



Wohnreserven in den FNP / im GFNP im 1km x 1km-Raster SFM Ruhr-Erhebung Stand: 01.01.2023

Reserven pro 1.000 EW (Anzahl in der Klasse)

- 0,07 bis 0,23 (14)
- > 0,23 bis 0,37 (13)
- > 0,37 bis 0,66 (13)
- > 0,66 bis 1,56 (13)

103 Reserven absolut in ha

Abb. 3-3 Siedlungsflächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP pro 1.000 EW und absolut in ha
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2020 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner IT.NRW 31.12.2022

Das Verhältnis zeigt sich noch deutlicher bei der Relation der anzurechnenden Wohnreserven zur Zahl der Wohnungen. Hier haben die kreisfreien Städte mit 0,5 ha pro 1.000 WE weniger Wohnreserven als die Kreise mit 0,9 ha pro 1.000 WE. Der Kreis Unna hat mit 1,3 ha pro 1.000 WE am meisten Wohnreserven (siehe Tab. 3-2).

Die meisten Reserveflächen für Wohnen, bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl, weisen die zum Kreis Unna gehörenden Kommunen Fröndenberg (1,6 ha pro 1.000 EW), Bönen (1,2 ha) und Holzwickede (0,9 ha) auf. Die wenigsten Reserveflächen für Wohnen, bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl, haben die Kommunen Datteln, Gelsenkirchen und Hünxe mit 0,1 ha pro 1.000 EW (siehe Anhang Tab. 3.2).

Die Fläche an Wohnreserven pro 1.000 EW nimmt tendenziell mit abnehmender Siedlungsdichte zu. In Tabelle 3-2 ist erkennbar, dass in den höher und eher höher verdichteten Kommunen 0,3 ha Wohnreserven pro 1.000 EW in den FNP bzw. im GFNP dargestellt sind, in den verdichteten, den eher gering verdichteten und den geringer verdichteten Kommunen 0,5 ha bis 0,6 ha Wohnreserven pro 1.000 EW. Bezogen auf die planungsrechtlich gesicherten Wohnreserven könnte demnach die Siedlungsfläche der Kommunen des geringer verdichteten Raumes im Verhältnis zur Bevölkerung stärker wachsen als die Siedlungsfläche des höher verdichteten Raumes, wenn alle Reserveflächen genutzt würden.

Tab. 3-2 Anzurechnende Wohnreserven in Relation zu Einwohnerinnen und Einwohnern und zur Zahl der Wohnungen

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr);

Zahl der Einwohnerinnen und Einwohnern und Wohnungen IT.NRW 31.12.2022

Teilraum	Relation zu Einwohnerinnen und Einwohnern (EW)		Relation zur Zahl der Wohnungen (WE)	
	Einwohnerzahl 31.12.2022 EW absolut	Wohnreserven pro 1.000 EW in ha ²¹	Vorhandene Wohnungen 31.12.2022 WE absolut	Wohnreserven pro 1.000 WE in ha ²²
Kreis WES	465.838	0,4	227.364	0,8
Kreis RE	619.732	0,4	322.222	0,7
Kreis EN	325.193	0,5	174.614	0,8
Kreis UN	398.866	0,7	201.396	1,3
Kreise	1.809.629	0,4	925.596	0,9
Kreisfreie Städte	3.338.191	0,3	1.782.919	0,5
Kreisfreie ohne GFNP	1.584.273	0,4	835.080	0,7
Kreisfreie GFNP	1.753.918	0,2	947.839	0,4
Metropole Ruhr	5.147.820	0,3	2.708.515	0,6
Geringer verdichtet	165.198	0,5	78.205	1,1
Eher gering verdichtet	568.848	 0,6	285.467	 1,2
Verdichtet	525.787	 0,6	264.571	 1,1
Eher höher verdichtet	744.146	 0,3	392.501	 0,6
Höher verdichtet	3.143.841	0,3	1.687.771	0,5

²¹ Anzurechnende Wohnreserven in ha / Einwohnerzahl 2022*1000

²² Anzurechnende Wohnreserven in ha / Vorhandene Wohnungen 2022*1000

3.3 Wohnreserven: Staffelung nach Größe und Anzahl der Flächen

In Tab. 3-3 sind die anzurechnenden Wohnreserven und Baulücken nach sechs Größenklassen gestaffelt. Die Größe einer Reserve richtet sich nach der zusammenhängenden Fläche mit gleichen Erhebungsmerkmalen (z.B. Marktverfügbarkeit, Planungsrecht). Ist ein Baugebiet durch eine vorhandene oder geplante²³ öffentliche verkehrliche Erschließung getrennt, handelt es sich im Sinne der Betrachtung um zwei Flächen. Es ist zu berücksichtigen, dass nicht Baugebiete, sondern die darin enthaltenen zusammenhängenden Flächenreserven erfasst werden (Einzelgrundstücke und in Baugebieten zusammenhängende Flächen).

Den Werten liegt die Netto-Flächengröße zugrunde. Anteile für die innere Erschließung wurden hier bereits abgezogen (siehe Kap. 1.5). Das Erhebungsmerkmal liefert Hinweise zu dem Angebotsprofil an Wohnreserven. Durch die GIS-gestützte Berechnung handelt es sich bei der Flächengröße um ein valides Erhebungsmerkmal.

Bei den Wohnreserven sind rund 97 % der 5.800 Einzelflächen kleiner als 2 ha groß.

Bezogen auf die Fläche sind etwa 1.516 ha (73 %) der Wohnreserven einschl. Baulücken kleiner als 2 ha groß (siehe Abb. 3-4). Die Gruppe der Reserveflächen bis 2 ha macht zahlenmäßig ca. 97 % der Flächen aus, so dass die kleineren Reserveflächen den Großteil der Wohnreserven ausmachen. Mit zunehmender Flächengröße nimmt die Anzahl der Flächen ab (siehe Abb. 3-5). Der Anteil der Flächen in der Größenordnung größer 2 ha liegt auf die Fläche bezogen bei 27 %, auf die Anzahl bezogen nur bei rund 3 %. Die durchschnittliche Flächengröße (arith. Mittel) einschließlich der Baulücken beträgt 3.590 m². Rechnet man die Baulücken heraus, liegt die durchschnittliche Flächengröße (= der anzurechnenden Wohnreserven) bei 7.845 m².

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Bezogen auf die Fläche schwankt der Anteil der kleineren Wohnreserven bis 2 ha Einzelflächengröße in den betrachteten Teilräumen zwischen 66 % im Kreis Unna und 84 % im Ennepe-Ruhr-Kreis. In der Summe der kreisangehörigen Kommunen liegt der Anteil bei 74 %, in den kreisfreien Städten mit 71 % etwas niedriger. Auf die Anzahl bezogen ist der Anteil der Flächen bis 2 ha in den Kreisen und kreisfreien Städten mit 98 % bzw. 97 % dagegen ähnlich hoch. Die durchschnittliche Flächengröße der Wohnreserven inkl. Baulücken schwankt zwischen 2.777 m² im Kreis Wesel und 4.340 m² im Kreis Unna.

Nicht in allen Teilräumen und Kommunen sind Wohnreserven in allen betrachteten Größenkategorien vorhanden. So gibt es in den Kreisen Wesel und Unna keine großen zusammenhängenden Baugebiete über 10 ha Fläche und im Ennepe-Ruhr-Kreis, u.a. durch die dortigen topografischen Gegebenheiten begründet, keine Fläche über 5 ha Größe. Wohnbaugebiete zwischen 5 ha und 10 ha Größe sind innerhalb der Kreise am häufigsten noch im Kreis Unna vorhanden. Wohnreserven mit einer Größe von mehr als 5 ha befinden sich jedoch überwiegend in der Gruppe der kreisfreien Städte.

23 Sofern bereits herausparzelliertes Flurstück

In 36 der 53 Kommunen gibt es keine Wohnreserven größer als 5 ha, im Ennepe-Ruhr-Kreis betrifft dies alle Kommunen. In 13 Kommunen sind sogar alle Flächen kleiner als 2 ha, in Hünxe und Datteln kleiner als 0,5 ha. Jeweils eine Fläche über 10 ha gibt es bei den Wohnreserven in den fünf Kommunen Dortmund, Essen, Marl, Hamm und Bottrop (siehe Anhang Tab. 3.3). Mit 18,1 ha liegt in der Stadt Dortmund die größte Wohnreserve.

Die durchschnittliche Flächengröße einschl. der Baulücken bewegt sich bei den 53 Kommunen zwischen 1.207 m² in Datteln und 7.948 m² in Kamp-Lintfort. Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Flächen kleiner als 2 ha zwischen rund 63 % und rund 87 %. Eine Korrelation zwischen dem Anteil der Reserven kleiner als 2 ha und dem Raumstrukturtyp lässt sich aus den Ergebnissen nicht ableiten (siehe Tab. 3-3).

Tab. 3-3 Staffelung der Siedlungsflächenreserven Wohnen nach Größe (Anzahl der Flächen)

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	< 0,2 ha (Baulücken)	> 0,2 ha bis 0,5 ha	> 0,5 ha bis 2 ha	> 2 ha bis 5 ha	> 5 ha bis 10 ha	> 10 ha
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kreis WES	556	167	87	12	2	-
Kreis RE	498	129	122	16	2	1
Kreis EN	304	129	87	10	-	-
Kreis UN	360	187	111	20	5	-
Kreise	1.718	612	407	58	9	1
Kreisfreie Städte	1.866	582	477	61	13	4
Kreisfreie ohne GFNP	1.151	370	284	41	8	3
Kreisfreie GFNP	715	212	193	20	5	1
Metropole Ruhr	3.584	1.194	884	119	22	5
Geringer verdichtet	351	91	44	2	1	-
Eher gering verdichtet	523	219	143	27	7	1
Verdichtet	366	208	138	17	3	2
Eher höher verdichtet	631	167	132	19	1	-
Höher verdichtet	1.713	509	427	54	10	2

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Wie in den Abbildungen 3-4 und 3-5 ersichtlich, sind bei nahezu allen Größenklassen gegenüber den Vorerhebungen Rückgänge erkennbar. Gegenüber 2014 ist insbesondere bei den Baulücken ein deutlicher Rückgang von über 36 % mit Bezug auf die Fläche bzw. von rund 37 % mit Bezug auf die Anzahl vorhanden. Die weiteren Größenklassen haben dagegen weniger stark abgenommen. Die Anzahl der größeren Wohnreserven über 2 ha ist von 198 (2014) zu 175 (2017), zu 160 (2020) und aktuell auf 146 gesunken. Hier bildet sich die hohe Nachfrage nach Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren ab.

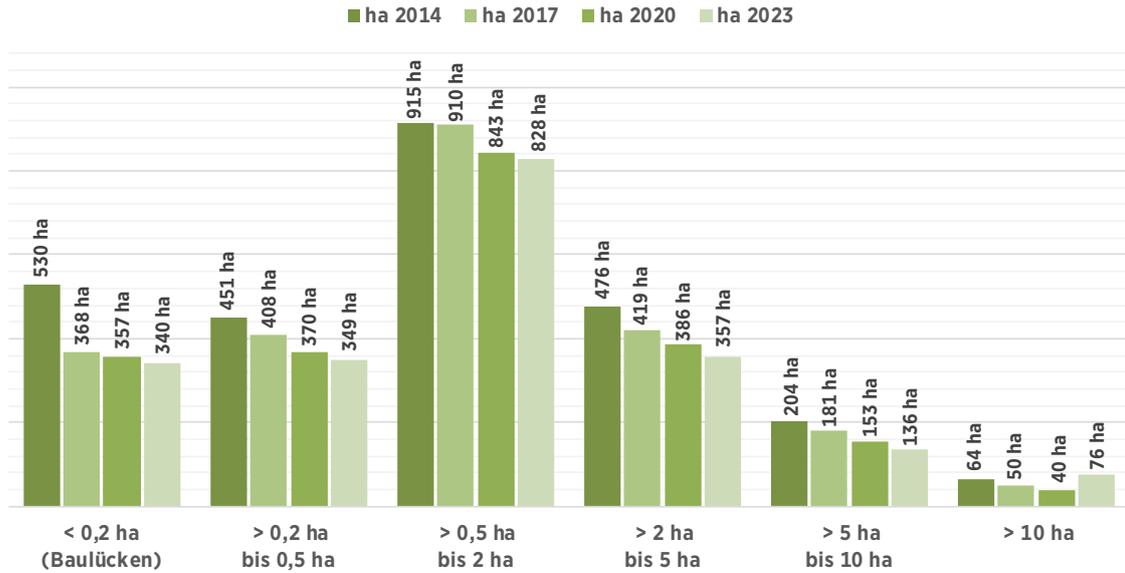


Abb. 3-4 Reserven Wohnen in den FNP / im GFNP: Flächengröße nach Größenklassen im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

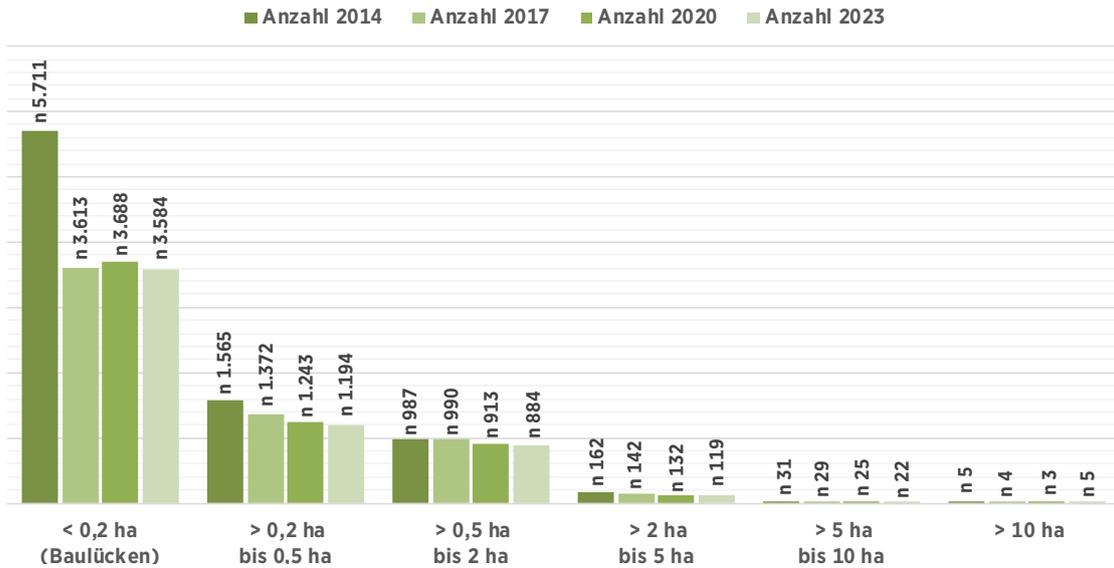


Abb. 3-5 Reserven Wohnen in den FNP / im GFNP: Anzahl nach Größenklassen im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.4 Wohnreserven: Staffelung nach Planungsrecht

Tabelle 3-4 staffelt die Wohnreserven hinsichtlich ihrer Rechtslage nach BauGB. Die Einstufung nach Planungsrecht erfolgte als Pflichtangabe durch die Kommunen. Flächen nach § 30 BauGB befinden sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, Flächen nach § 34 BauGB liegen im Zusammenhang bebauter Ortslagen, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Eine Neubebauung hat sich hier nach Art und Maß an der vorhandenen Nachbarbebauung zu orientieren. Flächen nach § 13a BauGB liegen innerhalb eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, hier sind Berichtigungen des FNP noch nicht in allen Fällen erfolgt. Bei den Reserven der Merkmalsklasse „B-Plan Aufstellung erforderlich“ ist vor Bebauung zunächst verbindliches Planungs- bzw. Baurecht zu schaffen.

Informationen zum Planungsrecht verweisen auf die zeitliche Verfügbarkeit der Flächenreserven (mit B-Plan und nach § 34 BauGB i.d.R. baurechtlich direkt bebaubar) und zeigen zudem die Höhe des Anteils weniger gut mobilisierbarer Flächenreserven an. So sind Flächen nach § 34 BauGB häufig weniger gut mobilisierbar als Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bei Flächentauschverfahren geben Informationen zum Planungsrecht Hinweise auf ggf. anfallende Entschädigungsleistungen an den Grundstückseigentümer (§ 42 BauGB). Es wird angenommen, dass Reserveflächen nach § 13a BauGB und § 13b BauGB (§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren bis 31.12.2022) nicht vollständig erfasst in den SFM-Daten vorliegen, da die FNP ohne Fristvorgabe im Nachgang der Rechtswirksamkeit der § 13a/b-Bebauungspläne berichtigt werden können.

Die Abfrage nach aktuellem Planungsrecht ergab, dass sich rund 20 % der Wohnreserven (Vergleich Gewerbereserven: 39 %) im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden. Weitere 21 % der Wohnreserven (Vergleich Gewerbereserven: 24 %) befinden sich innerhalb eines Bebauungsplanes in Aufstellung. Für 9 % der Wohnreserven (Vergleich Gewerbereserven: 6 %) könnte eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden. Der größte Anteil mit rund 48 % an allen anzurechnenden Wohnreserven entfällt auf Flächen, bei denen vor Baubeginn die Aufstellung eines B-Planes erforderlich ist (Vergleich Gewerbereserven: 31 %).

Bei rund 69 % der Wohnreserven ist noch kein Baurecht vorhanden.

Tab. 3-4 Staffelung der Siedlungsflächenreserven Wohnen nach Planungsrecht

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	B-Plan nach § 13a/b BauGB in %	Rechtskräftiger B-Plan nach § 30 BauGB in %	B-Plan in Aufstellung in %	Im Siedlungszusammenhang § 34 BauGB	B-Plan Aufstellung erforderlich in %
Kreis WES	2%	23%	19%	8%	49%
Kreis RE	-	16%	16%	5%	63%
Kreis EN	-	22%	9%	12%	57%
Kreis UN	1%	21%	12%	10%	56%
Kreise	1%	20%	14%	8%	57%
Kreisfreie Städte	2%	20%	28%	9%	40%
Kreisfreie ohne GFNP	4%	19%	18%	8%	51%
Kreisfreie GFNP	-	23%	45%	10%	22%
Metropole Ruhr	2%	20%	21%	9%	48%
Geringer verdichtet	4%	26%	6%	10%	54%
Eher gering verdichtet	-	16%	18%	5%	62%
Verdichtet	1%	22%	7%	5%	65%
Eher höher verdichtet	-	22%	16%	11%	51%
Höher verdichtet	3%	21%	31%	11%	34%

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Sowohl in der Gruppe der Kreise mit 71 % als auch in der Gruppe der kreisfreien Städte mit 60 % gibt es hohe Anteile an Wohnreserven ohne Baurecht. Hier ist eine noch eine verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) durchzuführen (siehe Tab. 3-4). Die höchsten Anteile von Wohnreserven ohne Baurecht haben die Kommunen Bönen (94 %), Neukirchen-Vluyn (93 %), Dorsten (93 %), Werne (92 %) und Unna (91 %). Hier gibt es im Umkehrschluss i.d.R. wenige kurzfristig verfügbare Wohnreserven (siehe auch Kap. 3.5). Die höchsten Anteile von Reserveflächen der Merkmalsklassen § 30, § 13a/b und § 34 BauGB weisen die Kommunen Hünxe, Herdecke und Wesel auf. Hier sind min. 70 % der Wohnreserven der verbindlichen Bauleitplanung oder dem § 34 BauGB zuzuordnen. In Hünxe, Dorsten, Schwelm und Lünen liegt der Anteil der Flächen nach § 34 BauGB bei über 25 % (siehe Anhang Tab. 3-4).

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Flächen ohne Baurecht zwischen 60 % und 79 %. Auffällig erscheint der hohe Anteil an Flächen in B-Plan-Aufstellung in den höher verdichteten Kommunen, hier kann ein Zusammenhang mit der in diesen Kommunen geringeren Flächenverfügbarkeit (siehe Kapitel 3.2) und daraus resultierendem höheren Flächendruck angenommen werden.

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber den Vorerhebungen zeigen sich größere Verschiebungen bei den Wohnreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen (ohne § 13a/b BauGB). Diese sind seit 2014 um 186 ha zurückgegangen. Mit rund 335 ha ebenfalls deutlich zurückgegangen sind Wohnreserven, bei denen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Um 174 ha gestiegen sind dagegen Wohnreserven, die sich in Gebieten befinden, in denen aktuell verbindliches Planungsrecht geschaffen wird. Hier zeigt sich die im Betrachtungszeitraum vorhandene hohe Nachfrage nach entwickelbaren Wohnbauflächen.

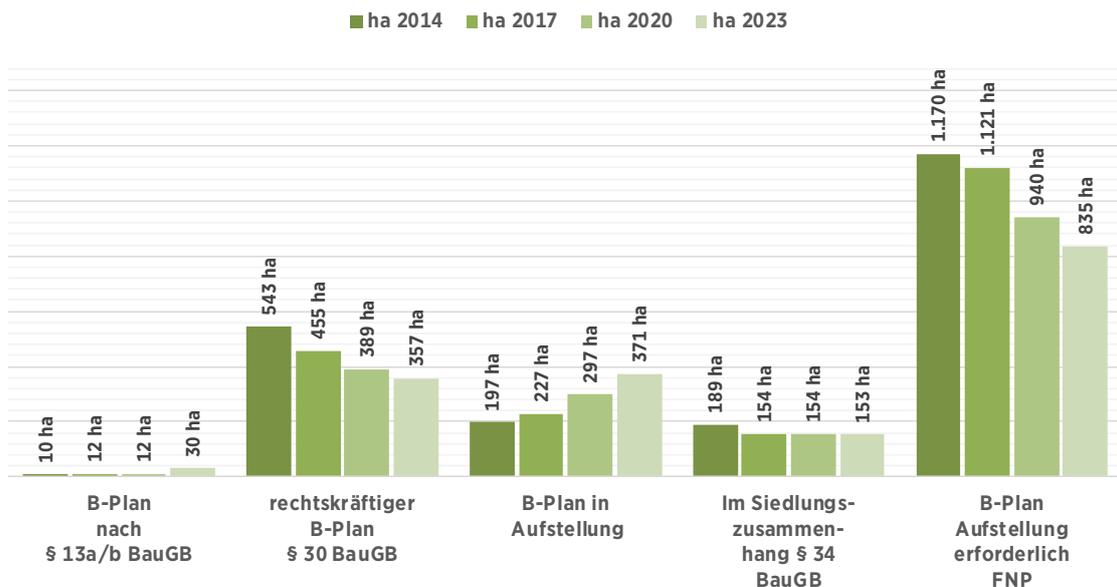


Abb. 3-6 Reserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Planungsrecht im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.5 Wohnreserven: Staffelung nach Marktverfügbarkeit

Tabelle 3-5 staffelt die Wohnreserven nach zeitlicher Verfügbarkeit („Marktverfügbarkeit“). Die Einstufung nach Marktverfügbarkeit erfolgte durch die Kommunen als Pflichtmerkmal. Aus der Marktverfügbarkeit können insbesondere in der Kombination mit dem Erhebungsmerkmal Planungsrecht differenzierte Rückschlüsse auf die planerischen Handlungsspielräume für die kommenden Jahre gezogen werden. Eine kurzfristige zeitliche Verfügbarkeit liegt vor, wenn die Fläche aus planerischer Sicht innerhalb der nächsten zwei Jahre bebaut werden könnte. In der Regel liegt bei diesen Flächen eine Rechtslage nach § 30, §13a/b oder § 34 BauGB vor. Eine mittelfristige zeitliche Verfügbarkeit liegt vor, wenn die Fläche im Zeitraum der nächsten fünf Jahre bebaut werden könnte. Vielfach muss hier noch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine langfristige zeitliche Verfügbarkeit ist gegeben, wenn die Fläche frühestens in fünf Jahren bebaut werden könnte. Zum Teil lassen sich Aussagen zur zeitlichen Verfügbarkeit nur schwer treffen (z.B. bei eigentumsrechtlichen Restriktionen). In diesen Fällen wurden die Flächen der Merkmalsklasse „Unklar“ zugeordnet.

Rund 41 % bzw. 715 ha der in den FNP und im GFNP dargestellten Wohnreserven sind kurzfristig oder mittelfristig in den nächsten fünf Jahren verfügbar. Im Vergleich mit den Gewerbereserven ist der Anteil der kurz- bis mittelfristig verfügbaren Wohnreserven um 10 Prozentpunkte kleiner. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass der Anteil der Flächen mit eigentumsrechtlichen Restriktionen, die sich häufig in Privatbesitz befinden, bei den Wohnreserven höher ist.

Über die Hälfte der Wohnreserven steht in den kommenden fünf Jahren noch nicht zur Verfügung.

Tab. 3-5 Siedlungsflächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Marktverfügbarkeit in ha und in %
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Kurz-/ Mittelfristig bis 5 J.	Langfr./ Unklar über 5 J.	Kurzfristig bis 2 J.	Mittelfristig 2 bis 5 J.	Langfristig über 5 J.	Zeitlich unklar
	in %	in %	ha	ha	ha	ha
Kreis WES	49%	51%	45,9	41,8	66,3	23,5
Kreis RE	36%	64%	34,7	43,0	77,2	63,3
Kreis EN	31%	69%	27,6	17,8	24,0	77,5
Kreis UN	25%	75%	49,6	14,5	73,0	123,1
Kreise	34%	66%	157,8	117,1	240,5	287,4
Kreisfreie Städte	47%	53%	240,9	198,8	208,8	293,6
Kreisfreie ohne GFNP	40%	60%	166,5	74,8	147,8	210,5
Kreisfreie GFNP	58%	42%	74,4	124,0	61,1	83,0
Metropole Ruhr	41%	59%	398,7	315,9	449,3	581,0
Geringer verdichtet	37%	63%	26,4	5,2	12,6	41,8
Eher gering verdichtet	31%	69%	43,9	60,6	146,2	84,9
Verdichtet	23%	77%	45,7	22,4	128,5	98,4
Eher höher verdichtet	40%	60%	57,8	36,5	48,4	90,8
Höher verdichtet	52%	48%	224,8	191,2	113,7	265,1

Weitere 26 % bzw. 449 ha der Wohnreserven (Vergleich Gewerbereserven: 22 %) sind langfristig verfügbar, hier sind neben planungsrechtlichen Restriktionen i.d.R. noch erschließungs- bzw. infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich. Bei 33 % bzw. 581 ha der Flächen (Vergleich Gewerbereserven: 27 %) konnte die zeitliche Verfügbarkeit nicht angegeben werden. Hier liegen überwiegend eigentumsrechtliche Restriktionen vor. Der Zeitpunkt der Vermarktungsfähigkeit der Flächen lässt sich daher nicht bestimmen. Ein hoher Anteil an Flächen mit unklarer zeitlicher Verfügbarkeit relativiert die planerisch verfügbaren Reserveflächen und sollte daher bei der Interpretation der kommunalen und regionalen Flächensituation berücksichtigt werden.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In 36 der 53 Kommunen sind weniger als die Hälfte der Wohnreserven kurz- bis mittelfristig verfügbar.

Der Anteil der kurz- und mittelfristig verfügbaren Wohnreserven variiert in den Teilräumen zwischen 25 % im Kreis Unna bis 58 % in den GFNP-Städten (siehe Tab. 3-5). Die Kommunen Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn, Wesel, Gladbeck und Haltern am See verfügen mit Anteilen von mehr als 75 % über die höchsten Anteile an kurz- bis mittelfristig verfügbaren Wohnreserven. In 15 Kommunen liegt der Anteil der kurz- bis mittelfristig verfügbaren Flächen unter einem Viertel, dabei können die kreisangehörigen Kommunen Unna, Hattingen, Werne und Kamen über weniger als 12 % ihrer Wohnreserven kurz- bis mittelfristig verfügen (siehe Anhang Tab. 3.5).

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

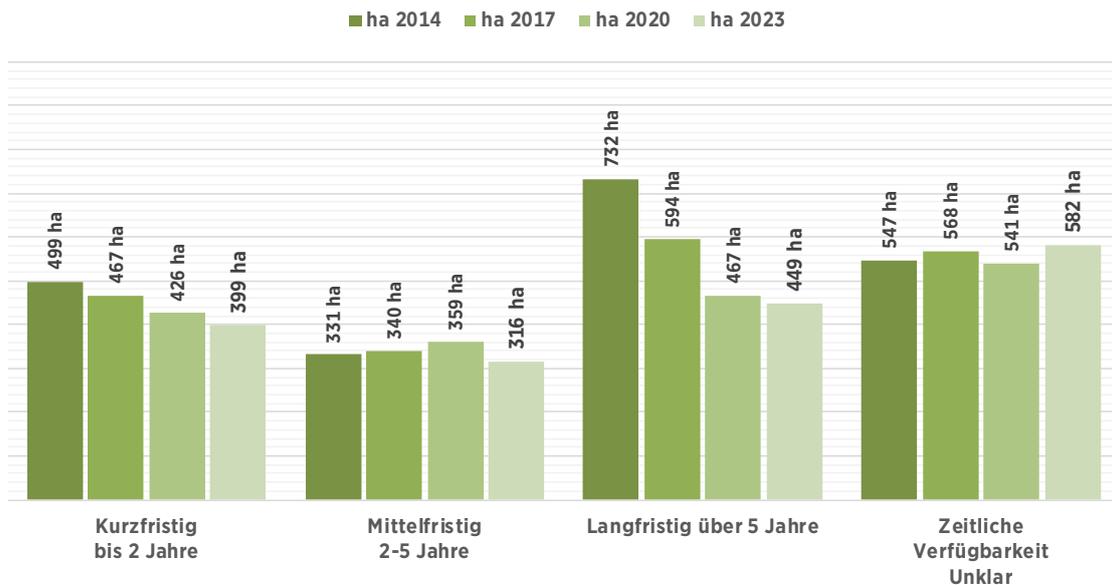


Abb. 3-7 Flächenreserven Wohnen: Staffeln nach Marktverfügbarkeit im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Gegenüber den Vorerhebungen zeigt sich die deutlichste Veränderung bei den Wohnreserven mit langfristiger Verfügbarkeit. Hier ist seit 2014 ein kontinuierlicher Rückgang um insgesamt 283 ha zu verzeichnen, dies jedoch zuletzt abgeschwächt. Die kurzfristig verfügbaren Wohnreserven sind um 100 ha ebenfalls kontinuierlich zurückgegangen, während die mittelfristig verfügbaren Wohnreserven und die Wohnreserven mit unklarer zeitlicher Verfügbarkeit weitgehend stabil geblieben sind bzw. gering schwanken (siehe Abb. 3-7).

3.6 Wohnreserven: Staffelung nach FNP-Darstellung

Tabelle 3-6 stellt die Verteilung der Wohnbauflächenreserven nach FNP-Darstellung dar. Die Information verweist auf künftige Flächennutzung der Wohnreserven. Die Einstufung nach FNP-Darstellung wurde unter Zuhilfenahme des digitalen FNP/GFNP-Datensatzes durch den Regionalverband Ruhr methodisch einheitlich vorgenommen. Zunächst ist eine Zuordnung der über 800 unterschiedlichen Bezeichnungen für FNP-Darstellungen in die aggregierten Merkmalsklassen erfolgt. Auf die Unterscheidung von Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO wird im SFM Ruhr verzichtet, da die Differenzierung nach Bauflächen und Baugebieten bei der Betrachtung der Wohnreserven nicht zu relevanten Erkenntnisgewinnen für das Siedlungsflächenmonitoring führt. Die Validität eines Erhebungsmerkmals ist abhängig von der Qualität der Datengrundlage. In der Metropole Ruhr wird ein jährlich aktualisierter FNP/GFNP-Vektordatensatz verwendet, teilweise handelt es sich um Digitalisierungen analoger Planwerke, teilweise um die Übernahme der GIS-Daten (Grundlage des rechtskräftigen Planwerkes) der Kommunen. Die Validität des Merkmals ist als hoch (eigene Digitalisierung) bis sehr hoch (originale Vektordaten) zu bezeichnen.

Tab. 3-6 Siedlungsflächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Staffelung nach FNP-Darstellung in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Wohnreserven in			
	Wohnbauflächen in %	Gemischten Bauflächen (M, MI, MD, MK) in %	Sonder- bauflächen (S, SO) in %	sonstigen FNP- Darstellungen in %
Kreis WES	88%	11%	-	1%
Kreis RE	92%	7%	-	1%
Kreis EN	87%	10%	1%	2%
Kreis UN	89%	9%	-	2%
Kreise	89%	9%	-	2%
Kreisfreie Städte	82%	10%	1%	7%
Kreisfreie ohne GFNP	83%	6%	2%	9%
Kreisfreie GFNP	79%	18%	1%	2%
Metropole Ruhr	85%	10%	1%	4%
Geringer verdichtet	87%	10%	-	3%
Eher gering verdichtet	90%	9%	-	1%
Verdichtet	83%	6%	-	12%
Eher höher verdichtet	90%	7%	1%	3%
Höher verdichtet	82%	12%	2%	4%

Die Auswertung ergibt, dass rund 85 % der Wohnreserven in den FNP und im GFNP innerhalb von Wohnbauflächen liegen. Demzufolge fallen die Anteile in gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen und sonstigen Darstellungen gering aus.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

85 % der Wohnreserven liegen in den FNP/im GFNP in Wohnbauflächen.

In der teilräumlichen Differenzierung variiert der Anteil von Wohnreserven in Wohnbauflächen zwischen 79 % in den GFNP-Kommunen und 92 % im Kreis Recklinghausen. In den betrachteten Teilräumen liegt der Anteil von Wohnreserven in gemischten Bauflächen in der Regel zwischen 6 % und 11 %. Davon abweichend zeigen sich lediglich die GFNP-Kommunen, wo der Anteil in gemischten Bauflächen bei 18 % liegt.

In den Kommunen Kamp-Lintfort, Datteln und Herdecke liegen alle Wohnreserven in FNP/GFNP-Wohnbauflächendarstellungen. Niedrige Anteile unter 65 % weisen die Kommunen Neukirchen-Vluyn und Xanten auf, wo die Anteile in Sonderbauflächen bzw. sonstigen FNP-Darstellungen überdurchschnittlich hoch sind. Sonstige FNP-Darstellungen verweisen u.a. auf geltende B-Pläne nach § 13a oder § 13b BauGB, bei denen die FNP-Darstellung noch nicht berichtet wurde (siehe Anhang Tab. 3.6).

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Seit der Erhebung im Jahr 2014 haben die Wohnreserven in Wohnbauflächen um 424 ha deutlich abgenommen. Die Wohnreserven in Gemischten Bauflächen sind dagegen auf einem ähnlich hohen Niveau geblieben. Auch bei Wohnreserven in Sonderbauflächen oder in sonstigen Darstellungen sind über den Zeitverlauf nur vergleichsweise geringe Veränderungen erkennbar (siehe Abb. 3-8).

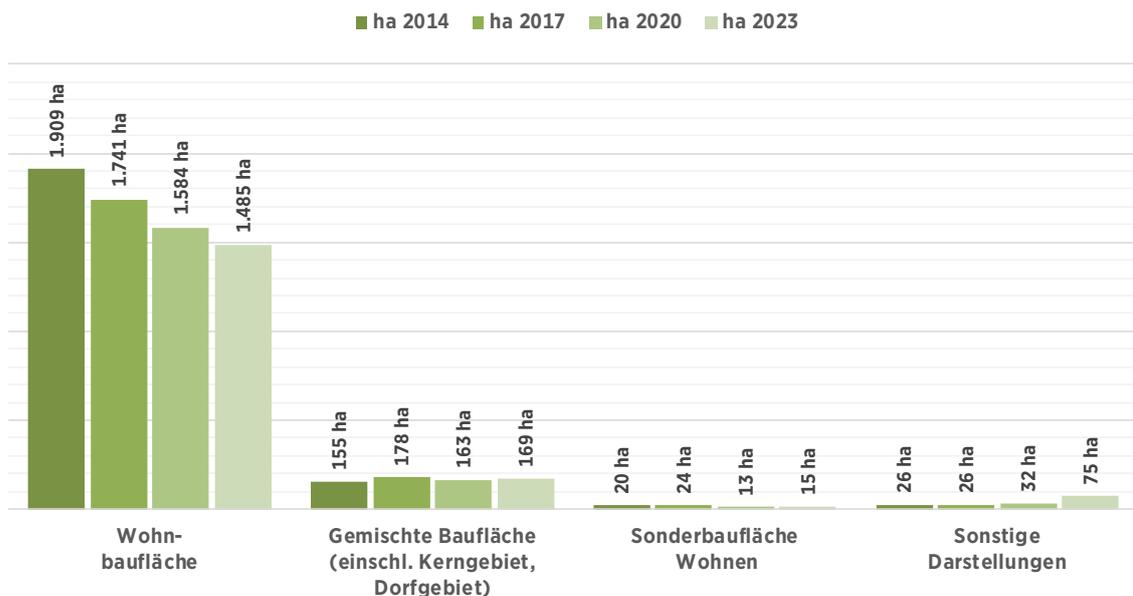


Abb. 3-8 Flächenreserven Wohnen: Stafflung nach FNP/GFNP-Darstellung im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.7 Wohnreserven: Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächen

Abbildung 3-9 stellt in flächiger Signatur die von Bestandsbebauung ausgeschöpften Anteile der planerisch gesicherten Wohnbauflächen (bereits bebaut oder nicht zum Neubau von Wohnen geeignet) in den 53 Kommunen dar. Der Ausschöpfungsgrad beschreibt den Anteil der Wohnbauflächen in den FNP bzw. im GFNP, der keine anzurechnende Wohnreserve ist. Der Wert gibt umgekehrt die Höhe des noch verfügbaren, zur Neubebauung geeigneten Anteils in % wieder.

Unter Bezugnahme auf die 1.485 ha anzurechnenden Wohnreserven in Wohnbauflächen (siehe Abb. 3-8) liegt der planerisch verfügbare Anteil an Wohnbauflächen in der Metropole Ruhr bei 2,2 %. Im Umkehrschluss liegt der Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächen in den FNP bzw. im GFNP bei 97,8 %.

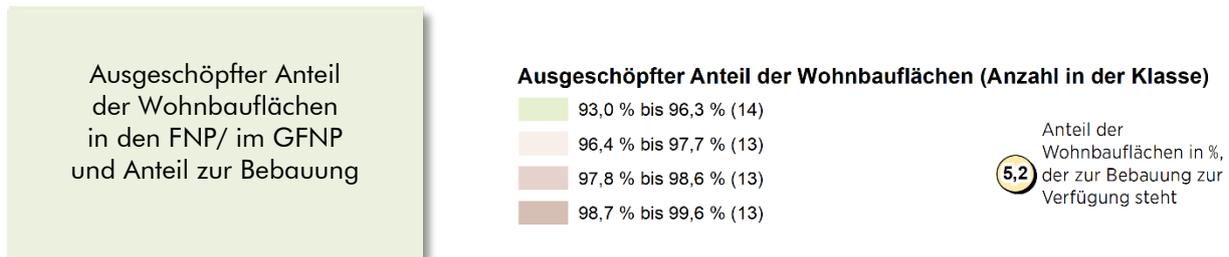
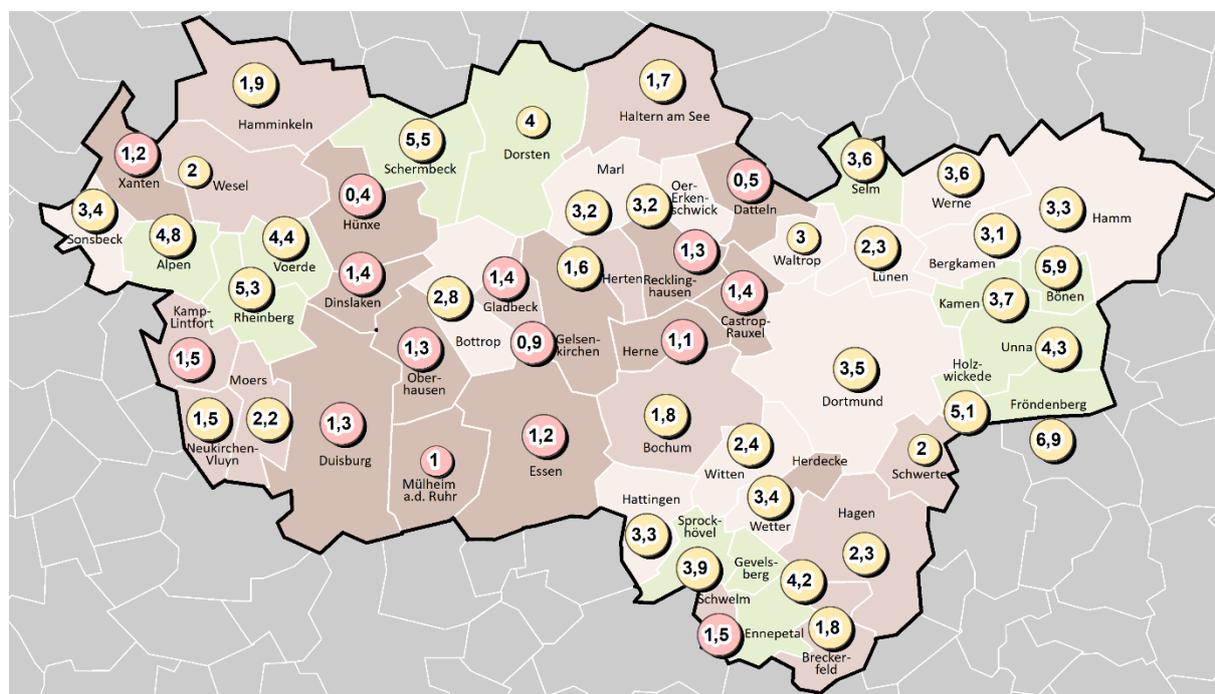


Abb. 3-9 Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächen und Anteil, der bebaut werden kann in %
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Bezogen auf die teilräumliche Betrachtung variiert der Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächen zwischen 96,3 % im Kreis Unna und 98,7 % in den GFNP-Kommunen (siehe Tab. 3-7).

In den Kommunen Mülheim an der Ruhr, Hünxe, Gelsenkirchen und Datteln sind die in den Planwerken dargestellten Wohnbauflächen mit genutzten Anteilen über oder gleich 99 % weitgehend ausgeschöpft. In den genannten Kommunen gibt es demzufolge innerhalb der Wohnbauflächen die geringsten Anteile an zur Neubebauung geeigneter Flächen > 0,2 ha (siehe Anhang Tab. 3.7).

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächen zwischen 96,6 % und 98,2 %. Hier ist zu festzustellen, dass der Ausschöpfungsgrad mit zunehmender Siedlungsdichte analog zur relativen Verfügbarkeit der Wohnreserven (siehe Kapitel 3.2) tendenziell ansteigt.

Der Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächen steigt seit der Erhebung 2014 kontinuierlich an.

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

In der Erhebung 2014 lag der Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächen bei 97,1 %, in der Erhebung 2017 bei 97,4 % und in der Erhebung 2020 bei 97,6 %. Mit einem Ausschöpfungsgrad von 97,8 % ist der Wert demnach erneut gestiegen. Bezogen auf die teilräumliche Betrachtung gibt es seit 2014 im Kreis Unna mit 1,3 Prozentpunkten den deutlichsten Anstieg, gefolgt vom Kreis Recklinghausen mit 1,1 Prozentpunkten. In den Kreisen ist der Ausschöpfungsgrad seit 2014 mit 0,9 Prozentpunkten stärker gestiegen als in den kreisfreien Städten mit 0,5 Prozentpunkten, dies jedoch ausgehend von einem geringeren Ausgangswert.

Tab. 3-7 Wohnbauflächen im FNP/GFNP und Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächen

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Wohnbauflächen-darstellungen im FNP/im GFNP in ha	Wohnreserven in Wohnbauflächen in ha	Ausgeschöpfter Anteil der Wohnbauflächen in % ²⁴
Kreis WES	6.566,3	155,5	97,6%
Kreis RE	9.452,4	201,4	97,9%
Kreis EN	4.386,8	127,3	97,1%
Kreis UN	6.329,3	231,1	96,3%
Kreise	26.734,8	715,4	97,3%
Kreisfreie Städte	39.546,9	769,3	98,1%
Kreisfreie ohne GFNP	18.312,3	499,8	97,3%
Kreisfreie GFNP	21.234,5	269,5	98,7%
Metropole Ruhr	66.281,7	1.484,8	97,8%
Geringer verdichtet	2.583,1	74,8	97,1%
Eher gering verdichtet	8.883,8	300,3	96,6%
Verdichtet	7.800,9	244,0	96,9%
Eher höher verdichtet	10.400,4	210,4	98,0%
Höher verdichtet	36.613,5	655,2	98,2%

²⁴ Berechnung: - (Wohnreserven in Wohnbauflächendarstellungen in ha / Wohnbauflächendarstellungen in ha * 100)-100

3.8 Wohnreserven: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung

Tabelle 3-8 staffelt die Wohnreserven nach Regionalplan-Festlegung im Regionalplan Ruhr²⁵. Die Einstufung nach Regionalplan-Festlegung wurde unter Zuhilfenahme des digitalen Regionalplan-Datensatzes durch den RVR methodisch einheitlich vorgenommen. Sofern eine Wohnreserve vollständig innerhalb eines regionalplanerischen Siedlungsbereiches liegt, ist eine automatisierte GIS-gestützte Zuordnung in die Merkmalsklassen möglich. Liegt eine Wohnreserve nur teilweise innerhalb eines Siedlungsbereiches muss aufgrund der regionalplanerischen Unschärfe eine manuell-interpretative Zuordnung vorgenommen werden. Dies liegt daran, dass bei dem Merkmal der Regionalplan-Festlegung mit Regionalplan und Flächennutzungsplan zwei Planungsebenen mit unterschiedlichen Darstellungsschärfen gegenübergestellt werden. Wohnreserven, die unmittelbar angrenzend an einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegen, können durchaus dem Planungsziel des nicht flächenscharfen Regionalplanes entsprechen. Bei einer rein GIS-gestützten Auswertung würden im Verbandsgebiet etwa 6 % weniger Wohnreserven den ASB zugordnet werden als bei einer kombiniert GIS-gestützten und manuell-interpretativen Zuordnung.

Im zeitlichen Verlauf ist zu berücksichtigen, dass die Auswertungen des Erhebungsmerkmals in den Erhebungen 2014, 2017 und 2020 noch nicht auf den Festlegungen des Regionalplan Ruhr gründen. Aus diesem Grund ergeben sich methodische Verschiebungen. Beispielsweise gab es im damals noch geltenden Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) keine sogenannten Eigenentwicklungsortlagen (> 2.000 EW) ohne Siedlungsbereichsdarstellung, weshalb in der Erhebung 2020 der Anteil von Wohnreserven in den RFNP-Kommunen bei 0 % gelegen hat. Auf den Regionalplan Ruhr bezogen, gibt es in den GFNP-Kommunen einen Anteil von 4 % an Wohnreserven im Freiraum. Diese Reserven begründen sich weniger durch Neudarstellungen, sondern vielmehr durch eine voneinander abweichende Plankartografie. Der RFNP hatte in seiner Funktion als Regionalplan eine höhere Darstellungsschärfe und eine geringere Darstellungsschwelle als der RP Ruhr.

Die Auswertung ergibt, dass rund 86 % der Wohnreserven innerhalb von ASB liegen bzw. diesen zugeordnet werden können. Rund 13 % der anzurechnenden Wohnreserven liegen in Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen. Dies hängt damit zusammen, dass Ortslagen kleiner 2.000 EW gemäß § 32 Abs. 5 der Durchführungsverordnung (DVO) zum LPIG NRW nicht als Siedlungsbereich festzulegen sind. In den kleineren Ortslagen können sich im Einklang mit den raumordnerischen Zielen bauleitplanerisch gesicherte Bauflächen befinden, ohne dass hier eine regionalplanerische Festlegung eines Siedlungsbereiches vorliegt.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In der teilräumlichen Betrachtung bewegt sich der Anteil der Wohnreserven in ASB zwischen 75 % im Kreis Unna und 96 % in den GFNP-Kommunen. In den Kreisen liegt der Anteil der Wohnreserven im regionalplanerischen Freiraum bei 22 %, während der Anteil der Wohnreserven regionalplanerischen Freiraum in den kreisfreien Städten bei 5 % liegt.

In den Kreisen liegen 22 % der Wohnreserven im regionalplanerischen Freiraum.

25 ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche); ASBz (ASB für zweckgebundene Nutzungen); GIB (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen); GIBz (GIB für zweckgebundene Nutzungen)

Tab. 3-8 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Digitaler Regionalplan-Datensatz

Teilraum	Wohnreserven in					
	ASB in %	ASBz in %	GIB in %	GIBz in %	Sonstige in %	Freiraum in %
Kreis WES	78%	-	1%	-	-	21%
Kreis RE	80%	-	0%	-	-	20%
Kreis EN	76%	-	3%	-	-	21%
Kreis UN	75%	-	0%	-	-	24%
Kreise	77%	-	1%	-	-	22%
Kreisfreie Städte	93%	-	2%	-	-	5%
Kreisfreie ohne GFNP	91%	-	3%	-	-	6%
Kreisfreie GFNP	96%	-	0%	-	-	4%
Metropole Ruhr	86%	-	2%	-	-	13%
Geringer verdichtet	76%	-	2%	-	-	21%
Eher gering verdichtet	67%	-	0%	-	-	33%
Verdichtet	80%	-	6%	-	-	14%
Eher höher verdichtet	91%	-	1%	-	-	7%
Höher verdichtet	95%	-	0%	-	-	5%

Die höchsten Anteile an Wohnreserven innerhalb von ASB gibt es in den Kommunen Lünen, Herne, Gladbeck, Sonsbeck und Dinslaken, wo alle Wohnreserven in ASB liegen. Niedrige Anteile unter 40 % weisen die Kommunen Alpen und Werne auf. Der Anteil an Wohnreserven im regionalplanerischen Freiraum bzw. in den Eigenentwicklungsortlagen liegt in den beiden vorgenannten Kommunen bei über 60 % an allen anzurechnenden Wohnreserven (siehe Anhang Tab. 3.8).

Bei den fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Wohnreserven innerhalb von ASB zwischen rund 67 % und rund 95 %. Erkennbar ist, dass der Anteil in den eher höher verdichteten und höher verdichteten Kommunen größer ist als in den eher gering verdichteten und geringer verdichteten Kommunen, wo es im regionalplanerischen Freiraum mehr Eigenentwicklungsortlagen gibt.

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Wie bereits erläutert, basieren die aktuellen Auswertungen erstmals auf dem Regionalplan Ruhr, weshalb bei diesem Erhebungsmerkmal im zeitlichen Verlauf statistische Umstellungseffekte enthalten sind. Gegenüber der Vorerhebung im Jahr 2014 haben die Wohnreserven in ASB um 429 ha abgenommen. Die Reserven in Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen haben dagegen um 72 ha zugenommen. Bei den weiteren Festlegungen gab es kaum Bewegungen (siehe Abb. 3-10).

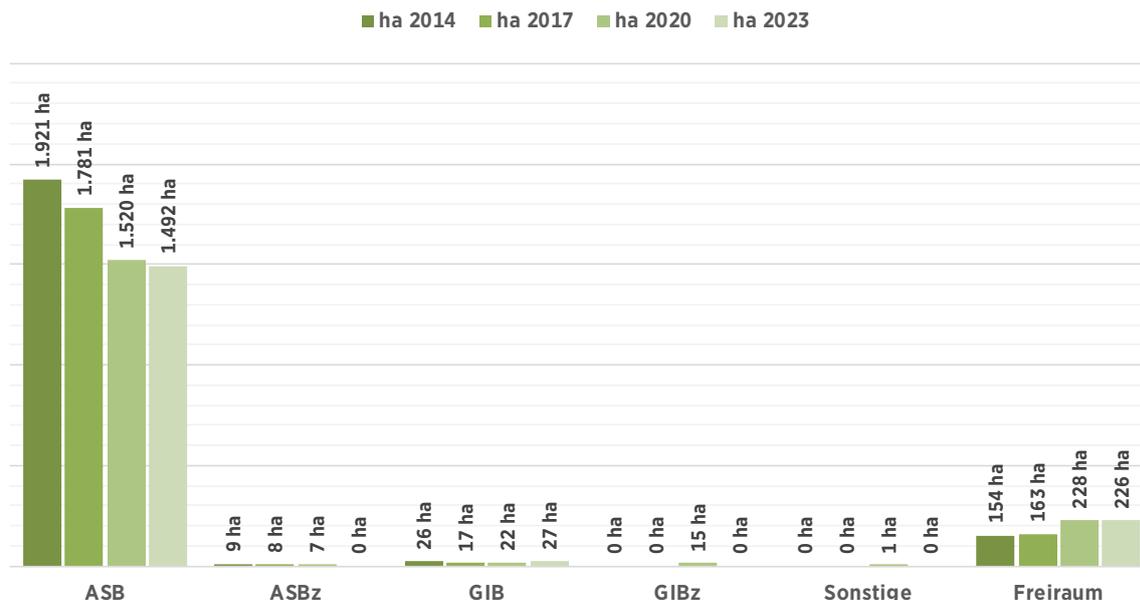


Abb. 3-10 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Regionalplan-Festlegung im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr);
 Digitale Regionalplandaten

3.9 Wohnreserven: Staffelung nach tatsächlicher Flächennutzung

Tabelle 3-9 differenziert nach aktueller Nutzung der Wohnreserven. Die Ermittlung des Merkmals erfolgt GIS-gestützt durch den Regionalverband Ruhr unter Zuhilfenahme der Flächennutzungskartierung (FNK; siehe Kap. 1.4). Informationen zur aktuellen Nutzung der Reserveflächen geben Hinweise auf künftige Veränderungen des Flächennutzungsgefüges und dienen zugleich als Indikator einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Das Merkmal kann nur bei Vorliegen eines kleinräumig aufgelösten Flächennutzungsdatensatzes erhoben werden. Für die Metropole Ruhr kann die FNK herangezogen werden, die in den anderen Landesteilen nicht vorliegt. Alternativ könnten ALKIS-Daten verwendet werden.

Rund 38 % der Wohnreserven (Vergleich Gewerbereserven: 55 %) werden aktuell oder wurden bereits siedlungsbaulich genutzt. Etwa 59 % (Vergleich Gewerbereserven: 42 %) befinden sich derzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung. Rund 3 % (Vergleich Gewerbereserven: 1 %) betreffen sonstige Vegetationsnutzungen. Der Anteil an Waldflächen liegt bei 0,2 %.

Würden alle planungsrechtlich gesicherten Wohnreserven in den nächsten 15 Jahren entwickelt, ist mit einer Freirauminanspruchnahme von etwa 1.100 ha (zzgl. Erschließungsmaßnahmen) zu rechnen. Bei den anzurechnenden Gewerbereserven ist im Vergleich von einer Freirauminanspruchnahme von insgesamt 800 ha (zzgl. Erschließungsmaßnahmen, Betriebsgebundene Reserven, landesbedeutsame Reserven und Regionale Kooperationsstandorte, sofern im Freiraum) auszugehen.

Rund 38 % der Wohnreserven waren bereits bebaut oder gelten als siedlungsräumlich vorgenutzt.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Teilräumlich bewegt sich der Anteil der Wohnreserven in aktuell oder vormals bereits siedlungsbaulich genutzten Flächen zwischen 19 % im Kreis Unna und 60 % in den GFNP-Kommunen. In den Kreisen liegt der Anteil mit 23 % signifikant unter dem Anteil in den kreisfreien Städten mit 51 % (siehe Tab. 3-9). Die höchsten Anteile aktuell oder vormals bereits siedlungsbaulich genutzter Flächen bei den Wohnreserven gibt es in den Kommunen Essen (74 %), Gelsenkirchen (75 %) und Herne (76 %). Niedrige Anteile unter oder gleich 9 % liegen in den Kommunen Schermbeck, Schwelm, Sonsbeck, Sprockhövel und Werne vor. Hier gibt es im Umkehrschluss hohe Anteile an Wohnreserven über oder gleich 90 %, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. In den Städten Breckerfeld, Wesel und Ennepetal fallen im kommunalen Vergleich mit jeweils über 3 % größere Anteile an Waldflächen auf, die planerisch als Wohnreserve in den FNP gesichert sind. Der Durchschnitt in der Metropole Ruhr liegt hier bei 0,2 % (siehe Anhang Tab. 3.9).

Tab. 3-9 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Staffelung nach tatsächlicher Flächennutzung in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr);

Flächennutzungskartierung (FNK), Sachstand 12.11.2023

Teilraum	Wohnreserven werden aktuell genutzt von...			
	Siedlung und Verkehr	Landwirtschaftsfläche	Wald	Sonstige Vegetation
	in %	in %	in %	in %
Kreis WES	27%	72%	0%	1%
Kreis RE	24%	73%	0%	3%
Kreis EN	23%	73%	1%	3%
Kreis UN	19%	79%	0%	2%
Kreise	23%	75%	0%	2%
Kreisfreie Städte	51%	46%	0%	3%
Kreisfreie ohne GFNP	46%	51%	0%	3%
Kreisfreie GFNP	60%	36%	0%	4%
Metropole Ruhr	38%	59%	0%	3%
Geringer verdichtet	15%	84%	1%	1%
Eher gering verdichtet	↓ 17%	↑ 80%	0%	2%
Verdichtet	↓ 27%	↑ 71%	0%	2%
Eher höher verdichtet	↓ 36%	↑ 63%	0%	2%
Höher verdichtet	↓ 54%	↑ 42%	0%	4%

Im Vergleich der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Wohnreserven in aktuell oder vormals bereits siedlungsbaulich genutzten Flächen zwischen rund 15 % und rund 54 %. Erkennbar ist der Anstieg des Anteils mit zunehmender Siedlungsdichte. Bei der Landwirtschaftsfläche zeigt sich, dagegen umgekehrt, ein Anstieg des Anteils von Wohnreserven mit fallender Siedlungsdichte.

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Die Zuordnung der FNK-Nutzungsarten richtet sich nach den Klassifizierungsvorgaben für die amtliche Flächenstatistik. Da diese Zuordnung für die Erhebung 2014 nicht vorliegt, erfolgt die Betrachtung des zeitlichen Verlaufs ab der Erhebung 2017.

Im Vergleich der Erhebungen zeigt sich der Umfang an Wohnreserven, die bereits für Siedlungszwecke genutzt wurden, kaum verändert. Dagegen ist der Rückgang der derzeit landwirtschaftlich genutzten Wohnreserven mit 214 ha deutlich. Der Anteil von Waldflächen und Flächen mit sonstiger Vegetation ist nahezu konstant geblieben (siehe Abb. 3-11).

Gegenüber den Vorerhebungen fällt der Rückgang der Wohnreserven, die aktuell noch landwirtschaftlich genutzt werden, am deutlichsten aus.

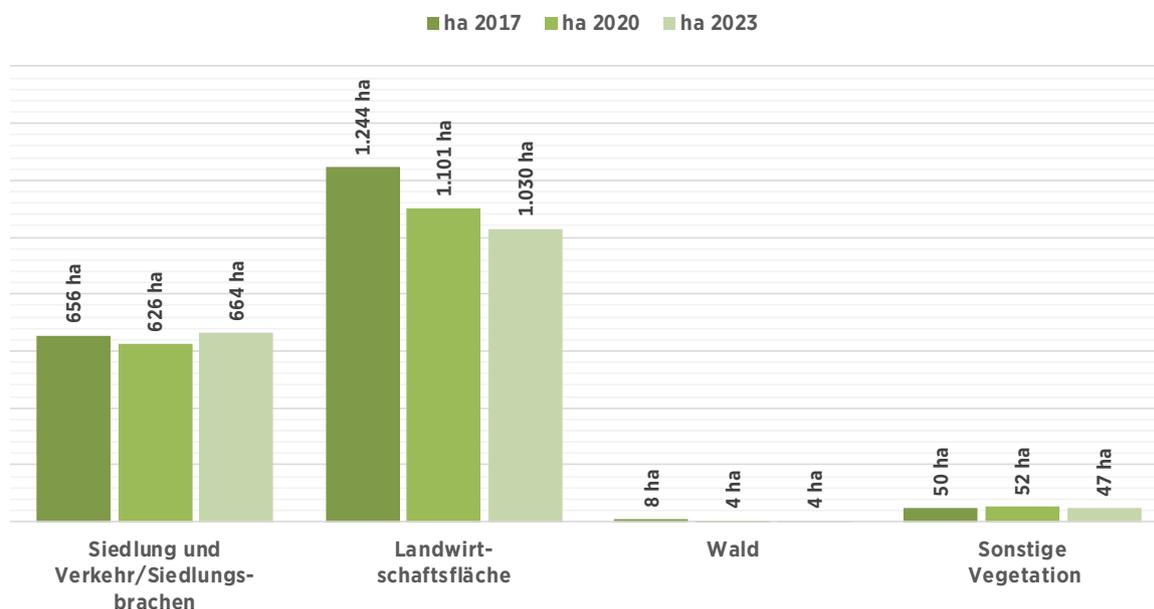


Abb. 3-11 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Tatsächliche Flächennutzung im zeitlichen Verlauf seit 2014
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Flächennutzungskartierung (FNK), Sachstand 12.11.2023

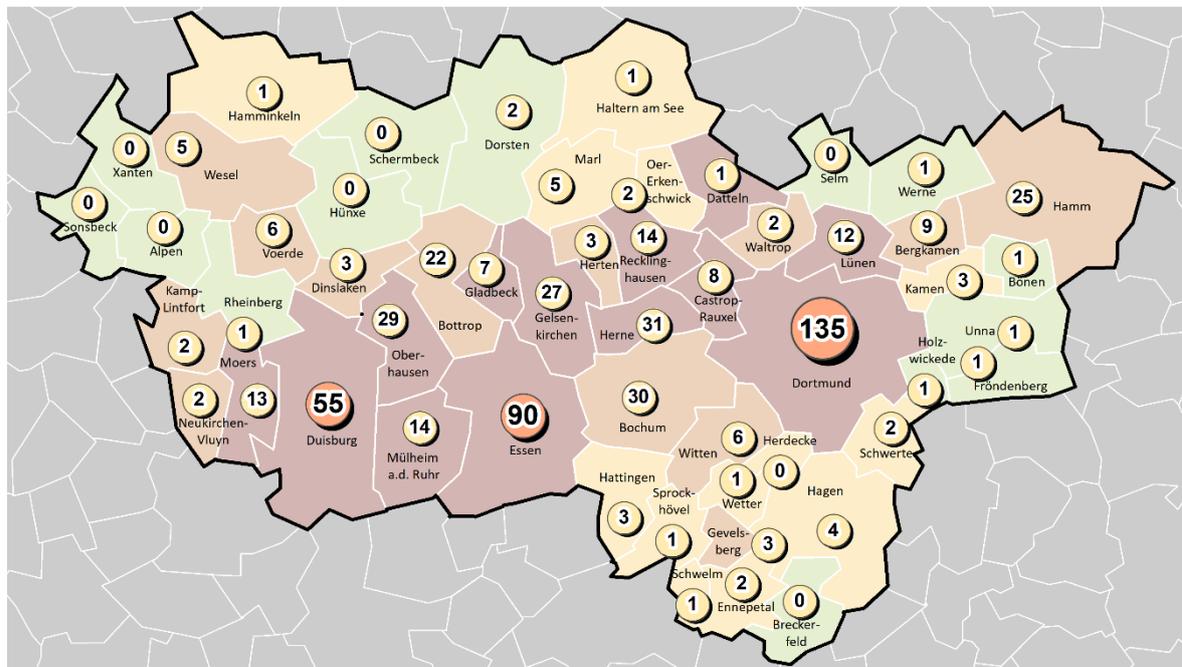
3.10 Wohnreserven Brachflächenanteil: Kommunale Angabe

In Abbildung 3-12 werden die Anteile der ehemals bereits für Siedlungszwecke genutzten Wohnreserven („Siedlungsbrachen“) dargestellt. Bei Siedlungsbrachen handelt es sich um ehemals baulich genutzte Flächen mit oder ohne alten Gebäudebestand sowie ehemals oder aktuell überwiegend versiegelte oder kontaminierte Flächen. Zugeschüttete Hafenbecken oder ähnliches zum Zwecke der Landgewinnung zählen ebenfalls als Brachfläche.

Entgegen der Staffelung nach tatsächlicher Flächennutzung konnte das Merkmal Brachfläche von den Kommunen bearbeitet werden. Teilweise wurde im Rahmen der anschließenden Qualitätskontrolle eine Nachbearbeitung durch den Regionalverband Ruhr vorgenommen. Da sich demzufolge die methodische Erfassung zum Erhebungsmerkmal tatsächliche Flächennutzung unterscheidet, ergeben sich abweichende Ergebnisse.

Im Vergleich mit der GIS-gestützten Auswertung der Flächennutzungskartierung (FNK) zeigen sich hier bei 40 von 53 Kommunen weniger Siedlungsbrachen. Die GIS-gestützte Beurteilung wird aufgrund der einheitlichen Datengrundlage insgesamt als valider eingeschätzt. Auch ergeben sich über die anteilige Flächenbeurteilung genauere Anteilswerte. Bei dem Merkmal Brachfläche wird eine gesamte Fläche beurteilt, bei dem Merkmal tatsächliche Flächennutzung werden sämtliche Flächennutzungen innerhalb der Fläche erfasst.

Rund 34 % der anzurechnenden Wohnreserven (Vergleich Gewerbereserven: 59 %) bzw. 588 ha waren bereits für Siedlungszwecke genutzt und gelten daher als Brach- bzw. Altflächen. Im Vergleich mit der GIS-gestützten Auswertung der FNK liegt das Ergebnis nach den kommunalen Angaben um 11 Prozentpunkte niedriger. Der Schwerpunkt der Kommunen mit einem hohen Anteil an Siedlungsbrachen liegt im mittleren Verbandsgebiet (siehe Abb. 3-12).



Siedlungsflächenreserven für Wohnen in den FNP / im GFNP
Brachflächen relativer Anteil an den Wohnreserven insgesamt und absolut in ha

Brachflächenanteil (Anzahl in der Klasse)

- 0,0% - 5,7% (14)
- 5,8% - 17,2% (13)
- 17,3% - 37,0% (13)
- 37,1% - 89,4% (13)

Brachflächen absolut in ha

Abb. 3-12 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Brachflächen relativer Anteil in % und absolut in ha
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Der Anteil an Siedlungsbrachen variiert in den Teilräumen zwischen rund 11 % im Kreis Unna und rund 65 % in der Gruppe der GFNP-Kommunen. Teilräumlich zeigen sich größere Unterschiede. Insbesondere in vielen kreisangehörigen Kommunen (22 der 42 Kommunen) liegt der Anteil an Altflächen unter 10 %. Hier wird überwiegend bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte eine Freirauminanspruchnahme erfolgen, da die Kommunen kaum über (noch nicht nachgenutzte) Brachen oder Altstandorte verfügen. Die Spanne des Anteils der Siedlungsbrachen an den Wohnreserven bewegt sich in den 53 Kommunen zwischen 0 % und 89 %. Die Kommunen mit den größten Anteilen an Siedlungsbrachen nach kommunaler Angabe sind Herne mit 89 %, Essen mit 82 %, Gelsenkirchen mit 80 % und Oberhausen mit 65 % (siehe Anhang Tab. 3.10).

Je höher der Verdichtungsgrad, desto höher fällt der Brachflächenanteil aus.

Bei den fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil an Siedlungsbrachen zwischen 4 % und 53 %. Wie auch bei der GIS-gestützten Auswertung lässt sich ein Zusammenhang zwischen dem Anteil an Siedlungsbrachen und dem Raumstrukturtyp ableiten, da der Anteil der Brachflächen mit steigender Siedlungsdichte deutlich zunimmt. In den höher verdichteten Kommunen gibt es dazu absolut die meisten zur Entwicklung anstehenden Brachflächen.

Tab. 3-10 Siedlungsflächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Brachflächen Anteile in ha und in %
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Wohnreserven sind Brachflächen			
	Ja		Nein	
	in ha	in %	in ha	in %
Kreis WES	31,6	18%	145,9	82%
Kreis RE	46,0	21%	172,1	79%
Kreis EN	18,1	12%	128,8	88%
Kreis UN	29,4	11%	230,8	89%
Kreise	125,2	16%	677,6	84%
Kreisfreie Städte	463,1	49%	478,9	51%
Kreisfreie ohne GFNP	241,1	40%	358,5	60%
Kreisfreie GFNP	222,1	65%	120,4	35%
Metropole Ruhr	588,3	34%	1.156,5	66%
Gering verdichtet	3,5	4%	82,4	96%
Eher gering verdichtet	27,2	8%	308,3	92%
Verdichtet	65,9	22%	229,1	78%
Eher höher verdichtet	67,7	29%	165,8	71%
Höher verdichtet	424,0	53%	370,8	47%

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber den Vorerhebungen sind Wohnreserven, die von den Kommunen als Brachflächen eingestuft werden, zuletzt um rund 150 ha angestiegen. Dagegen haben Wohnreserven, die nicht als Brachfläche eingestuft werden, seit 2014 um 520 ha abgenommen (siehe Abb. 3-13). Auf den ersten Blick spricht dies ggf. für eine stärkere Entwicklung von Wohnbauflächen auf bisherigen Freiraumflächen.

Es ist nochmals zu betonen, dass die Dynamik der Entwicklung der Flächenreserven nicht mit der Bautätigkeit gleichgesetzt werden kann. Zur diesbezüglichen Einschätzung der Bautätigkeit wird auf Kapitel 7.10 verwiesen.

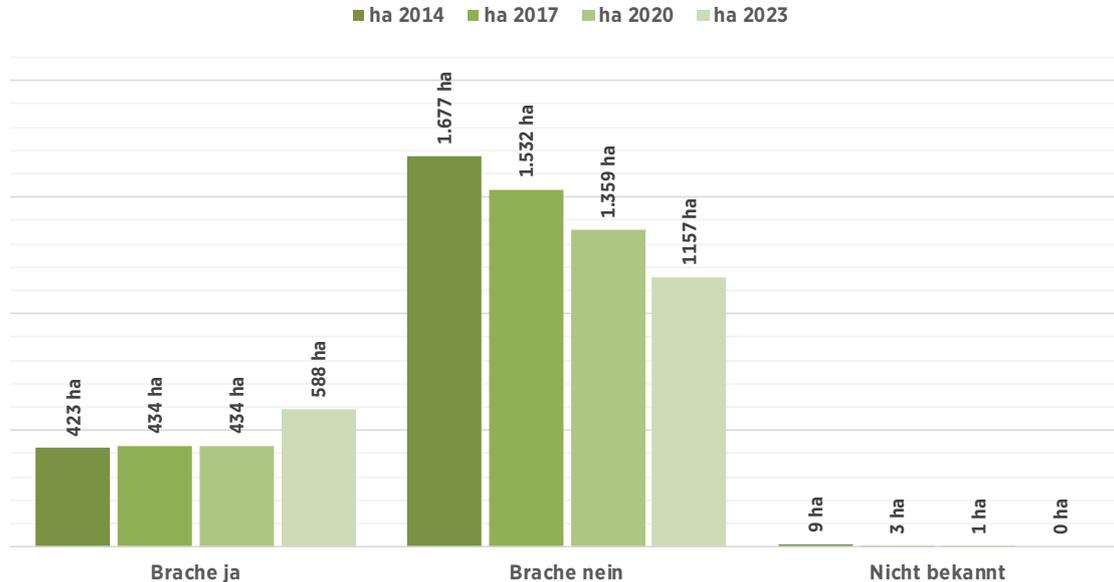


Abb.3-13 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Brachflächen im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.11 Wohnreserven: Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst

In Tabelle 3-11 sind die anzurechnenden Wohnreserven gestaffelt nach infrastruktureller Lagegunst aufgeführt. Die Einstufung der Wohnreserven in die Merkmalsklassen wurde GIS-gestützt durch den Regionalverband Ruhr auf der Basis der Ergebnisse des *ruhrFIS*-Monitoring Daseinsvorsorge²⁶ vorgenommen. Das *ruhrFIS*-Monitoring Daseinsvorsorge ergänzt die vorliegenden Informationen zu Flächenreserven um Informationen zur infrastrukturellen Ausstattung der Metropole Ruhr. Insgesamt wurden sieben Infrastrukturen betrachtet und in dem Indikator „*ruhrFIS*-DV-Index“ zusammengefasst. In Abhängigkeit, der im *ruhrFIS*-DV-Index erreichten Punktzahl werden die Wohnreserven den Merkmalsklassen zugeordnet. Eingegangen sind neben ÖPNV-Haltepunkten auch Einrichtungen der Nahversorgung (Supermärkte / Discounter), der medizinischen Versorgung (Haus-, Kinder- und Zahnärzte) sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen (Kindertagesstätten und Grundschulen). Im Fokus stehen grundzentrale Infrastruktureinrichtungen, die für den alltäglichen Bedarf vorhanden und fußläufig erreichbar sein sollten. Eine fußläufige Erreichbarkeit vermeidet lange Wege und damit Verkehrsbelastungen. Zudem ermöglicht es auch weniger mobilen Bevölkerungsgruppen einen selbstständigen Alltag zu führen.

Im Ergebnis zeigen sich über die Hälfte der Wohnreserven mit einer sehr guten oder guten infrastrukturellen Erreichbarkeit. Bei etwa einem Viertel der Wohnreserven ist die fußläufige Erreichbarkeit zu den betrachteten Infrastrukturen als eher ungünstig oder ungünstig zu bezeichnen.

26 <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/ruhrfis-flaecheninformationssystem/>

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Im teilräumlichen Vergleich bewegt sich der Anteil der Wohnreserven mit sehr guter oder guter fußläufiger Erreichbarkeit der betrachteten Infrastrukturen zwischen 30 % im Kreis Unna und 77 % in den GFNP-Kommunen. Im Durchschnitt der Kreise liegt der Anteil bei 35 % und in den kreisfreien Städten bei 68 % (siehe Tab. 3-11).

In 19 von 53 Kommunen weisen über 50 % der Wohnreserven eine sehr gute oder gute infrastrukturelle Erreichbarkeit auf. Die höchsten Anteile an Wohnreserven mit sehr guter oder guter fußläufiger Erreichbarkeit der betrachteten Infrastrukturen haben die kreisangehörigen Kommunen Breckerfeld (91 %), Wetter (91 %) und Schermbeck (88 %) sowie die kreisfreien Kommunen Mülheim an der Ruhr (87 %) und Essen (82 %) (siehe Anhang Tab. 3.11).

In den fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Wohnreserven mit sehr guter oder guter fußläufiger Erreichbarkeit der betrachteten Infrastrukturen zwischen rund 18 % in den geringer verdichteten Kommunen und rund 69 % in den höher verdichteten Kommunen. Es zeigt sich ein Zusammenhang zwischen dem Raumstrukturtyp und der infrastrukturellen Lagegunst der Wohnreserven. Mit zunehmender Verdichtung ist eine günstigere fußläufige Erreichbarkeit zu den betrachteten Infrastrukturen gegeben.

Über die Hälfte der Wohnreserven weisen eine sehr gute oder gute fußläufige Erreichbarkeit zu wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Ärzten, ÖPNV-Haltepunkten und dem Lebensmitteleinzelhandel auf.

Tab. 3-11 Wohnreserven 2023: Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Wohnreserven nach infrastruktureller Lagegunst				
	Sehr gut in %	Gut in %	Mittel in %	Eher ungünstig in %	Ungünstig in %
Kreis WES	17%	16%	25%	26%	17%
Kreis RE	13%	24%	17%	32%	14%
Kreis EN	23%	18%	33%	21%	5%
Kreis UN	13%	17%	28%	32%	10%
Kreise	16%	19%	25%	29%	12%
Kreisfreie Städte	45%	23%	20%	11%	2%
Kreisfreie ohne GFNP	38%	24%	24%	11%	2%
Kreisfreie GFNP	57%	20%	12%	9%	1%
Metropole Ruhr	32%	21%	22%	19%	6%
Geringer verdichtet	12%	6%	15%	24%	42%
Eher gering verdichtet	 11%	22%	24%	33%	 10%
Verdichtet	22%	25%	29%	19%	4%
Eher höher verdichtet	24%	20%	26%	22%	8%
Höher verdichtet	48%	21%	19%	11%	1%

Entwicklung gegenüber der Vorerhebung 2017

Gegenüber den Vorerhebungen haben Wohnreserven mit einer guten oder mittleren infrastrukturellen Lagegunst, aber auch mit ungünstiger Lagegunst, abgenommen. Aufgrund von Neudarstellungen von Baugebieten im FNP sowie zur Nachnutzung anstehender Flächen im baulichen Bestand haben Wohnreserven mit einer sehr guten infrastrukturellen Lagegunst zugenommen (siehe Abb. 3-13).

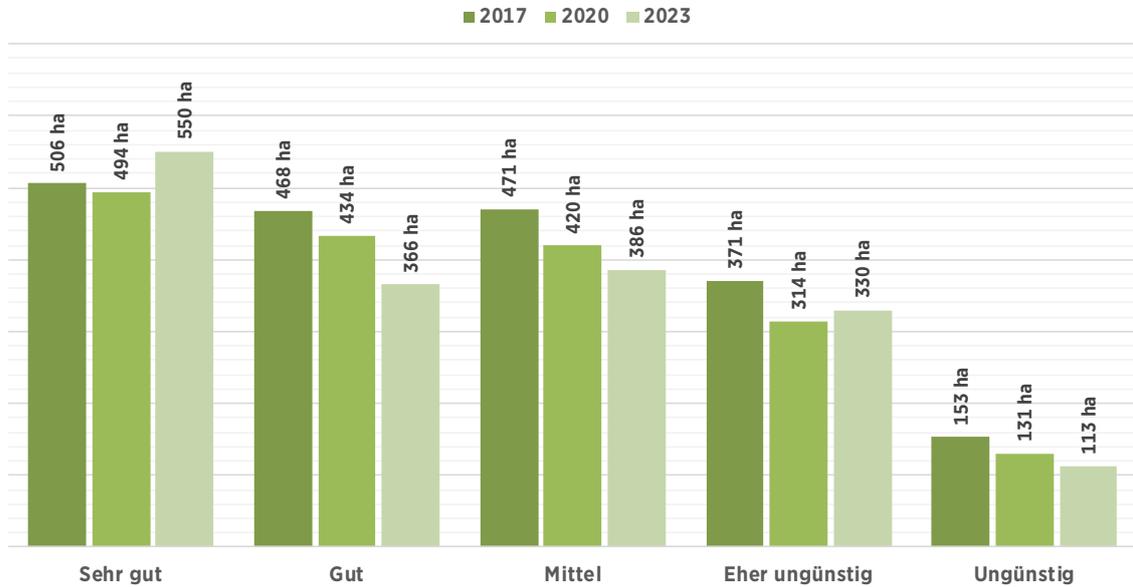


Abb. 3-14 Flächenreserven Wohnen: Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Rund die Hälfte der Wohnreserven soll mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden.

3.12 Wohnreserven: Staffelung nach Eignung

In Tabelle 3-12 sind die Wohnreserven hinsichtlich ihrer Eignung gestaffelt dargestellt. Bei dem Merkmal der Eignung handelt es sich seit der Erhebung 2017 um ein Pflichtmerkmal. Das Erhebungsmerkmal kann nur durch kommunale Mitwirkung erhoben werden, da neben den Kenntnissen zu Bebauungsplänen und kommunalen Planungsabsichten weitreichende Ortskenntnisse erforderlich sind. Über die Angaben der Flächeneignung können die auf den Flächen darstellbaren Wohneinheiten präziser gefasst bzw. prognostiziert werden. Da die Merkmalsausprägungen kaum Interpretationsspielraum lassen, kann von einer hohen Validität ausgegangen werden.

Nach den Angaben der Kommunen eignen sich rund 45 % der Wohnreserven für den Bau von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, rund 14 % der Flächen für den Geschosswohnungsbau und rund 21 % für eine gemischte Bebauung mit Wohnungen. Bei rund 20 % der Flächen gaben die Kommunen an, dass die Eignung noch nicht sicher zu beurteilen ist.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Teilräumlich bewegen sich die Anteile der für den Ein- und Zweifamilienhausbau geeigneten Wohnreserven zwischen 23 % in der Gruppe der GFNP-Kommunen und 68 % im Kreis Recklinghausen. Auch im Ennepe-Ruhr-Kreis sollen noch mehr als die Hälfte der Flächen mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. In der Gruppe der kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP liegt der Anteil immerhin noch bei nahezu der Hälfte (siehe Tab. 3-12). Fünf von 53 Kommunen planen mit einem Anteil von über 85 % an allen Wohnreserven den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Hierbei handelt es sich um die kreisangehörigen Kommunen Kamp-Lintfort, Castrop-Rauxel, Dorsten, Haltern am See und Bönen. Anteile von rund 25 % oder mehr an den Wohnreserven zur Errichtung von Geschosswohnungsbau geben lediglich die Kommunen Essen (44 %), Hünxe (35 %), Duisburg (28 %) und Bochum (27 %) an (siehe Anhang Tab. 3.12).

Tab. 3-12 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Eignung in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Wohnreserve geeignet für (Bezug auf Fläche insgesamt)			
	Ein- und Zweifamilienhausbau in %	Geschosswohnungsbau in %	Sonstige/Gemischt in %	Unklar in %
Kreis WES	43%	6%	27%	23%
Kreis RE	68%	9%	12%	11%
Kreis EN	53%	7%	11%	29%
Kreis UN	45%	4%	13%	38%
Kreise	52%	7%	15%	26%
Kreisfreie Städte	39%	20%	25%	16%
Kreisfreie ohne GFNP	48%	17%	21%	14%
Kreisfreie GFNP	23%	26%	33%	18%
Metropole Ruhr	45%	14%	21%	20%
Geringer verdichtet	52%	3%	17%	29%
Eher gering verdichtet	58%	4%	13%	25%
Verdichtet	56%	4%	19%	21%
Eher höher verdichtet	43%	11%	21%	26%
Höher verdichtet	36%	24%	25%	15%

Bei den fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Wohnreserven, die sich für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eignen, zwischen 36 % und 58 %. Es ist erkennbar, dass der Anteil an Wohnreserven, der sich für den Bau von Mehrfamilienhäusern eignet, mit steigender Siedlungsdichte tendenziell zunimmt. In den höher verdichteten Kommunen liegt der Anteil bei rund 24 % - in den geringer verdichteten Kommunen lediglich bei 3 %. Im Umkehrschluss steigt der Anteil der Eignung für Ein- und Zweifamilienhäuser mit abnehmender Siedlungsdichte.

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber den Vorerhebungen sind die Anteile an Wohnreserven, die sich für den Geschosswohnungsbau und für Gemischte Nutzungen mit Wohnungen eignen, gestiegen. Dagegen ist eine deutliche Abnahme der Wohnreserven, die sich für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eignen, zu erkennen. Diese haben seit 2017 um etwa 260 ha abgenommen. Trotz der fallenden Tendenz zeigt sich gesamtregional weiterhin eine hohe Planungsaffinität für das Einfamilienhaus.



Abb. 3-15 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Eignung im zeitlichen Verlauf seit 2017
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.13 Wohnreserven: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen (Optionales Erhebungsmerkmal)

In Tabelle 3-13 sind die Anteile der Wohnreserven nach Eigentumsverhältnissen dargestellt. Aufgrund eines höheren Bearbeitungsaufwandes für die Kommunen wird das Merkmal als optionales Merkmal und nicht als Pflichtmerkmal erhoben. Im Zuge der Erhebung haben rund 63 % bzw. 23 der 53 Kommunen das Merkmal vollständig bearbeitet, rund 51 % bzw. 27 Kommunen haben das Merkmal teilweise und rund 6 % bzw. 3 Kommunen haben das Merkmal nicht bearbeitet. Insgesamt wurden rund 69 % der anzurechnenden Wohnreserven (bezogen auf die Fläche in ha) beurteilt. Da das Merkmal nicht vollständig bearbeitet wurde, sind die Ergebnisse lediglich im Sinne hinweisgebender Informationen zu interpretieren.

Rund 55 % der Wohnreserven befinden sich in Privateigentum.

Bei den bearbeiteten Flächen befinden sich rund 9 % der Wohnreserven im kommunalen Besitz (bei den Gewerbereserven rund 18 %) und 55 % der Wohnreserven im Privateigentum (bei den Gewerbereserven rund 36 %). Informationen über die Eigentumsverhältnisse geben Hinweise auf die strukturelle Zusammensetzung des Flächenmarktes und die Mobilisierbarkeit von Flächenreserven. So kann ein hoher Anteil von Flächen in Privateigentum auf Mobilisierungshemmnisse hinweisen. Ein höherer Anteil von Flächenreserven in kommunalem Eigentum kann die planerische Steuerung erleichtern.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Teilräumlich zeigen sich in den vier Kreisen deutliche Unterschiede hinsichtlich des Anteils an Wohnreserven im Privateigentum. Hier schwankt der Anteil zwischen 33 % in den GFNP-Kommunen und 80 % im Ennepe-Ruhr-Kreis.

In den Kreisen liegt der Anteil an Wohnreserven im Privateigentum mit 66 % höher als in der Gruppe der kreisfreien Städte, wo der Anteil bei 44 % liegt. In den GFNP-Kommunen liegt hier mit einem Anteil von 19 % der höchste Anteil an Flächen im kommunalen Eigentum vor. Bei der Interpretation ist nochmals darauf hinzuweisen, dass nicht die Gesamtheit aller Wohnreserven beurteilt wurde. Mit einem Bearbeitungsanteil von 97 % wurden von den GFNP-Kommunen jedoch nahezu alle Wohnreserven bearbeitet (siehe Tab. 3-13).

Tab. 3-13 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Anteil der Bearbeitung in %	Wohnreserve Eigentümer			
		Kommune in %	Privat in %	Öffentlich und Großeigentümer in %	Heterogen in %
Kreis WES	79%	2%	54%	10%	34%
Kreis RE	92%	8%	59%	18%	15%
Kreis EN	88%	4%	80%	5%	10%
Kreis UN	53%	2%	73%	19%	6%
Kreise	76%	5%	66%	14%	16%
Kreisfreie Städte	63%	13%	44%	26%	18%
Kreisfreie ohne GFNP	44%	4%	57%	26%	13%
Kreisfreie GFNP	97%	19%	33%	26%	22%
Metropole Ruhr	69%	9%	55%	20%	17%
Geringer verdichtet	71%	1%	76%	0%	23%
Eher gering verdichtet	75%	3%	59%	16%	22%
Verdichtet	72%	0%	73%	19%	8%
Eher höher verdichtet	83%	10%	71%	11%	7%
Höher verdichtet	61%	16%	35%	28%	22%

Von den Kommunen, die das Merkmal vollständig oder mindestens zu 50 % bearbeitet haben, befinden sich über 90 % der Wohnreserven im Privateigentum in den Städten und Gemeinden Alpen, Breckerfeld, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Wetter und Fröndenberg. Die höchsten Anteile im kommunalen Besitz (Bearbeitung des Merkmals über 50 %) sind in den Kommunen Bochum (35 %), Hünxe (35 %), Herne (33 %) und Recklinghausen (31 %) zu verzeichnen. Der Anteil an Wohnreserven im Besitz von Öffentlichen Eigentümern oder Großeigentümern oder (z.B. RAG oder Deutsche Bahn; Bearbeitung des Merkmals über 50 %) ist in den Kommunen Gelsenkirchen (61 %) und Oberhausen (52 %) am höchsten (siehe Anhang Tab. 3.13).

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber den Vorerhebungen ist der Anteil der Bearbeitung des optionalen Erhebungsmerkmals kontinuierlich gestiegen. So wurden in der Erhebung 2014 rund 44 % und in der Erhebung 2023 rund 69 % der Wohnreserven bearbeitet. Die Daten werden damit tendenziell aussagekräftiger. Insgesamt haben sich die Anteile der Eigentümer der Wohnreserven nicht grundlegend verschoben. Bei allen drei Erhebungen dominieren Wohnreserven im Privatbesitz, hier hat sich der Anteil von 53 % im Jahr 2014 auf 55 % an allen bearbeiteten Wohnreserven geringfügig erhöht.

Der Anteil der Flächen im kommunalen Eigentum ist von 21 % im Jahr 2014 auf 9 % im Jahr 2023 gesunken. Wohnreserven im Eigentum von Öffentlichen Eigentümern oder Großeigentümern sind anteilig von 14 % im Jahr 2014 auf 20 % im Jahr 2023 gestiegen (siehe Abb. 3-16).

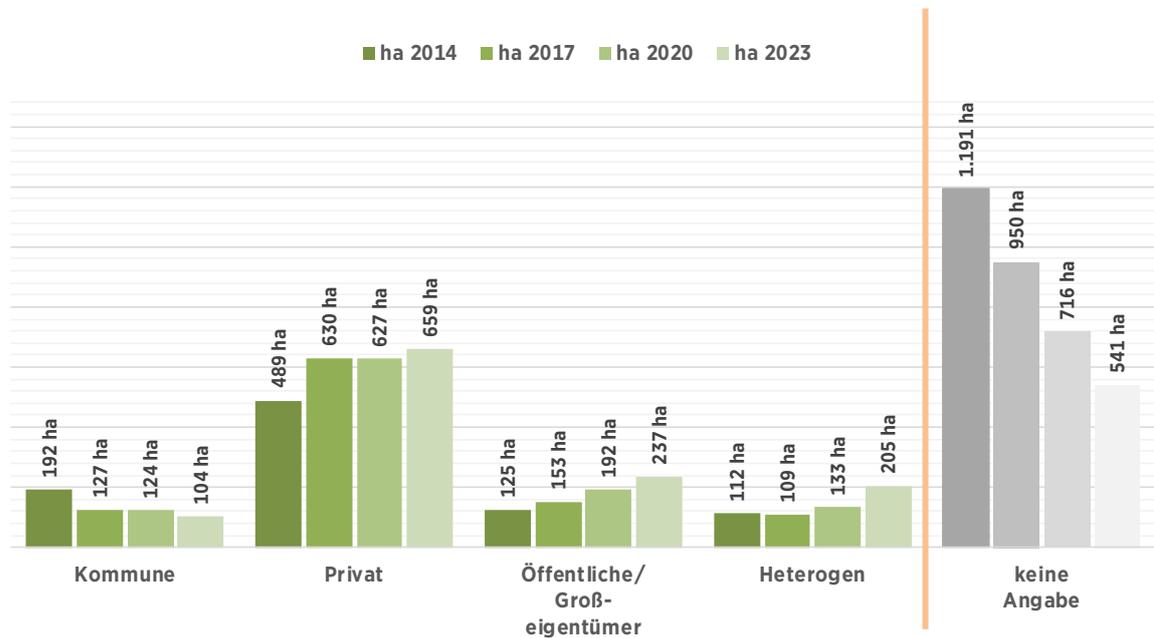


Abb. 3-16 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Eigentumsverhältnisse im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.14 Wohnreserven: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen

Abbildung 3-17 stellt die Anteile der Wohnreserven mit den regionalplanerischen Überlagerungen BSLE²⁷, BGG²⁸, Lärmschutz und Regionale Grünzüge dar. Die Lage der Wohnreserven in diesen Regionalplanbereichen verweist auf künftige Nutzungskonflikte, kann aber auch durch die abweichende Darstellungsschwelle begründet sein. Die Ermittlung des Merkmals erfolgte GIS-gestützt durch den Regionalverband Ruhr. Herangezogen wurden die im Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) vorliegenden Festlegungen. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass sich Überlagerungen auch doppeln können, beispielsweise kann eine Fläche als BSLE und zugleich als Regionaler Grünzug festgelegt sein.

Insgesamt zeigt sich ein Anteil von rund 11 % an Wohnreserven in den betrachteten regionalplanerischen Schutzgebieten. Rund 1,6 % bzw. 27 ha der Wohnreserven liegen in Regionalen Grünzügen (bei Gewerbereserven rund 2,1 % bzw. 38 ha) und rund 4,7 % bzw. 82 ha in BGG unterliegen (bei Gewerbereserven rund 3 % bzw. 47 ha). Rund 2,8 % der Wohnreserven bzw. 49 ha liegen in BSLE (bei Gewerbereserven rund 2 % bzw. 43 ha). In Lärmschutzbereichen liegen mit 11 ha vergleichsweise wenig Wohnreserven (siehe Abb. 3-17).

27 Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
 28 Bereiche mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen



Abb. 3-17 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Regionalplanerische Überlagerungen im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In der teilräumlichen Betrachtung zeigen sich bei den Wohnreserven in BGG die größten Unterschiede. Hier bewegt sich der Anteil der Wohnreserven zwischen rund 0,7 % in den GFNP-Kommunen und rund 17,8 % im Kreis Unna. Bei den Kreisen liegt der Anteil mit rund 9,0 % deutlich höher als in den kreisfreien Städten mit rund 1,0 %. Der Anteil der Wohnreserven, die in den Regionalen Grünzügen liegen, ist in den kreisfreien Städten mit 1,3 % nur geringfügig niedriger als in den Kreisen mit 1,8 %.

In zehn der 53 Kommunen liegen keine Wohnreserven in den betrachteten regionalplanerischen Überlagerungsbereichen, in 43 Kommunen liegen demnach Teile der Wohnreserven in den Schutzbereichen. Hohe Anteile an Wohnreserven in BSLE gibt es in den Kommunen Werne mit rund 39 %, Hagen mit rund 18 % sowie Ennepetal und Hamminkeln mit rund 14 %. Über 95 % der Wohnreserven liegen in einem BGG in den Kommunen Fröndenberg und Schwerte. Ausschließlich in den Städten Unna, Dortmund und Essen gibt es Wohnreserven, die in einem Lärmschutzbereich (Flughäfen Dortmund und Düsseldorf) liegen.

Rund 11 % der Wohnreserven liegen in regionalplanerisch festgelegten Schutzgebieten.

Der Anteil an Wohnreserven in Regionalen Grünzügen ist mit rund 25 % in Hünxe und mit rund 31 % in Voerde überdurchschnittlich hoch (siehe Anhang Tab. 3.14).

Bezogen auf die fünf Raumstrukturtypen zeichnen sich eher geringe Zusammenhänge mit der Höhe des Anteils der Schutzkategorien ab. Bei den Wohnreserven, die in einem BGG liegen, könnte auf den ersten Blick ein Zusammenhang mit der Siedlungsdichte vorliegen. Dies resultiert jedoch aus den insbesondere in den betreffenden Kommunen vorhandenen Gewässern und Flusslandschaften. Hier steigt der Anteil tendenziell mit abnehmender Siedlungsdichte an (siehe Tab. 3-14). Bei den Wohnreserven, die in BSLE liegen, ist ebenfalls ein tendenzieller Anstieg mit abnehmender Siedlungsdichte erkennbar.

Tab. 3-14 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Wohnreserven in			
	Schutz der Landschaft/ landschaftsorientierte Erholung (BSLE) in %	Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) in %	Lärmschutz in %	Regionalen Grünzügen in %
Kreis WES	1,1%	8,9%	-	4,8%
Kreis RE	3,2%	2,0%	-	0,9%
Kreis EN	3,2%	3,9%	-	1,8%
Kreis UN	5,8%	17,8%	2,5%	0,6%
Kreise	3,6%	9,0%	0,8%	1,8%
Kreisfreie Städte	2,2%	1,0%	0,5%	1,3%
Kreisfreie ohne GFNP	2,6%	1,2%	0,7%	0,9%
Kreisfreie GFNP	1,4%	0,7%	0,1%	2,2%
Metropole Ruhr	2,8%	4,7%	0,7%	1,6%
Geringer verdichtet	5,0%	44,2%	-	0,3%
Eher gering verdichtet	 5,4%	 4,2%	2,0%	3,0%
Verdichtet	 2,2%	 5,0%	-	0,1%
Eher höher verdichtet	1,1%	2,3%	-	1,7%
Höher verdichtet	2,2%	1,2%	0,6%	1,6%

4 Siedlungsflächenreserven Gewerbe

4.1 Anzurechnende Gewerbereserven, Baulücken, Betriebsgebundene Reserven und nicht nutzbare Anteile

Abbildung 4-1 stellt die anzurechnenden Gewerbereserven in den Flächennutzungsplänen (FNP) und im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) aggregiert in einer Rasterfeldgröße von 1.000 m x 1.000 m bzw. 100 ha dar und bildet im regionalen Maßstab die räumlichen Schwerpunkte der Gewerbereserven ab. In Tab. 4-1 sind neben den anzurechnenden Gewerbereserven auch die nicht auf den Siedlungsflächenbedarf anzurechnenden Baulücken, die Betriebsgebundenen Reserven, Landesbedeutsame Reserven und Sonderstandorte außerhalb der lokalen Bedarfsberechnung sowie die für Gewerbe nicht nutzbaren Anteile für Erschließung und sonstige Nutzungen aufgeführt. Aufgrund der regional einheitlichen Vorerhebung auf der Basis langjährig geführter Datensätze und der Kombination mit der kommunalen Datenqualifizierung sowie der regelmäßigen Datenpflege, wird von einer hohen Validität der Höhe der Gewerbereserven ausgegangen. Darüber hinaus erfolgt über den Abgleich mit den Erhebungen im Rahmen des Gewerblichen Flächenmanagements (GFM) der Business Metropole Ruhr (bmr) und dem ruhrAGIS-Datenbestand (siehe Kap. 1.4) eine weitere Qualifizierung der anzurechnenden Gewerbereserven, der Betriebsgebundenen Reserven sowie der nicht nutzbaren Anteile.

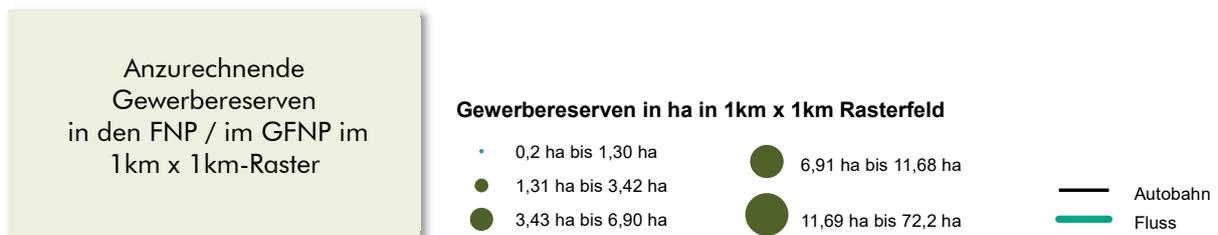
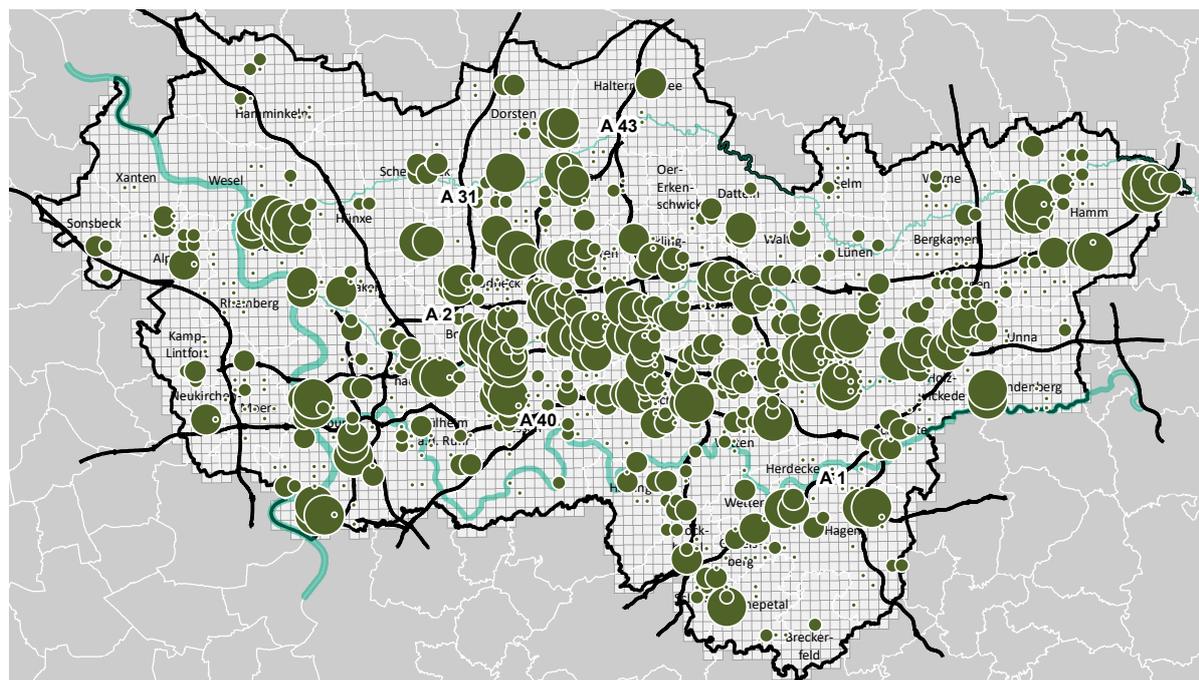


Abb. 4-1 Anzurechnende Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP (im 1km x 1km Rasterfeld)
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

In der Metropole Ruhr gibt es 3.156 ha bauleitplanerisch gesicherte Gewerbereserven – davon 1.784 ha anzurechnende Reserven für lokale Entwicklungen.

Insgesamt verfügt die Metropole Ruhr in den kommunalen FNP und im GFNP über rund 3.156 ha netto planerisch gesicherte Flächenreserven für künftige gewerbliche und industrielle Entwicklungen. Davon entfallen 1784,4 ha auf die anzurechnenden Reserven, verteilt auf 1.172 Einzelflächen (Wohnreserven 1.744,8 ha, 2.224 Flächen). Der Anteil der Baulücken aller in Tab. 4-1 betrachteten Kategorien liegt bei 1 % verteilt auf 373 Einzelflächen (Wohnreserven 13 %, 3.548 Flächen). Weitere 27 % entfallen auf Betriebsgebundene Reserven und 12 % auf landesbedeutsame Flächen und Sonderstandorte, darunter auch bereits bauleitplanerisch gesicherte Anteile in den „Regionalen Kooperationsstandorten“.

Konzentrationen zeichnen sich, wie auch bei den Wohnreserven, von Duisburg bis Hamm, entlang der Hauptverkehrsachsen zwischen A2 und A40 sowie in einem Korridor zwischen A31 und A43 und entlang der A1 ab. Zudem gibt es Konzentrationen im Dreieck der Städte Wesel, Voerde und Hünxe.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Tab. 4-1 Anzurechnende Gewerbereserven, Baulücken, Betriebsgebundene Reserven, Landesbedeutsame Flächen und Sonderstandorte sowie nicht für Gewerbe nutzbare Anteile

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	In den FNP/im GFNP dargestellte Gewerbereserven, davon...									
	anzurechnende Gewerbereserven		Baulücken (Flächen < 0,2 ha)		Betriebsgebundene Reserven		Landesbedeutsame Flächen und Sonderstandorte ³⁰		nicht nutzbare Anteile	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Kreis WES	205,4	44%	6,4	1%	185,2	40%	38,7	8%	31,9	7%
Kreis RE	236,7	39%	5,3	1%	95,2	16%	244,6	40%	26,7	4%
Kreis EN	115,1	56%	1,4	1%	49,7	24%	20,6	10%	17,4	9%
Kreis UN	142,7	36%	3,2	1%	132,3	33%	102,3	26%	18,0	5%
Kreise	699,9	42%	16,4	1%	462,3	28%	406,1	24%	94,0	6%
Kreisfreie Städte	1.084,5	57%	13,1	1%	452,0	24%	149,5	8%	197,6	10%
Kreisfreie ohne GFNP	560,8	53%	6,8	1%	251,4	24%	149,5	14%	99,4	9%
Kreisfreie GFNP	523,7	38%	6,3	0%	200,5	14%	555,6	40%	98,1	7%
Metropole Ruhr	1.784,4	52%	29,5	1%	914,3	27%	427,8	12%	291,5	8%
Geringer verdichtet	72,2	65%	2,6	2%	27,7	25%	0,0	0%	8,0	7%
Eher gering verdichtet	317,4	36%	7,5	1%	219,7	25%	280,1	32%	49,0	6%
Verdichtet	254,4	41%	2,0	0%	139,6	23%	184,0	30%	39,5	6%
Eher höher verdichtet	210,4	59%	5,2	1%	106,7	30%	8,5	2%	23,6	7%
Höher verdichtet	930,1	58%	12,1	1%	420,5	26%	83,1	5%	171,5	11%

30 Bauleitplanerisch gesicherte Gewerbereserven in landesbedeutsamen Häfen, Regionalen Kooperationsstandorten, landesbedeutsamen Standorten für flächenintensive Ansiedlungen oder in Flächen mit auslaufenden Sonderregelungen (außerhalb der Bedarfsermittlung)

Die elf kreisfreien Städte verfügen in der Summe mit rund 1.085 ha über 385 ha mehr anzurechnende Gewerbereserven als die 42 kreisangehörigen Kommunen mit rund 700 ha. Von den Kreisen hat der Kreis Recklinghausen die meisten anzurechnenden Gewerbereserven. Der Anteil an Betriebsgebundenen Reserven ist in den Kreisen mit 28 % höher als in den kreisfreien Kommunen mit 24 %. Auffällig sind hohe Anteile an Betriebsgebundenen Reserven in den Kreisen Wesel und Unna (siehe Tab. 4-1).

In den elf kreisfreien Städten gibt es mehr Gewerbereserven als in den 42 kreisangehörigen Kommunen.

Die meisten anzurechnenden Reserveflächen für Gewerbe gibt es in den kreisfreien Städten Dortmund mit 223 ha und Gelsenkirchen mit 163 ha. Allein in Dortmund liegen 13 % der gesamten planerisch gesicherten Gewerbereserven für lokale Ansiedlungen der Metropole Ruhr. Die meisten Betriebsgebundenen Reserveflächen gibt es mit 125 ha in Duisburg und mit 98 ha in Gelsenkirchen (siehe Anhang Tab. 4.1).

In den Gruppen der eher geringer verdichteten und verdichteten Kommunen liegen auffällig hohe Anteile an Landesbedeutsamen Flächen und Sonderstandorte vor. Dies ergibt sich u.a. aus dem inzwischen bauleitplanerisch gesicherten Teil des landesbedeutsamen Standortes „newPark“ in Datteln sowie aus bauleitplanerisch gesicherten Anteilen der „Regionalen Kooperationsstandorte“.

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Im Vergleich zu früheren Erhebungen sind die anrechenbaren Gewerbereserven weiter – und zuletzt verstärkt – zurückgegangen. Gegenüber der Erhebung im Jahr 2014 beträgt der Rückgang 548 ha bzw. rund 23 %. Dagegen haben die Betriebsgebundenen Reserven zuletzt zugenommen, u.a. auch durch Umwidmungen von ehemals als anzurechnenden Reserven klassifizierten Flächen.

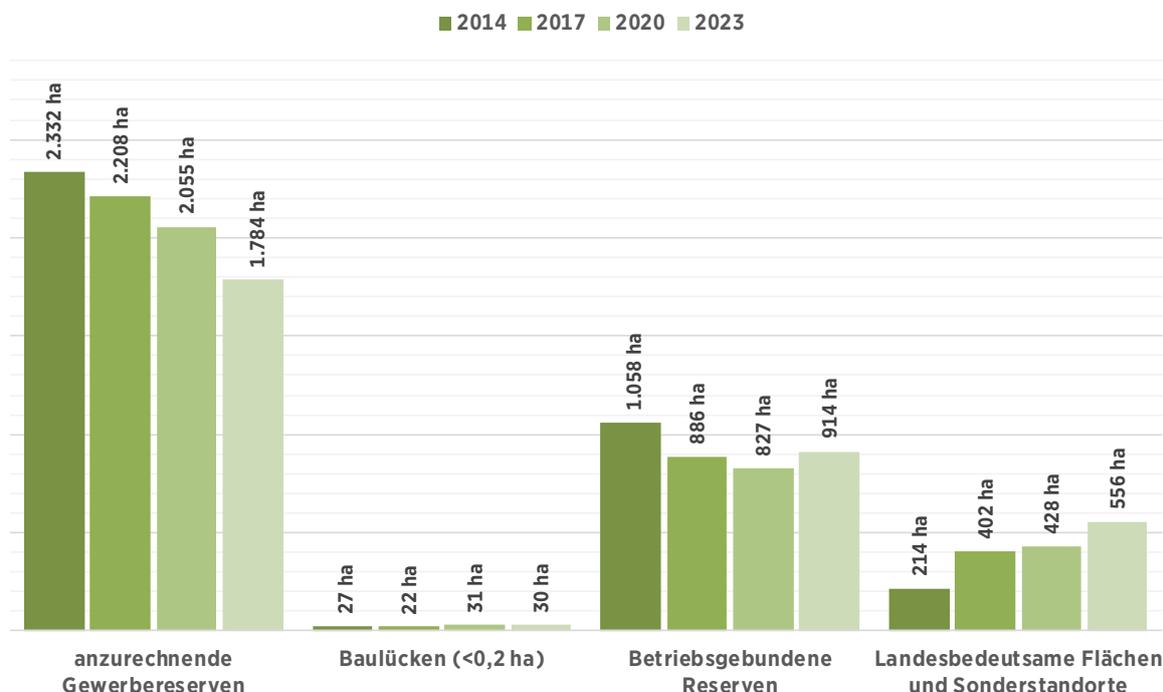


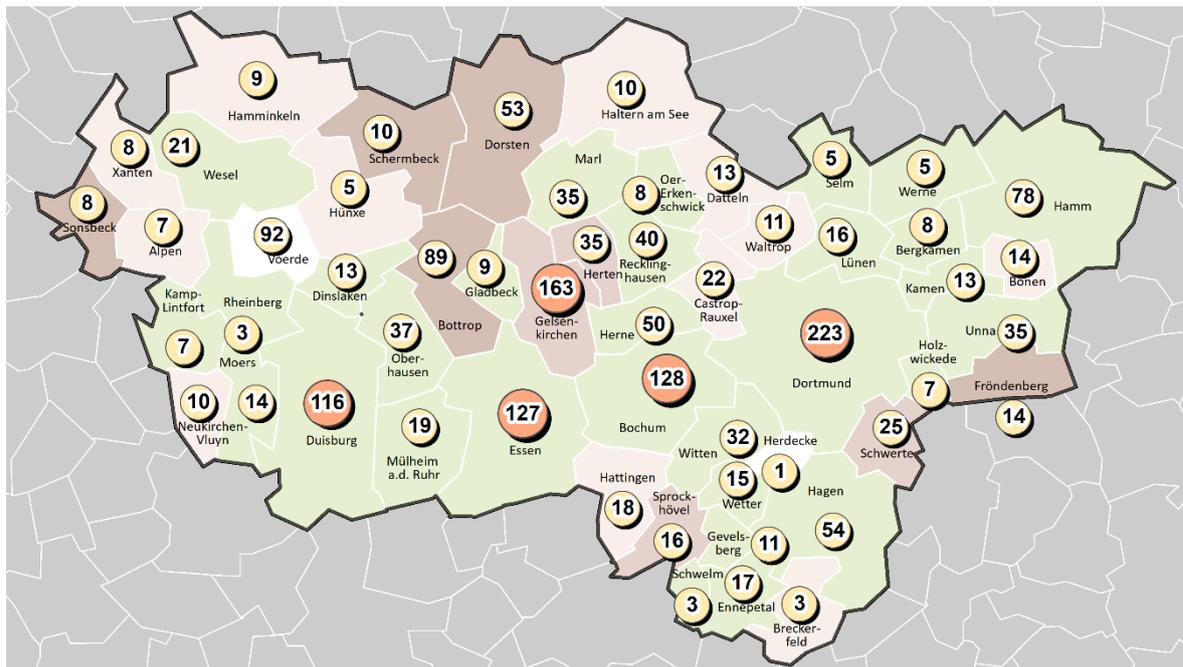
Abb. 4-2 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP absolut in ha im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Die Zunahme bei Landesbedeutsamen Flächen und Sonderstandorten resultiert u.a. aus der regional-planerischen Kategorie der „Regionalen Kooperationsstandorte“. Bereits in den FNP bauleitplanerisch gesicherte Gewerbereserven in „Regionalen Kooperationsstandorten“ fallen mit den Erhebungen 2017 und 2020 in diese Kategorie, während sie bei der Erhebung im Jahr 2014 noch den anzurechnenden Gewerbereserven oder den Betriebsgebundenen Reserven zugeordnet waren.

4.2 Gewerbereserven: Relation zur Bevölkerung und zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

In Abbildung 4-3 werden mit flächiger Signatur die anzurechnenden Gewerbereserven in Relation zu der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (SVB) dargestellt. Die Zahlenangabe gibt die absolute Höhe der anzurechnenden Gewerbereserven wieder. Ein Bezug auf die Beschäftigten ermöglicht einen direkteren Vergleich zwischen Kommunen oder Teilräumen unterschiedlicher Größe als ein Vergleich mit absoluten Werten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch bei Relationen auf z.B. Einwohner oder SVB siedlungsstrukturelle Unterschiede zu berücksichtigen sind. Bei einem höheren Anteil dienstleistungsorientierter Wirtschaftszweige können in der Regel mehr Arbeitsplätze auf gleicher Fläche geschaffen werden. Innerhalb der Wirtschaftszweige ergeben sich unterschiedliche Flächenkennziffern, so dass Aussagen über lokale Handlungsspielräume nur in Abhängigkeit von der Unternehmensstruktur vor Ort getroffen werden können. Auf 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Metropole Ruhr entfallen rund 1,0 ha an Gewerbereserven.



Siedlungsflächenreserven für Gewerbe in den FNP / im GFNP pro 1.000 SVB und absolut in ha

Reserven pro 1.000 SVB (Anzahl in der Klasse)

- 0,3 ha bis 1,2 ha (30)
- 1,3 ha bis 1,7 ha (12)
- 1,8 ha bis 2,3 ha (4)
- 2,4 ha bis 8,8 ha (5)

103 Reserven absolut in ha

Abb. 4-3 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP pro 1.000 SVB und absolut in ha

Quelle: SFM Ruhr Siedlungsflächenreserven 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 31.12.2022 (IT.NRW)

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Im teilräumlichen Vergleich ergeben sich in den kreisfreien Städten 0,8 ha Gewerbereserven auf 1.000 SVB. Bei den Kreisen haben der Kreis Wesel und der Kreis Recklinghausen in Bezug auf die SVB die meisten Reserveflächen für Gewerbe (1,4 ha bzw. 1,3 ha pro 1.000 SVB). Auf den Kreis Unna und auch den Ennepe-Ruhr-Kreis entfallen jeweils 1,0 ha Gewerbereserven pro 1.000 SVB.

Bei der Relation der anzurechnenden Gewerbereserven zur Zahl der Einwohner variieren, wie bereits in den Vorerhebungen, die Werte weniger und bewegen sich in allen betrachteten Teilräumen zwischen 0,3 und 0,4 ha pro 1.000 EW. Die Standardabweichung bezogen auf alle 53 Kommunen beträgt hier nur 0,35 ha, womit sich diese Kennziffer als relativ verlässlicher Indikator einer über- oder unterdurchschnittlichen Gewerbeflächenausstattung zeigt. Mit 2,5 ha pro 1.000 EW liegt in der Stadt Voerde der höchste Wert vor (siehe Anhang Tab. 4.2).

Die meisten Reserveflächen für Gewerbe bezogen auf die Zahl der SVB haben die Kommunen Voerde mit 10,9 ha pro 1.000 SVB und Fröndenberg bereits deutlich geringer mit 3,1 ha pro 1.000 SVB. Die wenigsten Reserveflächen für Gewerbe, bezogen auf die auf die Zahl der SVB, weisen die Kommunen Mülheim an der Ruhr, Rheinberg, Herdecke und Schwelm mit Werten gleich oder unter 0,3 ha pro 1.000 SVB auf (siehe Anhang Tab. 4.2).

Bezogen auf die Zahl der Beschäftigten gibt es in den Kreisen mehr Gewerbereserven als in den kreisfreien Städten.

Tab. 4-2 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP pro 1.000 EW und pro 1.000 SVB

Quelle: SFM Ruhr Siedlungsflächenreserven 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 31.12.2022 (IT.NRW), Zahl der Einwohner 31.12.2022 (IT.NRW)

Teilraum	Relation zu Einwohnern		Relation zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB)	
	Einwohnerzahl 31.12.2022 EW absolut	Gewerbereserven pro 1.000 EW in ha	SVB 31.12.2022 Absolut	Gewerbereserven pro 1.000 SVB in ha
Kreis WES	465.838	0,4	145.559	1,4
Kreis RE	619.732	0,4	181.776	1,3
Kreis EN	325.193	0,4	112.395	1,0
Kreis UN	398.866	0,4	137.530	1,0
Kreise	1.809.629	0,4	577.260	1,2
Kreisfreie Städte	3.338.191	0,3	1.292.937	0,8
Kreisfreie ohne GFNP	1.584.273	0,4	610.992	0,9
Kreisfreie GFNP	1.753.918	0,3	681.945	0,8
Metropole Ruhr	5.147.820	0,3	1.870.197	1,0
Gering verdichtet	165.198	0,4	40.565	1,8
Eher gering verdichtet	568.848	0,6	198.951	1,6
Verdichtet	525.787	0,5	169.399	1,5
Eher höher verdichtet	744.146	0,3	236.765	0,9
Höher verdichtet	3.143.841	0,3	1.224.517	0,8



Die Fläche an Gewerbereserven pro 1.000 SVB steigt mit abnehmender Siedlungsdichte. Tabelle 4-2 zeigt auf, dass in der Gruppe der höher verdichteten Kommunen 0,8 ha Gewerbereserven pro 1.000 SVB in den FNP bzw. im GFNP dargestellt sind, in den verdichteten Kommunen 1,5 ha und in den geringer verdichteten Kommunen 1,8 ha. Tendenziell könnte die Siedlungsfläche der Kommunen im geringer verdichteten Raum nach den planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächenreserven, bezogen auf die vorhandenen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, stärker wachsen als im höher verdichteten Raum, wenn alle Reserveflächen genutzt würden.

4.3 Gewerbereserven: Staffelung nach Größe (Anzahl der Flächen)

In Tabelle 4-3 sind die Gewerbereserven einschl. der Baulücken gestaffelt nach sechs Größenklassen dargestellt. Die Größe einer Reserve richtet sich nach der zusammenhängenden Fläche. Ist ein Baugebiet z.B. durch eine vorhandene oder geplante³¹ öffentliche verkehrliche Erschließung getrennt, handelt es sich im Sinne der Betrachtung um zwei Flächen. Es ist zu berücksichtigen, dass hier nicht Baugebiete, sondern die darin enthaltenen zusammenhängenden Flächenreserven erfasst werden (Einzelgrundstücke und in Baugebieten zusammenhängende Flächen). Den Werten liegt die Netto-Flächengröße zugrunde. Anteile für die innere Erschließung sind bereits abgezogen. Das Erhebungsmerkmal liefert Hinweise zu dem Angebotsprofil an Gewerbereserven innerhalb der Kommune, des Teilraumes oder der Region.

Bei den Gewerbereserven sind rund 86 % der 1.545 Einzelflächen kleiner als 2 ha groß.

Auf die Fläche bezogen sind etwa 623 ha (34 %) der Gewerbereserven einschl. Baulücken kleiner als 2 ha groß (siehe Abb. 4-4). Auf die Anzahl bezogen entfallen auf die Gruppe der Reserveflächen bis 2 ha rund 86 % aller Flächen, womit die kleineren Reserveflächen den Großteil an den Gewerbereserven stellen (siehe Abb. 4-5). Die durchschnittliche Flächengröße (arith. Mittel) einschl. der Baulücken beträgt rund 11.740 m². In der Metropole Ruhr gibt es 16 bzw. 294 ha in den FNP/im GFNP gesicherte Gewerbeflächen mit einer Größe über 10 ha, dies ohne die „Regionalen Kooperationsstandorte“ mit einem Umfang von 1.260 ha, die der Ansiedlung flächenintensiver Betriebe dienen.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Der Anteil der kleineren Gewerbereserven bis 2 ha Einzelflächengröße schwankt in den betrachteten Teilräumen zwischen 27 % in den kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP und 49 % im Kreis Wesel. In der Summe der kreisangehörigen Kommunen liegt der Anteil bei 44 %, in den kreisfreien Städten bei 28 %. Auf die Anzahl bezogen liegt der Anteil der Flächen bis 2 ha in den Kreisen bei 88 % und kreisfreien Städten bei 83 %. Die durchschnittliche Flächengröße einschl. der Baulücken bewegt sich zwischen 7.369 m² im Kreis Unna und 14.897 m² in den kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP.

Nicht in allen Kommunen gibt es Gewerbereserven in allen betrachteten Größenstaffelungen. In 29 der 53 Kommunen gibt es keine Flächen größer als 5 ha, davon sind in acht Kommunen alle Flächen kleiner als 2 ha.

31 sofern bereits herausparzelliertes Flurstück

Dies betrifft die kreisangehörigen Kommunen Hamminkeln, Rheinberg, Xanten, Breckerfeld, Herdecke, Sprockhövel, Kamen und Selm. Mindestens zwei Flächen über 10 ha gibt es bei den Gewerbereserven in den Kommunen Essen, Voerde, Bottrop, Gelsenkirchen, Dortmund und Hamm (siehe Anhang Tab. 4.3). Die durchschnittliche Flächengröße der Gewerbereserven einschl. der Baulücken bewegt sich bei den 53 Kommunen zwischen 1.814 m² in Rheinberg und 33.044 m² in Bottrop.

Tab. 4-3 Staffelung der Gewerbereserven nach Größe (Anzahl der Flächen)

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	< 0,2 ha (Baulücken)	> 0,2 ha bis 0,5 ha	> 0,5 ha bis 2 ha	> 2 ha bis 5 ha	> 5 ha bis 10 ha	> 10 ha
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kreis WES	76	77	76	17	4	2
Kreis RE	58	85	68	15	15	0
Kreis EN	17	27	40	13	4	0
Kreis UN	43	86	47	18	4	0
Kreise	194	275	231	63	27	2
Kreisfreie Städte	179	224	225	75	30	20
Kreisfreie ohne GFNP	102	111	110	32	15	11
Kreisfreie GFNP	77	113	115	43	15	9
Metropole Ruhr	373	499	456	138	57	22
Geringer verdichtet	33	26	27	6	3	0
Eher gering verdichtet	92	114	95	28	13	2
Verdichtet	26	69	49	22	8	4
Eher höher verdichtet	55	81	72	17	9	0
Höher verdichtet	167	209	213	65	24	16

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Während die Größenklassen Baulücken und > 0,2 bis 0,5 ha sowie > 5 ha bis 10 ha nahezu stabil geblieben sind, sind in den anderen Größenklassen seit 2014 teils deutliche Rückgänge erkennbar. Den mit 195 ha stärksten Rückgang gibt es in der Größenklasse > 2 ha bis 5 ha (siehe Abb. 4-4).

Bezogen auf die Anzahl fällt bei den Baulücken auf, dass es von 2014 zu 2017 zu einer Abnahme von 229 Flächen kam und 2017 zu einer Zunahme um 138 Flächen. Dies begründet sich durch die teilweise Inanspruchnahme bislang größerer Standorte, deren verbleibende Reserveanteile nun unter die Größe von 0,2 ha fallen. Während es bei der Erhebung 2014 noch 35 Standorte > 10 ha gab, liegt die Anzahl nunmehr bei 22 Standorten. Diesbezüglich ist auf das neue regionalplanerische Instrument der „Regionalen Kooperationsstandorte“ hinzuweisen, welches auf der Sicherung von Standorten für flächenintensive Ansiedlungen über 5 ha gründet und auf die hohe Nachfrage planerisch reagiert.

Seit 2014 sind Gewerbereserven zwischen 0,5 ha und bis 5 ha und > 10 ha am deutlichsten zurückgegangen.

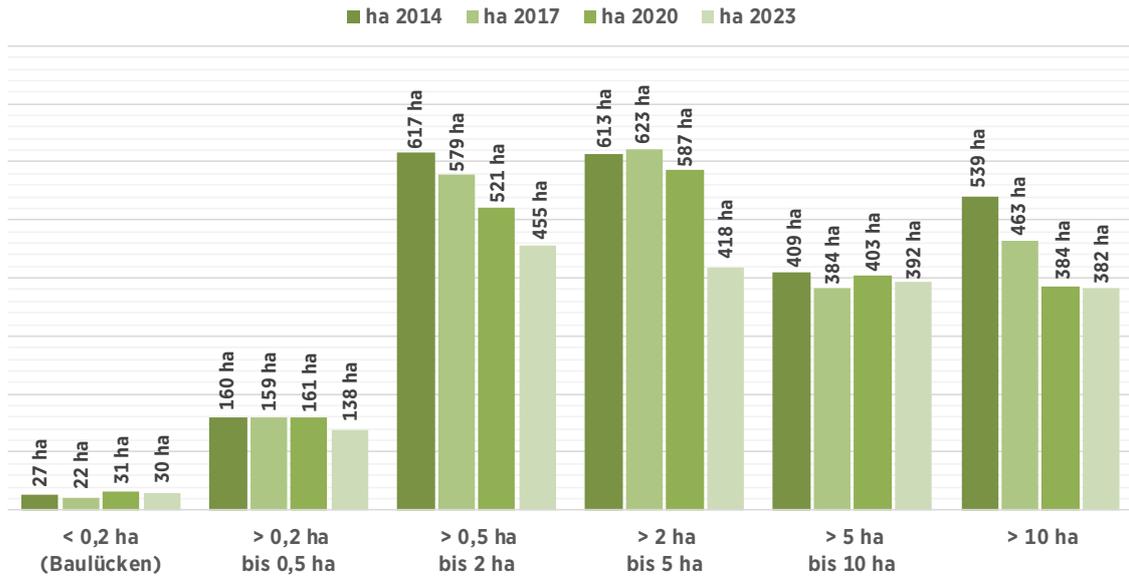


Abb. 4-4 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Flächengröße nach Größenklassen im zeitl. Vergleich
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

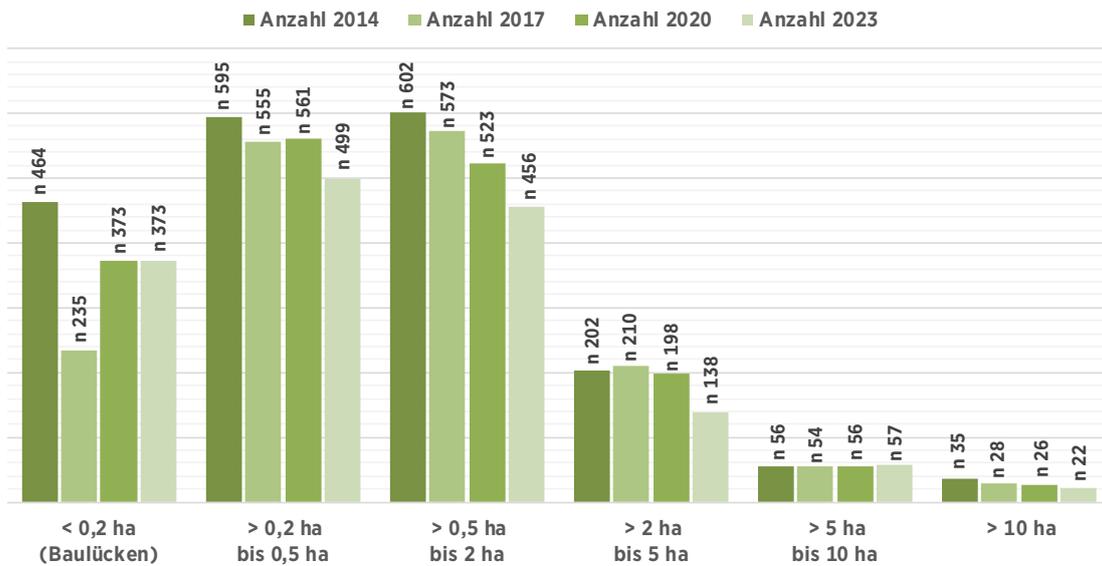


Abb. 4-5 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Anzahl nach Größenklassen im zeitlichen Vergleich
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.4 Gewerbereserven: Staffelung nach Planungsrecht

Tabelle 4-4 stellt die Gewerbereserven gestaffelt hinsichtlich ihrer Rechtslage nach BauGB dar. Den Werten liegen die anzurechnenden Gewerbereserven zugrunde, bei denen u.a. Flächen kleiner als 0,2 ha und Betriebsgebundene Reserven nicht enthalten sind. Die Einstufung nach Planungsrecht erfolgte durch die Kommunen. Flächen nach § 30 BauGB befinden sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, Flächen nach § 34 BauGB liegen im Zusammenhang bebauter Ortslagen, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, eine Neubebauung hat sich hier nach Art und Maß an der vorhandenen Nachbarbebauung zu orientieren.

Flächen nach § 13a oder b BauGB liegen innerhalb eines B-Plans der Innenentwicklung oder im Außenbereich, hier sind Berichtigungen des FNP nicht in allen Fällen erfolgt. Bei den Reserven der Merkmalsklasse „B-Plan Aufstellung erforderlich“ ist vor Bebauung zunächst verbindliches Planungs- bzw. Baurecht zu schaffen.

Informationen zum Planungsrecht verweisen auf die zeitliche Verfügbarkeit der Flächenreserven (mit B-Plan und nach § 34 BauGB i.d.R. baurechtlich direkt bebaubar) und zeigen zudem die Höhe des Anteils weniger gut mobilisierbarer Flächenreserven an (Flächen nach § 34 BauGB sind aufgrund von eigentumsrechtlichen Restriktionen oftmals weniger gut mobilisierbar als Flächen in einem rechtskräftigen B-Plan). Bei Flächentauschverfahren geben Informationen zum Planungsrecht Hinweise auf ggf. anfallende Entschädigungsleistungen an den Grundstückseigentümer (§ 42 BauGB). Es wird angenommen, dass Reservflächen nach § 13a/b BauGB nicht vollständig erfasst in den SFM-Daten vorliegen, da die FNP ohne Fristvorgabe im Nachgang der Rechtswirksamkeit der B-Pläne berichtigt werden können.

Die Abfrage nach aktuellem Planungsrecht ergab, dass sich mit 39 % weniger die Hälfte der Gewerbereserven (Vergleich Wohnreserven: 20 %) im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B-Plans befinden. Weitere 24 % der Gewerbereserven (Vergleich Wohnreserven: 21 %) befinden sich innerhalb eines B-Plans in Aufstellung. Für 6 % der Gewerbereserven (Vergleich Wohnreserven: 9 %) könnte eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden. Für 31 % der Flächen (Vergleich Wohnreserven: 48 %) wurde angegeben, dass die Aufstellung eines B-Planes erforderlich ist.

Bei rund 55 % der Gewerbereserven ist noch kein direktes Baurecht vorhanden.

Tab. 4-4 Siedlungsflächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Planungsrecht in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	B-Plan nach § 13a/b BauGB in %	Rechtskräftiger B-Plan § 30 BauGB in %	B-Plan in Aufstellung in %	Im Siedlungszusammenhang § 34 BauGB in %	B-Plan Aufstellung erforderlich in %
Kreis WES	2%	36%	5%	6%	52%
Kreis RE	-	55%	10%	3%	33%
Kreis EN	-	31%	26%	8%	35%
Kreis UN	-	51%	5%	8%	35%
Kreise	1%	44%	10%	6%	39%
Kreisfreie Städte	-	35%	33%	6%	25%
Kreisfreie ohne GFNP	-	36%	35%	7%	21%
Kreisfreie GFNP	-	33%	32%	5%	30%
Metropole Ruhr	0%	39%	24%	6%	31%
Gering verdichtet	5%	64%	12%	2%	17%
Eher gering verdichtet	-	37%	7%	1%	55%
Verdichtet	-	39%	13%	6%	42%
Eher höher verdichtet	-	46%	17%	11%	27%
Höher verdichtet	-	36%	36%	7%	21%

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Überdurchschnittlich hohe Anteile mit Gewerbereserven ohne Baurecht (B-Plan Aufstellung erforderlich und in B-Plan Aufstellung) gibt es im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Anteil von 60 % sowie in der Gruppe der GFNP-Kommunen mit einem Anteil von 61 %.

Die höchsten Anteile von Gewerbereserven ohne Baurecht liegen, den Erhebungsergebnissen folgend, in den Kommunen Gevelsberg (92 %), Haltern am See (92 %), Voerde (84 %) und Sonsbeck (84 %) vor. Hier gibt es im Umkehrschluss wenig sofort verfügbare Gewerbereserven (siehe auch Kap. 4.5). Die höchsten Anteile von Reserveflächen mit Baurecht haben die Kommunen Alpen, Kamp-Lintfort, Hünxe und Xanten. Hier sind min. 97 % der Gewerbereserven entweder der verbindlichen Bauleitplanung oder dem § 34 BauGB zuzuordnen. In den Kommunen Moers und Bergkamen liegt der Anteil der Flächen nach § 34 BauGB bei über 50 %. Innerhalb eines geltenden B-Plans (§ 30 BauGB) liegen alle Reserven in den Kommunen Kamp-Lintfort, Hünxe und Xanten (siehe Anhang Tab. 4.4).

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber der Vorerhebung im Jahr 2014 zeigt sich der deutlichste Unterschied bei den innerhalb eines rechtskräftigen B-Plans nach § 30 BauGB befindlichen Gewerbereserven. Diese sind seither um 447 ha bzw. um 39 % zurückgegangen. Mit 219 ha bzw. 28 % ebenfalls klar zurückgegangen sind Gewerbereserven, bei denen die Aufstellung eines B-Plans erforderlich ist. In den weiteren Merkmalsklassen sind die Bewegungen weniger ausgeprägt, auch hat sich der von 2014 auf 2017 erkennbare Anstieg von Flächen in B-Plan Aufstellung nicht weiter verstetigt (siehe Abb. 4-6).



Abb. 4-6 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Planungsrecht im zeitlichen Vergleich
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.5 Gewerbereserven: Staffelung nach Marktverfügbarkeit

In Tabelle 4-5 sind die Gewerbereserven nach zeitlicher Verfügbarkeit („Marktverfügbarkeit“) gestaffelt. Die Einstufung nach Marktverfügbarkeit erfolgt durch die Kommunen. Eine kurzfristige zeitliche Verfügbarkeit liegt vor, wenn die Fläche innerhalb der nächsten zwei Jahre bebaut werden könnte. In der Regel liegt bei diesen Flächen eine Rechtslage nach § 30 oder § 34 BauGB vor. Eine mittelfristige zeitliche Verfügbarkeit liegt vor, wenn die Fläche im Zeitraum der nächsten fünf Jahre bebaut werden könnte. Vielfach muss hier noch ein B-Plan aufgestellt werden. Eine langfristige zeitliche Verfügbarkeit ist gegeben, wenn die Fläche frühestens in fünf Jahren bebaut werden könnte. Zum Teil lassen sich Aussagen zur zeitlichen Verfügbarkeit nur schwer treffen (z.B. bei eigentumsrechtlichen Restriktionen). In diesen Fällen wurden die Flächen der Merkmalsklasse „Unklar“ zugeordnet.

Tab. 4-5 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Marktverfügbarkeit in ha und in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Kurz/ Mittelfristig bis 5 J.	Langfr./ Unklar über 5 J.	Kurzfristig bis 2 J.	Mittelfristig 2 bis 5 J.	Langfristig über 5 J.	Zeitlich unklar
	in %	in %	ha	ha	ha	ha
Kreis WES	50%	50%	58,6	43,7	32,6	70,6
Kreis RE	53%	47%	71,2	54,3	41,0	70,2
Kreis EN	43%	57%	41,7	8,2	15,6	49,6
Kreis UN	71%	29%	60,8	40,6	14,6	26,6
Kreise	54%	46%	232,3	146,8	103,9	217,0
Kreisfreie Städte	49%	51%	329,8	206,7	282,0	265,9
Kreisfreie ohne GFNP	46%	54%	188,9	67,0	156,8	148,1
Kreisfreie GFNP	54%	46%	140,9	139,7	125,2	117,8
Metropole Ruhr	51%	49%	562,1	353,5	385,9	482,9
Geringer verdichtet	70%	30%	27,0	23,6	3,9	17,7
Eher gering verdichtet	47%	53%	81,2	67,6	65,5	103,1
Verdichtet	42%	58%	82,1	23,6	67,2	81,4
Eher höher verdichtet	60%	40%	76,9	49,9	25,0	58,6
Höher verdichtet	52%	48%	295,0	188,9	224,2	222,0

Rund 51 % bzw. 880 ha der in den FNP/im GFNP dargestellten Gewerbereserven sind kurzfristig oder mittelfristig in den nächsten fünf Jahren verfügbar. Im Vergleich mit den Wohnreserven (41 %) stellt sich der Anteil hier günstiger dar. Dies liegt unter anderem daran, dass der Anteil an Flächen mit eigentumsrechtlichen Restriktionen (überwiegend im Privatbesitz) bei den Wohnreserven höher ist. Weitere 22 % bzw. 386 ha der Gewerbereserven (Vergleich Wohnreserven: 26 %) sind langfristig verfügbar, hier sind neben planungsrechtlichen Restriktionen i.d.R. noch erschließungs- bzw. infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich.

Über die Hälfte der Gewerbereserven sind kurz- oder mittelfristig verfügbar.

Bei 28 % bzw. 483 ha der Flächen (Vergleich Wohnreserven: 33 %) konnte die zeitliche Verfügbarkeit nicht angegeben werden. Hier liegen etwa eigentumsrechtliche Restriktionen vor. Der Zeitpunkt der Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke lässt sich daher nicht bestimmen. Ein hoher Anteil an Flächen mit unklarer zeitlicher Verfügbarkeit relativiert die planerisch verfügbaren Reserveflächen und sollte daher bei der Interpretation der Flächensituation berücksichtigt werden.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In 18 Kommunen stehen nach eigenen Angaben über 70 % der Gewerbereserven kurz- oder mittelfristig zur Verfügung.

Der Anteil der kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbereserven variiert in den Teilräumen von 43 % im Ennepe-Ruhr-Kreis bis zu 71 % im Kreis Unna. Die Kommunen Kamp-Lintfort, Xanten, Haltern am See, Schwelm und Holzwickede verfügen mit Anteilen von mehr als 98 % über die höchsten Anteile an kurz- bis mittelfristig verfügbaren Gewerbereserven. In fünf Kommunen liegt der Anteil der kurz- bis mittelfristig verfügbaren Flächen unter einem Viertel (bei den Wohnreserven in 15 Kommunen), dabei können die kreisangehörigen Kommunen Hünxe, Sonsbeck und Herdecke über weniger als 12 % ihrer Gewerbereserven kurzfristig verfügen (siehe Anhang Tab. 4.5).

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbereserven zwischen 42 % und 70 %. Ein Zusammenhang von Siedlungsdichte und Marktverfügbarkeit ist in der aktuellen Erhebung, im Gegensatz zu vorherigen Erhebungen, nicht weiter ablesbar (siehe Tab. 4-5). In vormaligen Erhebungen stieg der Anteil an kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbereserven noch mit zunehmender Siedlungsdichte an.

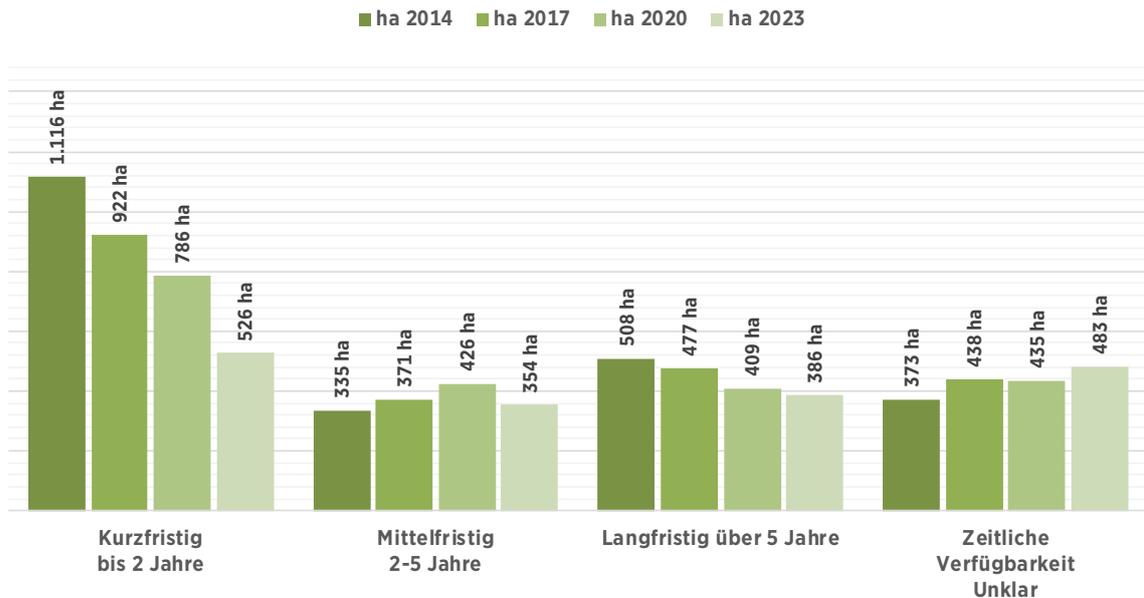


Abb.4-7 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung n. Marktverfügbarkeit im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Seit der Vorerhebung im Jahr 2014 zeigt sich die deutlichste Veränderung erwartungsgemäß bei den Gewerbereserven mit kurzfristiger Verfügbarkeit. Hier ist ein kontinuierlicher Rückgang auf inzwischen 590 ha bzw. 53 % zu verzeichnen. Mit 122 ha bzw. 24 % ebenfalls stetig zurückgegangen sind die langfristig verfügbaren Gewerbereserven, während die Gewerbereserven mit zeitlich unklarer Verfügbarkeit um 110 ha zugenommen haben. Bei den Gewerbereserven mit mittelfristiger Verfügbarkeit ist im Vergleich zur letzten Erhebung ein geringer Rückgang zu verzeichnen (siehe Abb. 4-7).

4.6 Gewerbereserven: Staffelung nach FNP-Darstellung

In Tabelle 4-6 sind die Gewerbereserven nach FNP-Darstellung gestaffelt. Die Einstufung nach FNP-Darstellung wurde unter Zuhilfenahme des digitalen FNP/GFNP-Datensatzes durch den Regionalverband Ruhr methodisch einheitlich vorgenommen. Die Information verweist auf die mögliche bzw. künftige

Flächennutzung der Gewerbereserven. Zunächst wurde eine Zuordnung der über 800 verschiedenen Bezeichnungen für FNP-Darstellungen in die aggregierten Merkmalsklassen vorgenommen. Auf die Unterscheidung von Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO wird im SFM Ruhr verzichtet, da die Differenzierung nach Bauflächen und Baugebieten bei der Betrachtung der Gewerbereserven nicht zu relevanten Erkenntnisgewinnen für das Siedlungsflächenmonitoring führt.

Die Validität des Erhebungsmerkmals ist abhängig von der Qualität der Datengrundlage. In der Metropole Ruhr wird ein jährlich aktualisierter FNP/GFNP-Vektordatensatz verwendet, teilweise handelt es sich um Digitalisierungen analoger Planwerke, teilweise um die Übernahme der GIS-Daten (Grundlage des rechtskräftigen Planwerkes) der Kommunen. Die Validität des Merkmals ist als hoch (eigene Digitalisierung) bis sehr hoch (originale Vektordaten) zu bezeichnen.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Die Auswertung ergibt, dass rund 81 % der Gewerbereserven innerhalb von Gewerblichen Bauflächen im FNP oder im GFNP liegen. Demzufolge fallen die Anteile in gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen und sonstigen Darstellungen mit jeweils max. 10 % eher gering aus.

Teilräumlich variiert der Anteil von Gewerbereserven in Gewerblichen Bauflächen zwischen 75 % in den GFNP-Kommunen und 90 % in den Kreisen Wesel und Recklinghausen. Der Anteil an Gewerbereserven in Sonderbauflächen ist mit 14 % in den kreisfreien Städten deutlich höher als in den Kreisen mit 3 %.

Die höchsten Anteile an Gewerbereserven innerhalb von FNP/GFNP-Gewerblichen Bauflächendarstellungen gibt es in den Kommunen Hünxe, Kamp-Lintfort, Xanten, Datteln, Herdecke, Fröndenberg und Holzwickede, wo der Anteil 100 % beträgt. Niedrige Anteile unter 50 % gibt es in den Kommunen Oberhausen, Schwelm und Kamen, wo im Umkehrschluss die Anteile entweder in gemischten Bauflächendarstellungen oder in Sonderbauflächen überdurchschnittlich hoch sind.

Über 80 % der Gewerbereserven liegen in Gewerblichen Bauflächen. Rund 10 % in Sonderbauflächen. In den kreisfreien Städten ist der Anteil an Sonderbauflächen deutlich höher.

Der Anteil in Gemischten Bauflächen liegt in Oberhausen, Neukirchen-Vluyn, Rheinberg, Breckerfeld, Schwelm und Kamen über einem Viertel an allen anzurechnenden Gewerbereserven. Auffällig hohe Anteile an Gewerbereserven in Sonderbauflächen gibt es in Alpen, Gelsenkirchen und Schwelm mit Werten zwischen 25 % und 45 % (siehe Anhang Tab. 4.6).

Tab. 4-6 Staffelung nach FNP/GFNP-Darstellung

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Gewerbereserven in			
	Gewerblichen Bauflächen (GE/GI) in %	Gemischten Bauflächen (M, MI, MD, MK) in %	Sonder- bauflächen (S, SO) in %	Sonstigen FNP- Darstellungen in %
Kreis WES	90%	7%	2%	1%
Kreis RE	90%	4%	5%	1%
Kreis EN	87%	8%	4%	1%
Kreis UN	86%	11%	2%	1%
Kreise	89%	7%	3%	1%
Kreisfreie Städte	76%	6%	14%	3%
Kreisfreie ohne GFNP	77%	3%	16%	3%
Kreisfreie GFNP	75%	10%	12%	3%
Metropole Ruhr	81%	7%	10%	2%
Gering verdichtet	89%	8%	3%	-
Eher gering verdichtet	92%	7%	1%	-
Verdichtet	83%	6%	10%	1%
Eher höher verdichtet	88%	3%	7%	2%
Höher verdichtet	75%	8%	14%	4%

Bei den fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Gewerbereserven innerhalb von FNP/GFNP-Gewerblichen Bauflächendarstellungen zwischen rund 75 % und rund 92 %. Hier ist festzustellen, dass sich der Anteil der Gewerbereserven innerhalb von FNP/GFNP-Gewerblichen Bauflächendarstellungen in den höher verdichteten Kommunen vergleichsweise niedriger darstellt (siehe Tab. 4-6). Dies hängt im Wesentlichen mit einer gemeinhin häufigeren Nutzung von Sonderbauflächen in den größeren Städten zusammen.

Die Abnahme von Gewerbereserven fällt in Gewerblichen Bauflächen deutlich stärker aus als in Sonderbauflächen oder Gemischten Bauflächen.

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Seit der Erhebung im Jahr 2014 haben die Gewerbereserven in Gewerblichen Bauflächen um 463 ha bzw. um rund 24 % abgenommen. Bei den Gewerbereserven in Gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen oder in sonstigen Darstellungen sind demgegenüber nur geringe Verschiebungen erkennbar (siehe Abb. 4-8).

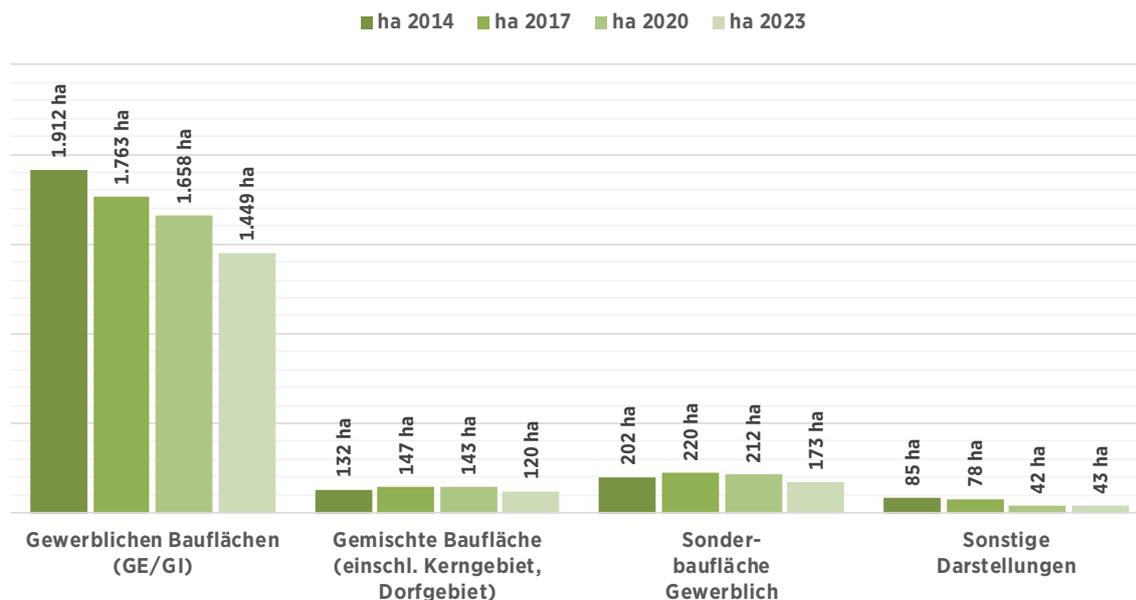


Abb. 4-8 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung nach FNP-Darstellung im zeitlichen Verlauf
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.7 Gewerbereserven: Ausschöpfungsgrad der Gewerblichen Bauflächen

Abbildung 4-9 stellt die ausgeschöpften Anteile der Gewerblichen Bauflächen (bereits bebaut, nicht zum Neubau von Gewerbe geeignet) in den 53 Kommunen dar. Der Ausschöpfungsgrad beschreibt den Anteil der Gewerblichen Bauflächen in den FNP bzw. im GFNP, der keine anzurechnende Gewerbereserve ist. Der Wert gibt umgekehrt die Höhe des noch verfügbaren Anteils (zur Neubebauung geeignet) wieder.

Unter Bezugnahme auf die 1.449 ha anzurechnenden Gewerbereserven in Gewerblichen Bauflächen (siehe Abb. 4-8) liegt der planerisch verfügbare Anteil an Gewerblichen Bauflächen in der Metropole Ruhr bei 5,8 %. Im Umkehrschluss liegt der Ausschöpfungsgrad der Gewerblichen Bauflächen in den FNP bzw. im GFNP bei 94,2 % (siehe Tab. 4-7).

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Teilräumlich variiert der Ausschöpfungsgrad der Gewerblichen Bauflächen zwischen 93,5 % im Kreis Wesel und 95,1 % im Kreis Unna (siehe Tab. 4-7).

In den Kommunen Schwelm (100 %), Herdecke (99 %), Rheinberg (99 %), Mülheim an der Ruhr (98 %) und Oberhausen (98 %) sind die in den Planwerken dargestellten Gewerblichen Bauflächen weitestgehend ausgeschöpft. In den genannten Kommunen gibt es demzufolge innerhalb der Gewerblichen Bauflächen die geringsten Anteile an zur Neubebauung geeigneten Flächen (siehe Anhang Tab. 4.7).

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil des Ausschöpfungsgrades der Gewerblichen Bauflächen zwischen rund 92,8 % und 94,7 %. Ein Zusammenhang zwischen dem Ausschöpfungsgrad und dem Raumstrukturtyp lässt sich aus den Ergebnissen nicht ableiten (siehe Tab. 4-7).

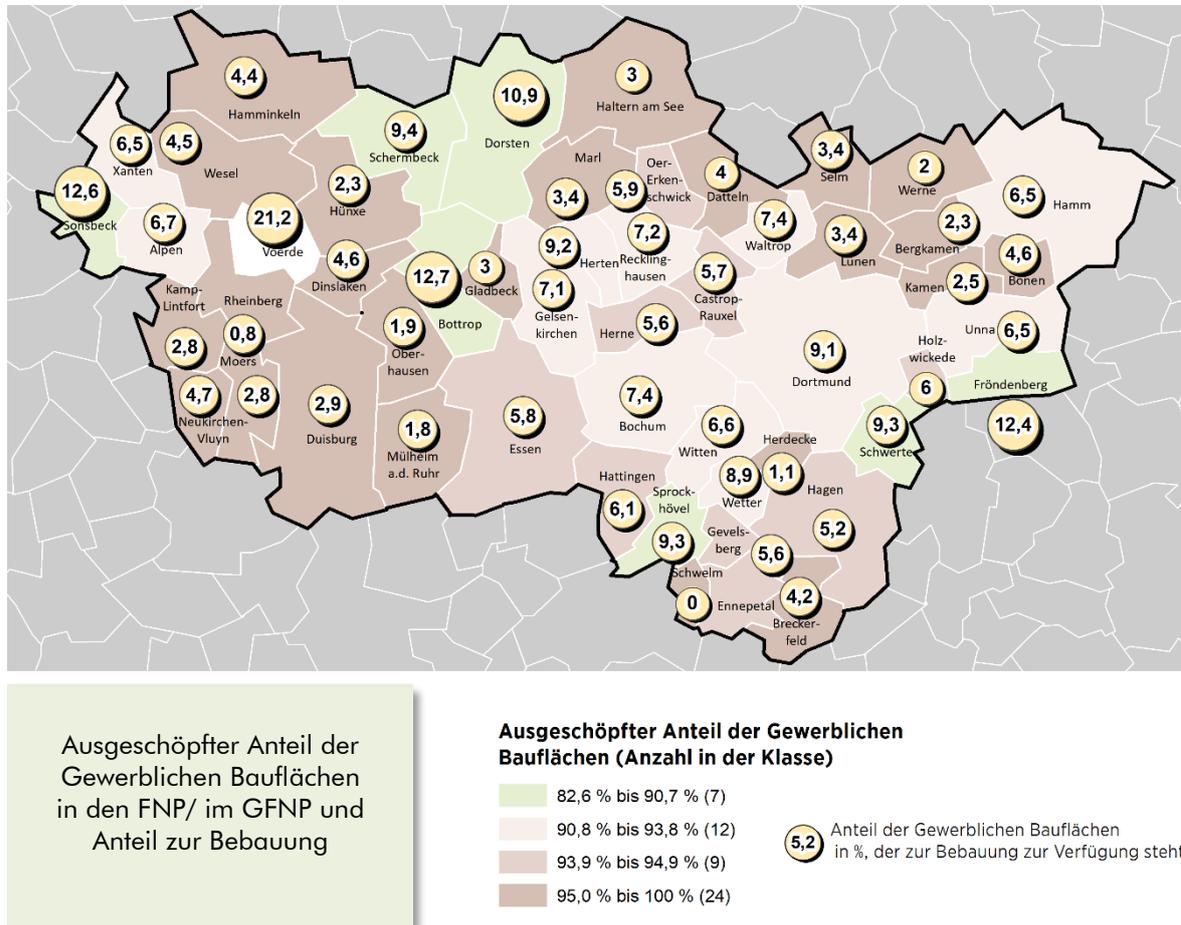


Abb. 4-9 Ausschöpfungsgrad der Gewerblichen Bauflächen und Anteil zur Bebauung in %
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber den Vorerhebungen ist der Ausschöpfungsgrad der Gewerblichen Bauflächen weiter angestiegen. So lag der Wert in der Erhebung 2014 bei noch bei 92,4 %, in 2017 bei 92,9 %, in 2020 bei 93,4 % und aktuell bei 94,2 %. Der Ausschöpfungsgrad ist in allen betrachteten Teilräumen gestiegen. Im Kreis Recklinghausen gibt es mit 2,0 Prozentpunkten den deutlichsten Anstieg des Ausschöpfungsgrades.

Der Ausschöpfungsgrad der Gewerblichen Bauflächen steigt seit der Erhebung 2014 stetig an, liegt aber noch deutlich unter dem Wert bei den Wohnbauflächen.

Tab. 4-7 Gewerbliche Bauflächen in den FNP/im GFNP und Ausschöpfungsgrad der Gewerblichen Bauflächen

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	G/GE/GI-Darstellungen im FNP/im GFNP in ha	Gewerbereserven in Gewerblichen Bauflächen in ha	Ausgeschöpfter Anteil der Gewerblichen Bauflächen in % ³²
Kreis WES	2.861	185	93,5%
Kreis RE	3.725	214	94,3%
Kreis EN	1.707	100	94,1%
Kreis UN	2.525	122	95,1%
Kreise	10.818	622	94,3%
Kreisfreie Städte	14.337	827	94,2%
Kreisfreie ohne GFNP	7.315	432	94,1%
Kreisfreie GFNP	7.022	394	94,4%
Metropole Ruhr	25.155	1.449	94,2%
Geringer verdichtet	1.148	64	94,4%
Eher gering verdichtet	4.609	291	93,7%
Verdichtet	2.931	212	92,8%
Eher höher verdichtet	3.356	185	94,5%
Höher verdichtet	13.111	696	94,7%

4.8 Gewerbereserven: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung

In Tabelle 4-8 werden die Gewerbereserven nach Regionalplan-Festlegung³³ gestaffelt. Die Einstufung wurde unter Zuhilfenahme des digitalen Regionalplan-Datensatzes durch den Regionalverband Ruhr methodisch einheitlich vorgenommen. Die Darstellung einer Siedlungsflächenreserve im Regionalplan Ruhr verweist auf die mögliche bzw. künftige Flächennutzung. Sofern eine Gewerbereserve vollständig innerhalb eines regionalplanerischen Siedlungsbereiches liegt, ist eine automatisierte GIS-gestützte Zuordnung in die Merkmalsklassen möglich. Liegt eine Gewerbereserve nur teilweise innerhalb eines Siedlungsbereiches muss aufgrund der regionalplanerischen Unschärfe eine manuell-interpretative Zuordnung vorgenommen werden. Dies liegt daran, dass bei dem Merkmal der Regionalplan-Festlegung zwei Planungsebenen mit unterschiedlichen Darstellungsschärfen gegenübergestellt werden. Gewerbereserven, die unmittelbar angrenzend an einem Siedlungsbereich liegen, können durchaus dem Planungsziel des nicht flächenscharfen Regionalplanes entsprechen.

Die Auswertung ergibt, dass rund 60 % der Gewerbereserven innerhalb von Bereichen für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) liegen. Weitere 29 % liegen in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB), da nach DVO LPIG auch Flächen für wohnverträgliches Gewerbe den ASB zugeordnet sind. Demzufolge fallen die Anteile in zweckgebundenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASBz), zweckgebundenen Bereichen für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIBz) und sonstigen Festlegungen mit max. 3 % eher gering aus.

³² Berechnung: - (Gewerbereserven in G/GE/GI in ha / Gewerbliche Bauflächendarstellungen in ha * 100) -100

³³ ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche); ASBz (ASB für zweckgebundene Nutzungen); GIB (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen); GIBz (GIB für zweckgebundene Nutzungen)

Der Anteil der Gewerbereserven in Allgemeinen Siedlungsbereichen liegt bei 29 %, der im regionalplanerischen Freiraum bei rund 7 %.

Rund 7 % der anzurechnenden Gewerbereserven sind dem regionalplanerischem Freiraum zuzuordnen. Dies begründet sich darüber, dass Ortslagen kleiner 2.000 EW gemäß § 32 Abs. 5 LPIG DVO nicht als Siedlungsbereich festzulegen sind.

Tab. 4-8 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung in %
 Quelle: SFM Ruhr Siedlungsflächenreserven 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metro-
 pole Ruhr), Digitaler Regionalplan-Datensatz Sachstand November 2023

Teilraum	Gewerbereserven in					
	ASB in %	ASBz in %	GIB in %	GIBz in %	Sonstige in %	Freiraum in %
Kreis WES	17%	-	42%	3%	-	38%
Kreis RE	25%	-	67%	2%	-	6%
Kreis EN	23%	-	73%	-	-	4%
Kreis UN	19%	-	77%	-	-	5%
Kreise	21%	-	63%	1%	-	15%
Kreisfreie Städte	34%	4%	59%	1%	-	2%
Kreisfreie ohne GFNP	26%	2%	68%	3%	-	2%
Kreisfreie GFNP	43%	7%	49%	-	-	1%
Metropole Ruhr	29%	3%	60%	1%	-	7%
Geringer verdichtet	11%	-	81%	-	-	8%
Eher gering verdichtet	14%	-	55%	2%	-	29%
Verdichtet	26%	4%	58%	7%	-	5%
Eher höher verdichtet	35%	-	64%	-	-	1%
Höher verdichtet	35%	4%	60%	-	-	1%

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Teilräumlich betrachtet bewegt sich der Anteil der Gewerbereserven in Bereichen für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) zwischen 42 % im Kreis Wesel und 77 % im Kreis Unna. Die höchsten Anteile an Gewerbereserven in GIB gibt es in den kreisangehörigen Kommunen Kamp-Lintfort, Datteln und Herdecke wo der Anteil 100 % beträgt. Niedrige Anteile unter 25 % gibt es in den Kommunen Oberhausen, Dinslaken, Neukirchen-Vluyn, Voerde, Schwelm und Kamen. Der Anteil in Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegt in den Kommunen Alpen, Voerde und Selm bei oder über 30 % an allen anzurechnenden Gewerbereserven (siehe Anhang Tab. 4.8). Hier liegen überdurchschnittlich viele der Reserven in Ortsteilen mit weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Bei den fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Gewerbereserven in GIB zwischen rund 55 % und rund 81 %. Erkennbar ist der Anstieg des Anteils von Gewerbereserven in ASB mit steigender Siedlungsdichte (siehe Tab. 4-8). Dies erklärt sich durch eine stärkere Nutzungsmischung in höher verdichteten Kommunen.

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber der Erhebung im Jahr 2014 haben die Gewerbereserven in den regionalplanerischen GIB kontinuierlich um 538 ha bzw. um 33 % abgenommen. Bei den weiteren regionalplanerischen Festlegungen ist weniger Bewegung erkennbar (siehe Abb. 4-10).

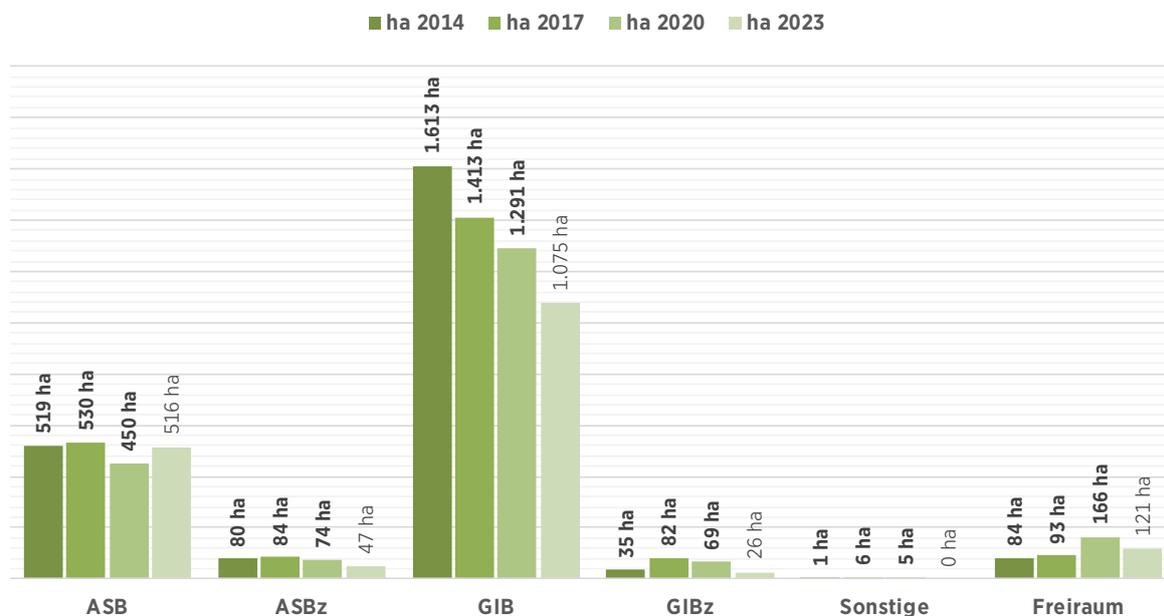


Abb. 4-10 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Regionalplan-Festlegung im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Digitaler Regionalplan-Datensatz Sachstand November 2023

4.9 Gewerbereserven: Staffelung nach tatsächlicher Flächennutzung

Tabelle 4-9 differenziert nach aktueller Nutzung der Gewerbereserven. Die Ermittlung des Merkmals erfolgt GIS-gestützt durch den Regionalverband Ruhr unter Zuhilfenahme der Flächennutzungskartierung (FNK; siehe Kap. 1.4). Informationen zur aktuellen Nutzung der Reserveflächen geben Hinweise auf künftige Veränderungen des Flächennutzungsgefüges und dienen zugleich als Indikator einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Das Merkmal kann nur bei Vorliegen eines kleinräumig aufgelösten Flächen-nutzungsdatensatzes erhoben werden. Für die Metropole Ruhr kann die FNK herangezogen werden, die in den anderen Landesteilen nicht vorliegt. Alternativ könnten ALKIS-Daten verwendet werden.

Rund 55 % der Gewerbereserven (Vergleich Wohnreserven: 38 %) werden aktuell oder wurden bereits siedlungsbaulich genutzt. Etwa 42 % (Vergleich Wohnreserven: 59 %) befinden sich derzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung. 2 % (Vergleich Wohnreserven: 0,2 %) betreffen Waldflächen und 1 % sonstige Vegetationsnutzungen (Vergleich Wohnreserven: 3 %).

Rund 55 % der Gewerbereserven waren bereits bebaut oder gelten als siedlungsräumlich vorgegenutzt.

Würden alle planungsrechtlich gesicherten Gewerbereserven in den nächsten 15 Jahren entwickelt, ist mit einer Freirauminanspruchnahme von etwa 800 ha (zzgl. Erschließungsmaßnahmen, Betriebsgebundene Reserven, landesbedeutsame Reserven sowie Teile der „Regionalen Kooperationsstandorte“) zu rechnen. Im Vergleich dazu wäre bei vollständiger Inanspruchnahme der Reserven bei den anzurechnenden Wohnreserven von einer Freirauminanspruchnahme von insgesamt von 1.100 ha (zzgl. Erschließungsmaßnahmen) auszugehen.

Tab. 4-9 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung nach tatsächlicher Flächennutzung in %

Quelle: SFM Ruhr Siedlungsflächenreserven 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropolregion Ruhr), Flächennutzungskartierung (FNK) Sachstand Herbst 2023

Teilraum	Gewerbereserven werden aktuell genutzt von...			
	Siedlung und Verkehr	Landwirtschaftsfläche	Wald	Sonstige Vegetation
	in %	in %	in %	in %
Kreis WES	25%	59%	13%	3%
Kreis RE	39%	57%	3%	2%
Kreis EN	28%	69%	2%	1%
Kreis UN	15%	85%	0%	0%
Kreise	28%	65%	5%	2%
Kreisfreie Städte	72%	26%	0%	1%
Kreisfreie ohne GFNP	65%	33%	1%	2%
Kreisfreie GFNP	80%	19%	0%	1%
Metropole Ruhr	55%	42%	2%	1%
Geringer verdichtet	23%	76%	1%	0%
Eher gering verdichtet	17%	71%	10%	2%
Verdichtet	34%	63%	2%	1%
Eher höher verdichtet	53%	44%	1%	2%
Höher verdichtet	76%	22%	0%	1%

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Teilräumlich differenziert bewegt sich der Anteil der Gewerbereserven in aktuell oder vormals bereits siedlungsbaulich genutzten Flächen zwischen 15 % im Kreis Unna und 80 % in den GFNP-Kommunen. In den Kreisen liegt der Anteil mit 28 %, wie auch bei den Wohnreserven, deutlich unter dem Anteil in den kreisfreien Städten mit 72 %.

Hohe Anteile aktuell oder vormals bereits siedlungsbaulich genutzter Gewerbereserven über 80 % gibt es in den Kommunen Duisburg, Essen, Oberhausen, Herne, Castrop-Rauxel, Datteln, Alpen und Dinslaken. Niedrige Anteile unter 5 % liegen in den kreisangehörigen Kommunen Waltrop, Ennepetal, Sprockhövel und Holzwickede vor. In diesen Kommunen gibt es hohe Anteile an Gewerbereserven über oder gleich 95 %, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. In den Kommunen Voerde und Breckerfeld beträgt der Anteil an Gewerbereserven, die derzeit Waldflächen sind 28 % bzw. 19 % (siehe Anhang Tab. 4.9).

In den fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil aktuell oder vormals bereits siedlungsbaulich genutzter Gewerbereserven zwischen rund 17 % und rund 76 %. Erkennbar ist der tendenzielle Anstieg des Anteils mit zunehmender Siedlungsdichte. Ebenso zeigt sich ein Zusammenhang bei der Landwirtschaftsfläche, wo der Anteil mit abnehmender Siedlungsdichte steigt (siehe Tab. 4-8).

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

In der Erhebung 2020 wurde eine neue Zuordnung der FNK-Kategorien in die vier betrachteten Nutzungsartenklassen vorgenommen, weshalb die Daten der Berichtsbände nicht vergleichbar sind. Die Zuordnung richtet sich nun nach den Klassifizierungsvorgaben für die amtliche Flächenstatistik. Für den untenstehenden Vergleich wurden die Ergebnisse der Erhebung 2017 neu klassifiziert.

Zu der Vorerhebung im Jahr 2017 haben Gewerbereserven, die vormals bereits siedlungsräumlich genutzt waren, um 148 ha abgenommen. Die Abnahme von Gewerbereserven, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden, zeigt sich dagegen mit 266 ha deutlicher. Der Anteil von Waldflächen und Flächen mit sonstiger Vegetation ist nahezu konstant geblieben (siehe Abb. 4-11).

Gegenüber den Vorerhebungen fällt der Rückgang der Gewerbereserven, die aktuell noch landwirtschaftlich genutzt werden am deutlichsten aus.

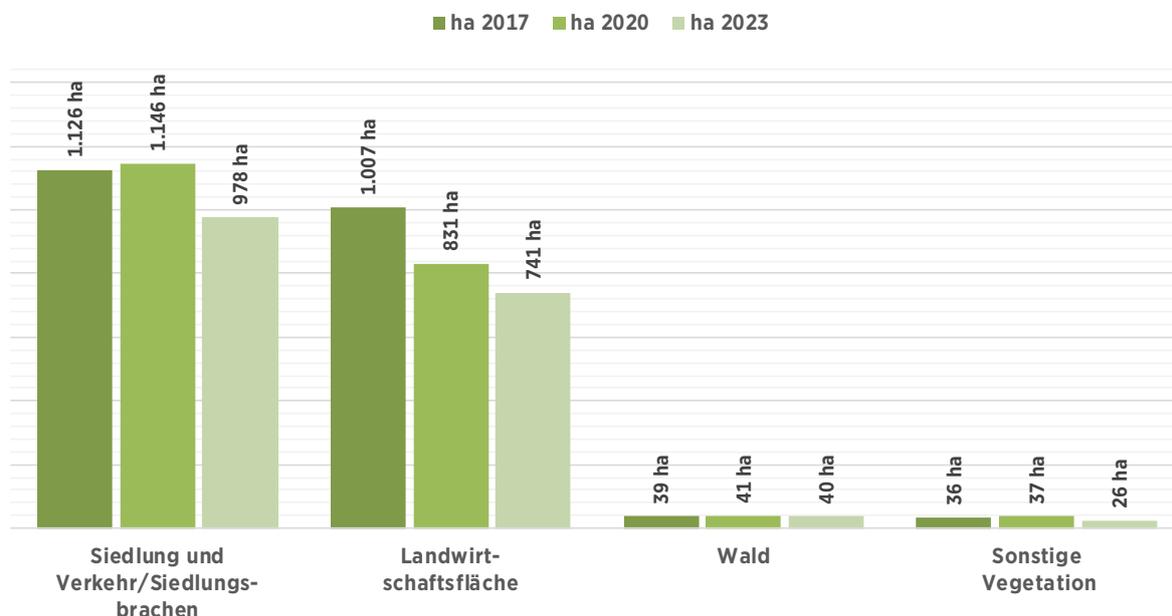
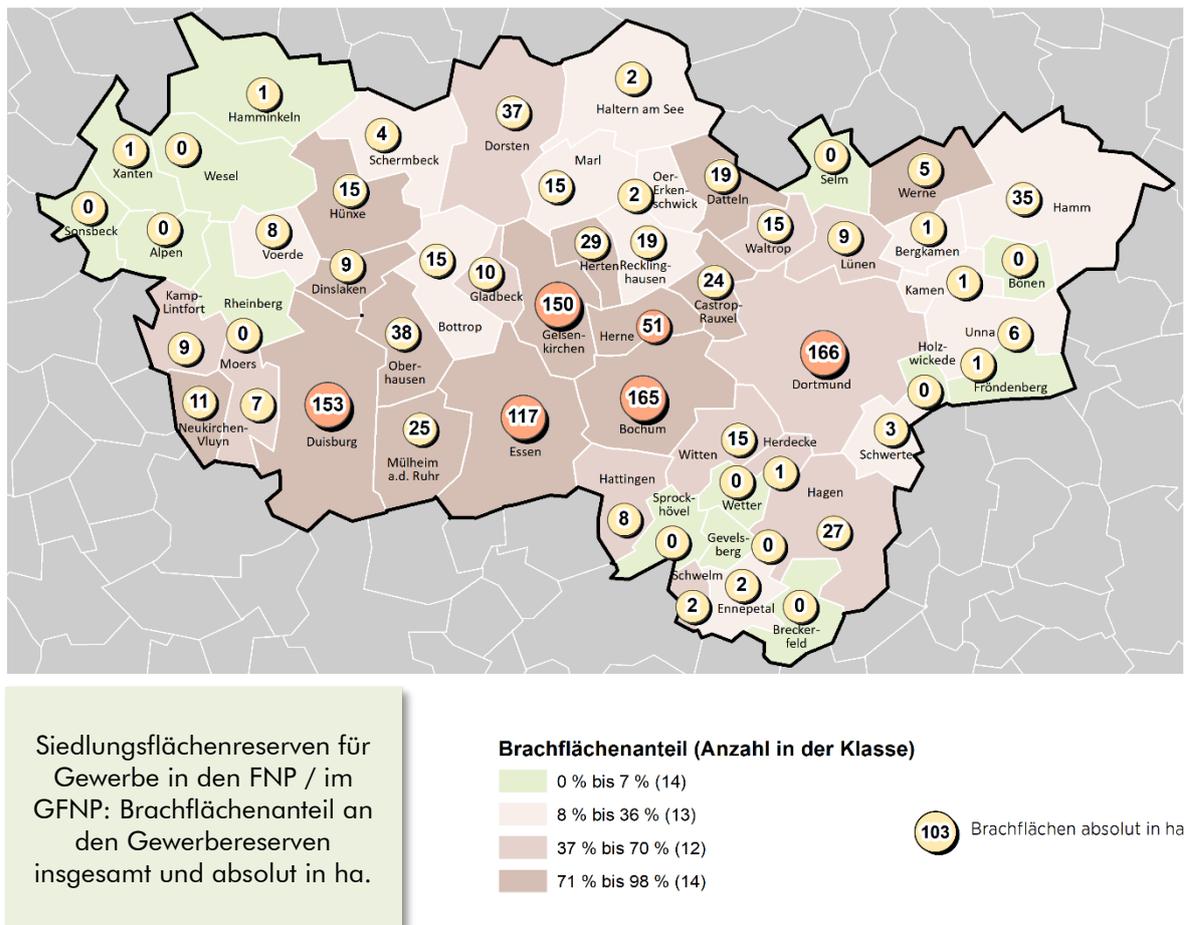


Abb. 4-11 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Tatsächliche Flächennutzung im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Flächennutzungskartierung (FNK)

4.10 Gewerbereserven Brachflächenanteil: Kommunale Angabe

In Abbildung 4-12 werden die Anteile der ehemals bereits für Siedlungszwecke genutzten Gewerbereserven („Siedlungsbrachen“) dargestellt. Bei Siedlungsbrachen handelt es sich um ehemals baulich genutzte Flächen mit oder ohne alten Gebäudebestand sowie um ehemals oder aktuell überwiegend versiegelte oder kontaminierte Flächen. Zugeschüttete Hafenecken oder ähnliches zum Zwecke der Landgewinnung zählen ebenfalls als Brachfläche.



Bei dem Merkmal Brachfläche wird eine gesamte Fläche beurteilt, bei dem Merkmal tatsächliche Flächennutzung werden sämtliche Flächennutzungen innerhalb der Fläche erfasst.

Rund 59 % der anzurechnenden Gewerbereserven bzw. 1.055 ha waren nach kommunaler Angabe bereits für Siedlungszwecke genutzt und gelten daher als Brach- bzw. Altflächen. Hier ist der Anteil im Vergleich zu den Wohnreserven, wo der Anteil bei 34 % liegt, deutlich höher. Im Vergleich mit der GIS-gestützten Auswertung liegt der Anteil nach kommunalen Angaben um 4 Prozentpunkte höher. Der Schwerpunkt der Kommunen mit einem hohen Anteil an Siedlungsbrachen liegt im mittleren Verbandsgebiet.

Im Vergleich mit den Wohnreserven fällt der Anteil der Brachflächen bei den Gewerbereserven deutlich höher aus.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Der Anteil an Siedlungsbrachen variiert in den betrachteten Teilräumen zwischen rund 12 % im Kreis Unna und rund 86 % in der Gruppe der GFNP-Kommunen.

Räumlich zeigen sich größere Unterschiede. Insbesondere in einigen kreisangehörigen Kommunen (17 von 42 Städten und Gemeinden) liegt der Anteil an Altflächen unter 10 %, hier wird im Regelfall bei der Entwicklung neuer Gewerbestandorte eine Freirauminanspruchnahme erfolgen. Diese Kommunen verfügen kaum über noch nicht nachgenutzte Brachen oder Altstandorte. Die Spanne des Anteils der Siedlungsbrachen an den Gewerbereserven bewegt sich in den 53 Kommunen zwischen 0 % und 99,8 %. Die Kommunen mit den größten Anteilen an Siedlungsbrachen nach kommunaler Angabe sind Essen mit 99,8 %, Duisburg mit 98,7 %, Herten mit 97 %, Herne mit 96,4 % und Dinslaken mit 94,1 % (siehe Anhang Tab. 4.10).

Tab. 4-10 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Brachflächen Anteile in ha und in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Gewerbereserven sind Brachflächen			
	Ja		Nein	
	in ha	in %	in ha	in %
Kreis WES	45,8	22%	159,7	78%
Kreis RE	124,9	53%	111,9	47%
Kreis EN	30,3	26%	84,8	74%
Kreis UN	17,2	12%	125,5	88%
Kreise	218,1	31%	481,8	69%
Kreisfreie Städte	837,2	77%	247,3	23%
Kreisfreie ohne GFNP	385,8	69%	175,0	31%
Kreisfreie GFNP	451,4	86%	72,3	14%
Metropole Ruhr	1.055,3	59%	729,0	41%
Gering verdichtet	11,3	16%	60,9	84%
Eher gering verdichtet	60,4	19%	257,0	81%
Verdichtet	95,4	38%	158,9	62%
Eher höher verdichtet	123,6	59%	86,8	41%
Höher verdichtet	764,6	82%	165,5	18%

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil an Siedlungsbrachen zwischen rund 16 % und rund 82 %. Noch deutlicher als bei der GIS-gestützten Auswertung lässt sich zwischen dem Anteil an Siedlungsbrachen und dem Raumstrukturtyp ein Zusammenhang ableiten. Demnach steigt der Anteil der Brachflächen mit zunehmender Siedlungsdichte an, während der Anteil der Nicht-Brachflächen mit sinkender Siedlungsdichte abnimmt (siehe Tab. 4-9).

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Gewerbereserven, die keine Brachfläche sind, haben seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2014 stetig abgenommen.

Gegenüber der Erhebung im Jahr 2014 haben Gewerbereserven, die von den Kommunen als Brachflächen eingestuft werden, moderat um 78 ha abgenommen. Stärker abgenommen haben dagegen Gewerbereserven, die nicht als Brachfläche eingestuft wurden. Hier ist seit 2014 ein Rückgang um 462 ha bzw. 39 % festzustellen (siehe Abb. 4-13).

Auf den ersten Blick spricht dies ggf. für eine stärkere Entwicklung auf bisherigen Freiraumflächen. Es wird jedoch nochmals betont, dass die Dynamik der Entwicklung der Flächenreserven nicht mit der Bautätigkeit gleichgesetzt werden kann. Zur diesbezüglichen Einschätzung der Bautätigkeit wird auf Kapitel 8.10 verwiesen.

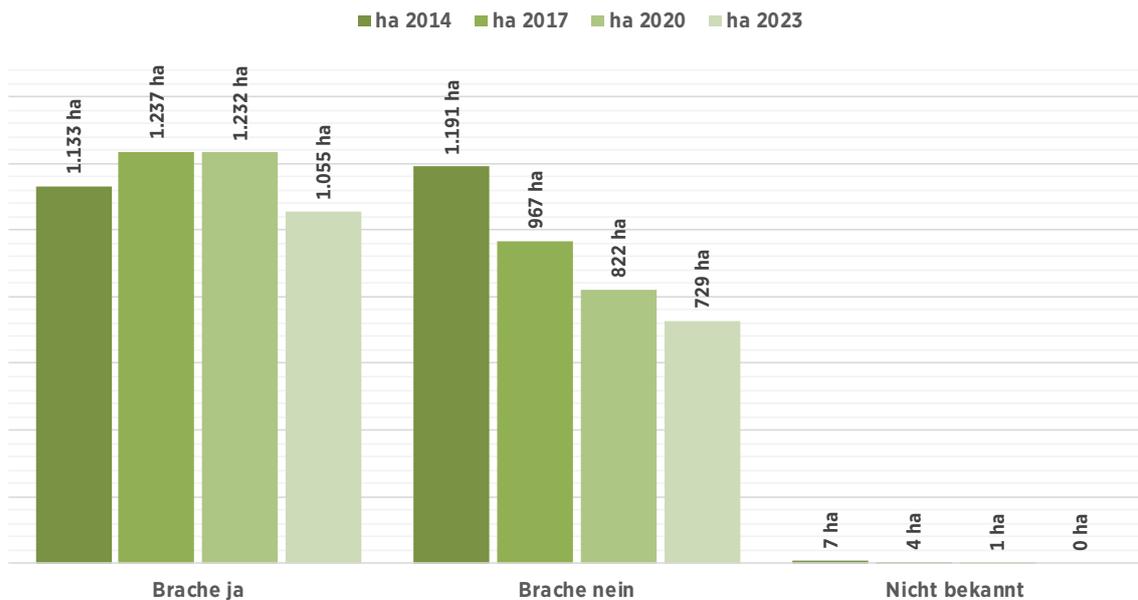


Abb. 4-13 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Brachflächen im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.11 Gewerbereserven: Staffelung nach Eignung

In Tabelle 4-11 sind die Anteile der Gewerbereserven nach ihrer Eignung für gewerbliche Nutzungen (GE) oder industrielle Nutzungen (GI) gestaffelt dargestellt. Bei dem Merkmal der Eignung handelt es sich um ein Pflichtmerkmal. Das Erhebungsmerkmal kann nur durch kommunale Mitwirkung erhoben werden, da neben den Kenntnissen zu B-Plänen und kommunalen Planungsabsichten weitreichende Ortskenntnisse erforderlich sind. Die Festlegung als Pflichtmerkmal resultiert aus der nur in wenigen FNP vorgenommenen Differenzierung nach Gewerbegebiet und Industriegebiet und des häufig beklagten Mangels an Industrieflächenreserven.

Bei den anzurechnenden Gewerbereserven eignen sich 71 % für gewerbliche Nutzungen und 22 % für industrielle Nutzungen. Bei 7 % der Flächen geben die Kommunen an, dass die Eignung noch nicht sicher zu beurteilen ist.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Tab. 4-11 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Eignung in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Gewerbereserve geeignet für (Bezug auf Fläche insgesamt)		
	Gewerbegebiet (GE) (SO im Sinne von GE) in %	Industriegebiet (GI) (SO im Sinne von GI) in %	Unklar in %
Kreis WES	78%	17%	5%
Kreis RE	62%	26%	11%
Kreis EN	97%	2%	1%
Kreis UN	89%	8%	3%
Kreise	78%	16%	6%
Kreisfreie Städte	66%	26%	8%
Kreisfreie ohne GFNP	74%	24%	2%
Kreisfreie GFNP	59%	27%	15%
Metropole Ruhr	71%	22%	7%
Geringer verdichtet	85%	9%	6%
Eher gering verdichtet	76%	16%	9%
Verdichtet	79%	19%	2%
Eher höher verdichtet	76%	18%	6%
Höher verdichtet	65%	26%	9%

Die Erhebung ergibt, dass sich in den Kreisen rund 78 % der Gewerbereserven für gewerbliche Nutzungen und 16 % der Gewerbereserven für industrielle Nutzungen eignen. In den kreisfreien Städten liegt der Wert für gewerbliche Nutzungen bei 66 %. Der Anteil für industrielle Nutzungen ist mit 26 %, trotz der höheren Nutzungsdichte, hier größer als in den Kreisen. Auffällig ist der mit 2 % vergleichsweise niedrige Anteil zur Eignung für industrielle Nutzungen im Ennepe-Ruhr-Kreis (siehe Tab. 4-11).

22 % der Gewerbereserven eignen sich für industrielle Ansiedlungen. Der Anteil ist in den kreisfreien Städten höher als in den Kreisen.

14 von 53 Kommunen geben eine ausschließliche Nutzungsmöglichkeit der Gewerbereserven für gewerbliche Nutzungen an. Demzufolge sind hier keine Flächen für die (lokale) Ansiedlung industrieller Nutzungen vorhanden. In einigen dieser Kommunen sind jedoch „Regionale Kooperationsstandorte“ festgelegt, die sich in der Regel für industrielle Vorhaben eignen. Überdurchschnittlich hohe Anteile (> 22%) zur Ansiedlung industrieller Nutzungen gibt es in 16 der 53 Städte und Gemeinden. Dabei sind die Anteile in den Kommunen Waltrop mit rund 83 %, Herne mit rund 60 %, Datteln mit rund 59 % und Hünxe mit ebenfalls rund 59 % am höchsten (siehe Anhang Tab. 4.11).

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber der Erhebung im Jahr 2014 haben sich die Anteile der Eignung der Gewerbereserven nur geringfügig verschoben. Wie in den Vorerhebungen dominieren Flächen für die künftige gewerbliche Nutzung bei den planerisch gesicherten Gewerbereserven deutlich. Hier ist der Anteil von 69 % auf 71 % gestiegen. Der Anteil der Gewerbereserven für die künftige industrielle Nutzung ist von 24 % auf 22 % gesunken. Die Abnahme von Reserven in GE-Flächen zeigt sich gegenüber 2014 mit 334 ha deutlicher als bei den GI-Flächen mit 175 ha (siehe Abb. 4-14). Eine höhere Nachfrage nach GI-Flächen, gegenüber GE-Flächen, lässt sich aus den Ergebnissen von daher nicht direkt ableiten.

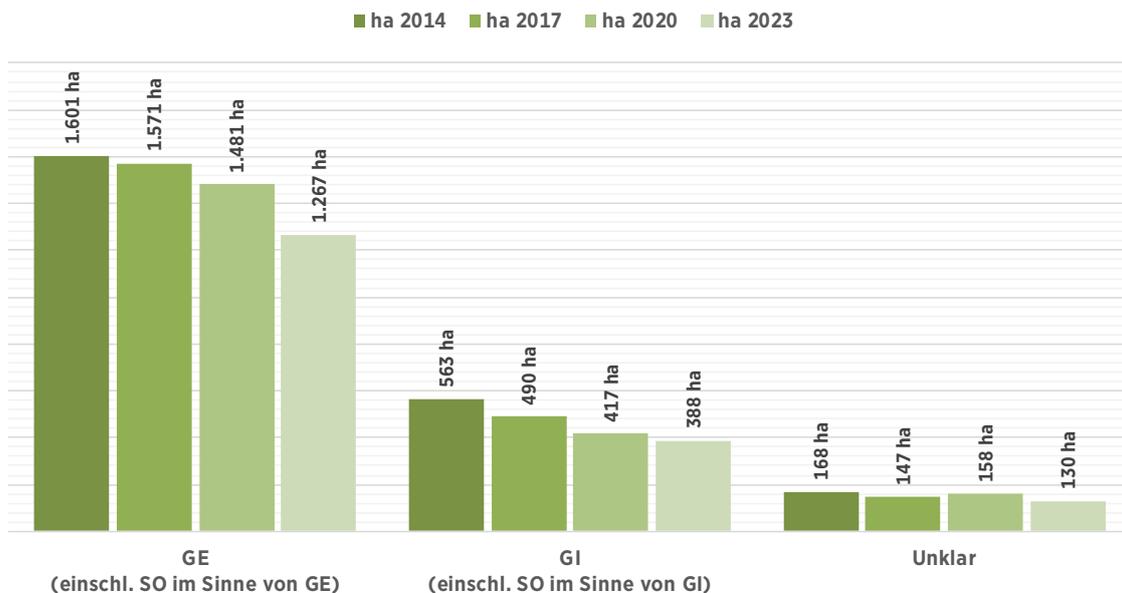


Abb. 4-14 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Eignung im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.12 Gewerbereserven: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen (Optionales Erhebungsmerkmal)

In Tabelle 4-12 werden die Anteile der Gewerbereserven nach Eigentumsverhältnissen dargestellt. Bei dem Merkmal der Eigentumsverhältnisse handelt es sich um ein optionales Erhebungsmerkmal. Im Zuge der Erhebung haben 45 % bzw. 24 Kommunen das Merkmal vollständig bearbeitet, 44 % bzw. 23 Kommunen haben das Merkmal teilweise und 11 % bzw. 6 Kommunen haben das Merkmal nicht bearbeitet. Insgesamt wurden rund 81 % der anzurechnenden Gewerbereserven (bezogen auf die Fläche in ha) beurteilt.

Von den bearbeiteten Flächen befinden sich rund 18 % der Gewerbereserven im kommunalen Besitz (bei den Wohnreserven rund 9 %) und 36 % der Gewerbereserven im Privateigentum (bei den Wohnreserven rund 55 %). Im Vergleich zu den Wohnreserven verteilen sich die Anteile breiter auf die Eigentumsmerkmalsklassen. Informationen zu den Eigentümern verweisen auf die strukturelle Zusammensetzung des Flächenmarktes und auf die Mobilisierbarkeit der Flächenreserven. Der höhere Anteil von Flächen im Privateigentum verweist demzufolge ggf. auf Mobilisierungshemmnisse.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In der teilräumlichen Differenzierung zeigen sich in den Kreisen mit rund 46 % höhere Anteile an Gewerbereserven im Privateigentum als bei den kreisfreien Städten, wo der Anteil bei rund 29 % liegt. Auch der Anteil der Gewerbereserven im kommunalen Besitz ist in den Kreisen mit 21 % leicht höher als in den kreisfreien Städten mit 17 %. Dagegen befinden sich in den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 44 % deutlich höhere Anteile an Flächen im Besitz von Öffentlichen Eigentümern oder Großeigentümern als in den Kreisen mit einem Anteil von 16 %. Auffällig ist im Ennepe-Ruhr-Kreis ein mit 4 % geringer Anteil an Gewerbereserven im kommunalen Besitz (siehe Tab. 4-12).

Von den Kommunen, die das Merkmal vollständig oder mindestens zu 50 % bearbeitet haben, befinden sich über 85 % der Gewerbereserven im Privateigentum in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Alpen, Hünxe, Moers, Sonsbeck, Hattingen, Schwelm, Wetter und Holzwickede. Die höchsten Anteile im kommunalen Besitz (Bearbeitung des Merkmals über 50 %) sind in den Kommunen Fröndenberg (100 %), Kamp-Lintfort (71,5 %), Recklinghausen (61,1 %) und Bönen (50,1 %) zu verzeichnen. Der Anteil an Gewerbereserven im Besitz von Öffentlichen Eigentümern oder Großeigentümern ist in den Kommunen Oberhausen mit 86,7 %, Duisburg mit 75,3 %, Neukirchen-Vluyn mit 71,1 % sowie Mülheim an der Ruhr mit 64,7 % und Gelsenkirchen mit 62,3 % am höchsten (siehe Anhang Tab. 4.12).

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil an Gewerbereserven im Privateigentum zwischen rund 26 % und rund 59 % (siehe Tab. 4-12). Bei den Großeigentümern steigen die Anteile von 0 % in den geringer verdichteten Kommunen auf 45 % in den höher verdichteten Kommunen an. Bei den Anteilen an Gewerbereserven im kommunalen Eigentum bewegt sich der Anteil zwischen rund 6 % und 40 %. Eine Korrelation zwischen dem Eigentumsverhältnis und dem Raumstrukturtyp ist nicht eindeutig abzulesen.

Im Vergleich zu den Wohnreserven verteilen sich die Anteile breiter auf die verschiedenen Eigentumsklassen.

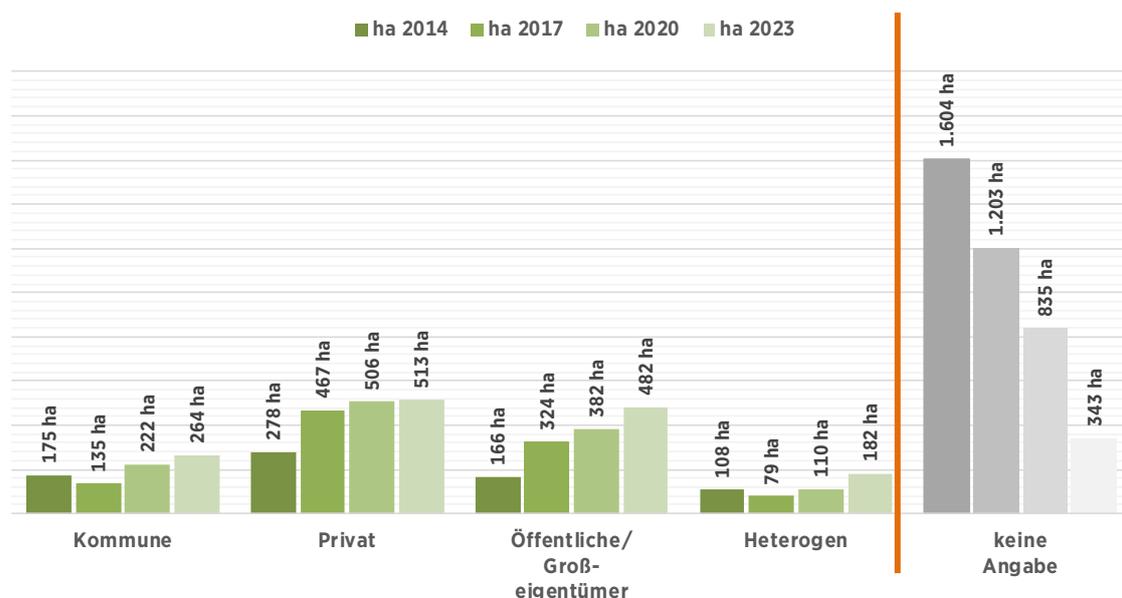
Tab. 4-12 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Anteil der Bearbeitung in %	Gewerbereserve Eigentümer			
		Kommune in %	Privat in %	Öffentlich oder Großeigentümer in %	Heterogen in %
Kreis WES	80%	25%	41%	15%	19%
Kreis RE	86%	20%	46%	15%	18%
Kreis EN	83%	4%	67%	15%	14%
Kreis UN	51%	38%	31%	21%	10%
Kreise	77%	21%	46%	16%	17%
Kreisfreie Städte	84%	17%	29%	44%	10%
Kreisfreie ohne GFNP	76%	14%	41%	31%	14%
Kreisfreie GFNP	92%	19%	19%	56%	7%
Metropole Ruhr	81%	18%	36%	33%	13%
Geringer verdichtet	60%	40%	59%	0%	0%
Eher gering verdichtet	77%	20%	45%	18%	16%
Verdichtet	60%	6%	59%	26%	10%
Eher höher verdichtet	82%	20%	43%	16%	21%
Höher verdichtet	89%	18%	26%	45%	11%

Entwicklung gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber den Vorerhebungen ist der Bearbeitungsanteil des optionalen Erhebungsmerkmals kontinuierlich angestiegen. So wurden in der Erhebung 2014 lediglich rund 31 % und in der Erhebung 2020 rund 59 % der Gewerbereserven bearbeitet. In der aktuellen Erhebung liegt der Bearbeitungsanteil bei 81 %. Somit hat sich auch die Aussagekraft des Erhebungsmerkmals erhöht.

**Abb. 4-15 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Eigentumsverhältnisse im zeitlichen Verlauf**

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Bei allen Erhebungen dominieren geringfügig Gewerbereserven im Privatbesitz, hier hat sich der Anteil seit 2014 von 38 % auf 41 % und zuletzt 36 % an den bearbeiteten Gewerbereserven verschoben. Der Anteil der Flächen im kommunalen Eigentum ist von 24 % auf 18 % gesunken. Gewerbereserven im Eigentum von Öffentlichen oder Großeigentümern sind anteilig von 23 % auf 31 % und aktuell auf 33 % gestiegen (siehe Abb. 4-15).

4.13 Gewerbereserven: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen

Abbildung 4-16 stellt die Anteile der Brutto-Gewerbereserven (einschl. Anteile für innere Erschließung) in den regionalplanerischen Überlagerungen BSLE³⁴, BGG³⁵, Lärmschutz und Regionale Grünzüge dar. Die Lage der Gewerbereserven in diesen Regionalplanungsbereichen verweist auf mögliche Nutzungskonflikte, kann aber auch durch die abweichende Darstellungsschwelle begründet sein. Die Ermittlung des Merkmals erfolgte GIS-gestützt. Herangezogen wurden die im RP Ruhr vorliegenden Überlagerungen. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass sich Überlagerungen auch doppeln können, beispielsweise kann eine Fläche als BSLE eingestuft und zugleich Regionaler Grünzug sein.

Insgesamt zeigt sich ein Anteil von rund 9 % an Gewerbereserven (weniger als die Summe da Dopplungen) in den betrachteten regionalplanerischen Schutzgebieten. Der Anteil ist gegenüber den Wohnreserven (mit rund 11 %) etwas geringer. Es liegen rund 2,1 % bzw. 38 ha der Gewerbereserven in den Regionalen Grünzügen (bei Wohnreserven rund 1,6 % bzw. 27 ha) und rund 2,6 % bzw. 46,7 ha in BGG (bei Wohnreserven rund 4,7 % bzw. 82 ha). Rund 2,4 % der Gewerbereserven bzw. 42,9 ha liegen in BSLE (bei Wohnreserven rund 2,8 % bzw. 49 ha). In Lärmschutzbereichen liegen mit 47 ha bzw. 2,6 % bezogen auf die hier betrachteten Schutzkategorien die meisten Gewerbereserven.



Abb. 4-16 Flächenreserven Wohnen in den FNP und im GFNP: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

34 Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

35 Bereiche mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Die größten teilräumlichen Unterschiede bei den Gewerbeflächenreserven zeigen sich in den BGG. Hier bewegt sich der Anteil der Gewerbereserven zwischen 0 % und rund 26,4 % im Kreis Unna. In den Kreisen ist der Anteil mit rund 5,9 % wesentlich höher als in den kreisfreien Städten mit rund 0,5 %. Auffällig sind die vergleichsweise hohen Anteile von Gewerbereserven im Kreis Wesel mit 11,5 % in BSLE und mit 14,7 % in Regionalen Grünzügen (siehe Tab. 4-13).

In 21 der 53 Kommunen liegen keine Gewerbereserven in den betrachteten regionalplanerischen Überlagerungsbereichen, in den weiteren 32 Kommunen liegen Teile der Gewerbereserven in den betrachteten Schutzbereichen. Höhere Anteile an Gewerbereserven in BSLE gibt es in den Kommunen Voerde mit rund 23,5 % und Sonsbeck mit rund 24,9 %. Jeweils über 95 % der Gewerbereserven liegen in den Kommunen Fröndenberg und Schwerte im Grundwasser- und Gewässerschutz. Ausschließlich in den Kommunen Dortmund, Holzwickede und Unna gibt es Gewerbereserven die in einem Lärmschutzbereich (Flughafen Dortmund) liegen. Der Anteil an Gewerbereserven in geplanten Regionalen Grünzügen ist mit rund 32 % in Voerde überdurchschnittlich hoch (siehe Anhang Tab. 4.13).

Tab. 4-13 Flächenreserven Gewerbe in den FNP und im GFNP: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Gewerbereserven in			
	Schutz der Landschaft/ landschaftsorientierte Erholung (BSLE) in %	Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) in %	Lärmschutz in %	Regionalen Grünzügen in %
Kreis WES	11,5%	1,6%	-	14,7%
Kreis RE	3,8%	-	-	0,8%
Kreis EN	3,2%	0,5%	-	0,8%
Kreis UN	1,5%	26,4%	11,1%	0,3%
Kreise	5,5%	5,9%	2,3%	4,8%
Kreisfreie Städte	0,4%	0,5%	2,9%	0,4%
Kreisfreie ohne GFNP	0,5%	-	5,5%	0,4%
Kreisfreie GFNP	0,3%	1,0%	-	0,4%
Metropole Ruhr	2,4%	2,6%	2,6%	2,1%
Geringer verdichtet	5,1%	21,1%	-	-
Eher gering verdichtet	9,3%	0,6%	5,0%	9,6%
Verdichtet	2,1%	9,5%	-	0,9%
Eher höher verdichtet	0,9%	0,1%	-	0,8%
Höher verdichtet	0,3%	0,5%	3,3%	0,4%

5 Im FNP/GFNP gesicherte, unbebaute, nicht entwickelbare Flächen

5.1 Nicht entwickelbare Flächen: Wohnen

Tabelle 5-1 stellt die nicht für Wohnen entwickelbaren, aber im FNP bzw. GFNP gesicherten und unbebauten Flächen dar. Die Flächen werden nicht als anzurechnende Reservefläche betrachtet und im konkreten Planungsfall auch nicht dem rechnerischen Siedlungsflächenbedarf gegenübergestellt. Die Einstufung wurde von den Kommunen vorgenommen und durch den Regionalverband Ruhr im Rahmen der abschließenden Qualitätskontrolle auf Einheitlichkeit überprüft. Der Grund der Nichtverfügbarkeit musste erläutert werden.

- » Bei einem von Wohnen oder Gewerbe abweichenden Planungsziel handelt es sich im Regelfall um Flächen, die im (noch nicht umgesetzten) B-Plan als Grünfläche, Spielplatz, Fläche für den ruhenden Verkehr, Ausgleichsfläche o. ä. festgesetzt sind. Möglich sind hier auch Flächen, die aufgrund der Darstellungsschwelle des FNP bzw. des GFNP nicht für eine Wohn- oder Gewerbebebauung zur Verfügung stehen.
- » Bei Flächen mit Bodengrundhemmnissen handelt es sich u.a. um vorhandene Bodendenkmale, topografische Restriktionen, Bergbauschäden, geologische Restriktionen, zu erwartende Immissionen, massive Altlasten oder über das Grundstück verlaufende Leitungstrassen.
- » Flächen mit langfristig anderen Nutzungen schließen eine Neubebauung für Wohnen oder Gewerbe in den nächsten 15 Jahren aufgrund einer bestehenden Nutzung aus. Es handelt sich vorwiegend um öffentliche und private gestaltete Grünflächen, Flächen mit Abstandsregelungen zu Autobahnen bzw. zu Bundesstraßen, öffentliche Spielplätze, Sportplätze, vorhandene Wasserflächen, Regenrückhaltebecken oder vorhandene Waldflächen.
- » Flächen mit fachrechtlichen Hemmnissen liegen z.B. in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Rund 575 ha, die im FNP bzw. im GFNP für Wohnen gesicherten und unbebauten Flächen, können aus unterschiedlichen Gründen nicht entwickelt werden. Der nicht zu entwickelnde Anteil bezieht sich auf die Brutto-Wohnreserven zzgl. der nicht entwickelbaren Flächen³⁷. Es dominiert mit 9 % bzw. 270 ha die Angabe, dass es sich um ein von Wohnen abweichendes Planungsziel handelt. Weitere 6 % bzw. 184 ha unterliegen einer langfristigen Nutzung, die im Luftbild nicht erkennbar war. Bodengrundhemmnisse bestehen bei 2 % bzw. 56 ha der Flächen. Der Gesamtanteil an nicht entwickelbaren Flächen an den im FNP bzw. GFNP für Wohnen gesicherten und unbebauten Flächen liegt bei rund 19 %.

Rund 575 ha unbebaute, planerisch gesicherte Bauflächen für Wohnen können aus unterschiedlichen Gründen nicht entwickelt werden.

³⁷ Anzurechnende Wohnreserven, Baulücken, Erschließungsanteile und nicht entwickelbare Flächen. Siehe auch Definitionen Kapitel 1.5.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Teilräumlich betrachtet variiert der Anteil der nicht entwickelbaren Flächen an den im FNP bzw. GFNP für Wohnen gesicherten und unbebauten Flächen zwischen rund 10 % in den kreisfreien Städten außerhalb des GFNP und rund 35 % in den GFNP-Kommunen (siehe Tab. 5-1).

Der hohe Anteil in den GFNP-Kommunen resultiert aus der kartografischen Generalisierung des Planwerkes im Maßstab 1: 50.000 in Verbindung mit der Regel-Darstellungsschwelle von 5 ha. Im Zuge der Rohdatenerhebung durch den Regionalverband Ruhr wurden hier mehr innerörtliche Grünflächen als vermeintliche Siedlungsflächenreserve detektiert als in den darstellungsschärferen FNP. Über die kommunale Bearbeitung wurde dies sodann validiert.

Bei den FNP sprechen dagegen hohe Anteile an nicht entwickelbaren Flächen eventuell für ein Überarbeitungserfordernis der Planwerke. Der Anteil der nicht entwickelbaren Flächen bewegt sich von 1 % bis 58 % an den Brutto-Wohnreserven. Hohe Anteile (ohne GFNP-Kommunen) gibt es in den FNP der Kommunen Hünxe (57,6 %), Herdecke (49,5 %), Castrop-Rauxel (31,3 %) und Xanten (30,5 %) (siehe Anhang Tab. 5.1).

Tab. 5-1 Im FNP bzw. GFNP gesicherte und unbebaute, aber nicht entwickelbaren Flächen und Anteil Reserven: Wohnen
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Anteil an Brutto-Wohnreserven	In den FNP/im GFNP gesicherte, unbebaute, nicht entwickelbare Flächen (Bauflächen für Wohnen)					
		Σ	davon...				
			Abweichendes Planungsziel	Bodengrundhemmnisse	Entgegenstehende Nutzung	Fachrechtliche Hemmnisse	Sonstige
in %	ha	in %	in %	in %	in %	in %	
Kreis WES	13%	40,1	4%	0%	6%	2%	0%
Kreis RE	18%	71,6	5%	2%	7%	3%	0%
Kreis EN	20%	51,7	8%	4%	5%	2%	0%
Kreis UN	14%	60,2	3%	2%	6%	1%	2%
Kreise	16%	223,6	5%	2%	6%	2%	1%
Kreisfreie Städte	21%	351,7	12%	2%	6%	1%	1%
Kreisfreie ohne GFNP	10%	92,6	6%	1%	2%	0%	0%
Kreisfreie GFNP	35%	259,1	19%	2%	10%	1%	2%
Metropole Ruhr	19%	575,3	9%	2%	6%	1%	1%
Geringer verdichtet	15%	23,7	5%	0%	7%	3%	0%
Eher gering verdichtet	13%	74,8	3%	1%	7%	2%	0%
Verdichtet	12%	53,9	2%	2%	6%	1%	0%
Eher höher verdichtet	20%	88,9	8%	3%	5%	2%	2%
Höher verdichtet	23%	334,0	13%	2%	6%	1%	1%

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber der Erhebung im Jahr 2014 haben sich die Anteile der Merkmalsklassen bei den nicht entwickelbaren Flächen nur leicht verschoben. Auch in den Vorerhebungen dominiert die Angabe „Von Wohnen abweichendes Planungsziel“. Absolut haben diese Flächen jedoch seit 2014 um 166 ha abgenommen, womit der Anteil von 11 % auf 9 % gesunken ist.

Insgesamt wurden im Jahr 2014 noch rund 754 ha als nicht entwickelbar eingestuft, in der aktuellen Erhebung sind es noch 575 ha (siehe Abb. 5-1).

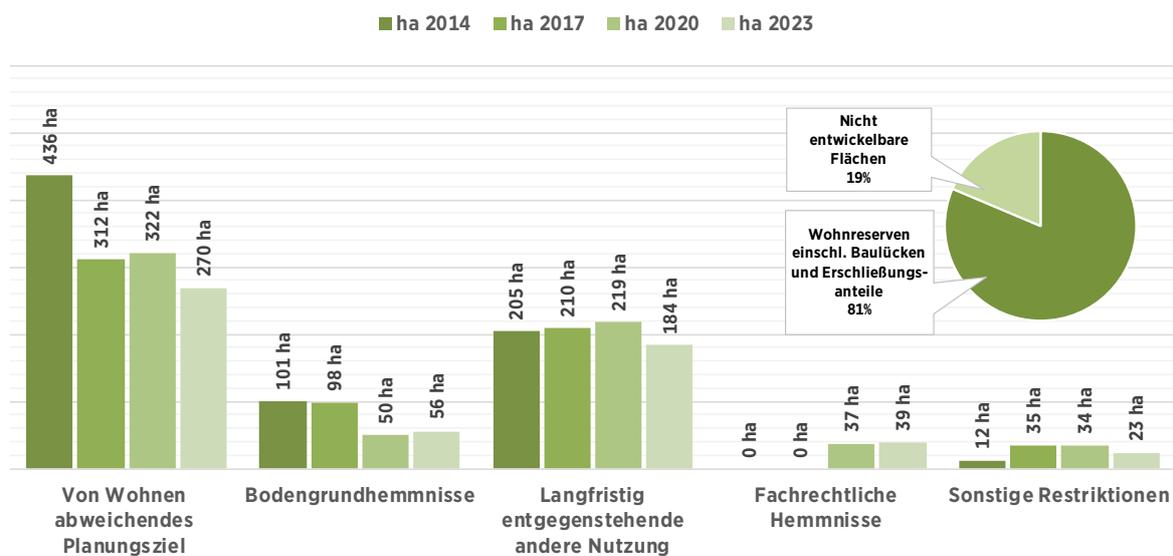


Abb. 5-1 Im FNP bzw. GFNP gesicherte, nicht entwickelbare Flächen und Anteil an Reserven Wohnen im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

5.2 Nicht entwickelbare Flächen: Gewerbe

Tabelle 5-2 stellt die im FNP bzw. GFNP gesicherten und unbebauten, aber nicht für Gewerbe entwickelbaren Flächen dar. Der hier zum Vergleich herangezogene Anteil der Gewerbereserven bezieht neben den entwickelbaren Flächen auch Flächen < 0,2 ha (Baulücken), Betriebsgebundene Reserven, Reserven auf landesbedeutsamen Flächen und Sonderstandorten, Regionalen Kooperationsstandorten (nur bauleitplanerisch gesicherte Anteile) sowie die Erschließungsanteile ein (Brutto-Gewerbereserven einschl. nicht entwickelbare Flächen).

Rund 690 ha, der im FNP bzw. im GFNP für gewerbliche und industrielle Nutzungen gesicherten und unbebauten Flächen, können aus unterschiedlichen Gründen nicht entwickelt werden. Bei den im FNP bzw. GFNP für Gewerbe gesicherten und unbebauten, aber nicht entwickelbaren Flächen dominiert mit 7 % bzw. 306 ha die Angabe, dass ein abweichendes Planungsziel vorliegt.

Rund 690 ha unbebaute, planerisch gesicherte Bauflächen für Gewerbe können aus unterschiedlichen Gründen nicht entwickelt werden.

Bei weiteren 6 % oder 241 ha besteht eine langfristig entgegenstehende andere Nutzung. Bodengrundhemmnisse gibt es bei rund 2 % oder 65 ha der Flächen.

Der Gesamtanteil an nicht entwickelbaren Flächen an den im FNP bzw. GFNP für Gewerbe gesicherten und unbebauten Flächen liegt bei 16 %, der Anteil der Brutto-Gewerbereserven demnach bei 84 %. Das Verhältnis stellt sich gegenüber den Wohnreserven leicht günstiger dar.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Bezogen auf die teilräumliche Betrachtung variiert der Anteil der nicht entwickelbaren Flächen zwischen rund 10 % in den kreisfreien Städten außerhalb des GFNP und rund 27 % im Kreis Recklinghausen (siehe Tab. 5-2). Der hohe Wert in Recklinghausen resultiert aus einer rund 111 ha großen Gewerblichen Baufläche mit Zweckbindung in Haltern am See. Diese Fläche ist vorgesehen für Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie Waldanteilen und wird daher nicht als Gewerbliche Reservefläche betrachtet, sondern ist als Fläche mit einem abweichenden Planungsziel eingestuft.

Tab. 5-2 Im FNP/GFNP gesicherte, unbebaute, nicht entwickelbare Flächen und Anteil Reserven: Gewerbe
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Anteil an Brutto-Gewerbereserven	In den FNP/im GFNP gesicherte, unbebaute, nicht entwickelbare Flächen (Bauflächen für Gewerbe)					
		Σ	davon...				
			Abweichendes Planungsziel	Bodengrundhemmnisse	Entgegenstehende Nutzung	Fachrechtliche Hemmnisse	Sonstige
in %	ha	in %	in %	in %	in %	in %	
Kreis WES	20%	120,3	4%	1%	14%	0%	0%
Kreis RE	27%	227,8	14%	4%	5%	1%	4%
Kreis EN	13%	31,4	5%	2%	6%	0%	0%
Kreis UN	11%	47,3	5%	0%	4%	1%	0%
Kreise	20%	426,8	8%	2%	7%	1%	2%
Kreisfreie Städte	12%	262,8	6%	1%	4%	1%	1%
Kreisfreie ohne GFNP	10%	118,2	5%	1%	3%	1%	0%
Kreisfreie GFNP	15%	144,7	7%	1%	5%	0%	1%
Metropole Ruhr	16%	689,6	7%	2%	6%	1%	1%
Geringer verdichtet	60%	168,6	45%	0%	3%	1%	11%
Eher gering verdichtet	16%	169,0	3%	3%	10%	1%	0%
Verdichtet	6%	40,8	3%	1%	2%	0%	0%
Eher höher verdichtet	15%	61,8	3%	4%	6%	1%	0%
Höher verdichtet	13%	249,5	6%	1%	5%	1%	1%

Bei den FNP sprechen hohe Anteile an nicht entwickelbaren Flächen eventuell für ein Überarbeitungserfordernis der Planwerke. Höhere Anteile gibt es neben Haltern am See, aufgrund der erwähnten Fläche für Bildungs- und Forschungseinrichtungen, in den FNP der Kommunen Gladbeck mit rund 43,5 %, Hünxe mit rund 47,4 %, Kamp-Lintfort mit rund 59,7 % und Herdecke mit rund 83,5 % (siehe Anhang Tab. 5.2).

Kausalitäten zwischen den Anteilen der nicht entwickelbaren Flächen und dem Raumstrukturtyp lassen sich aus den Ergebnissen nicht ableiten (siehe Tab. 5-2).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Insgesamt wurden im Jahr 2014 rund 670 ha der Brutto-Gewerbereserven einschl. der nicht entwickelbaren Flächen als nicht entwickelbar eingestuft. In der Erhebung 2017 sind diese Flächen auf rund 610 ha gesunken, in der Erhebung 2020 dagegen auf rund 739 ha angestiegen und in der aktuellen Erhebung erneut auf rund 690 ha (siehe Abb. 5-2) gesunken.

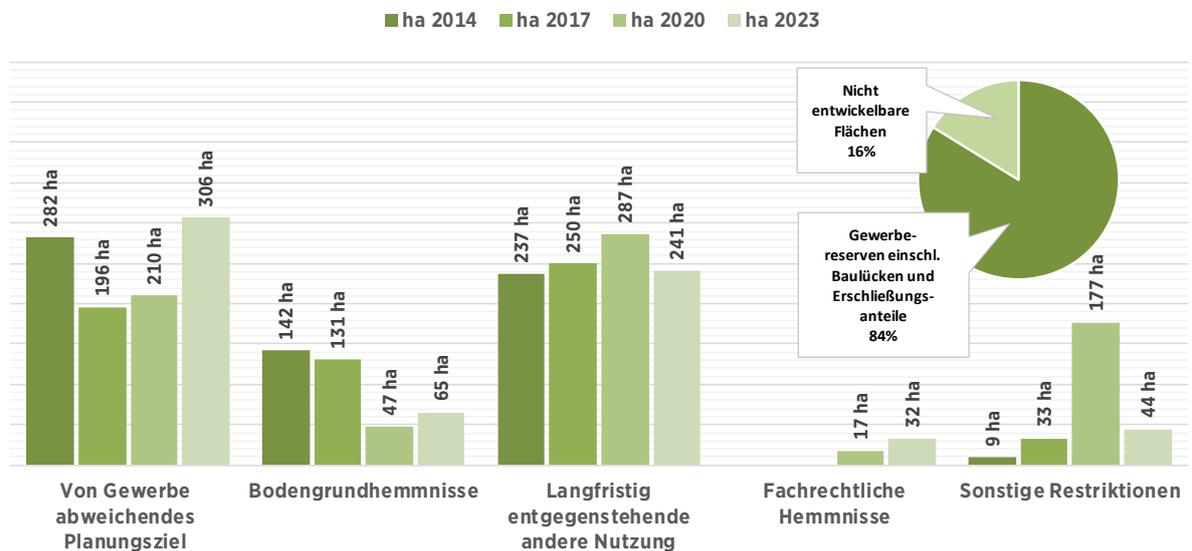


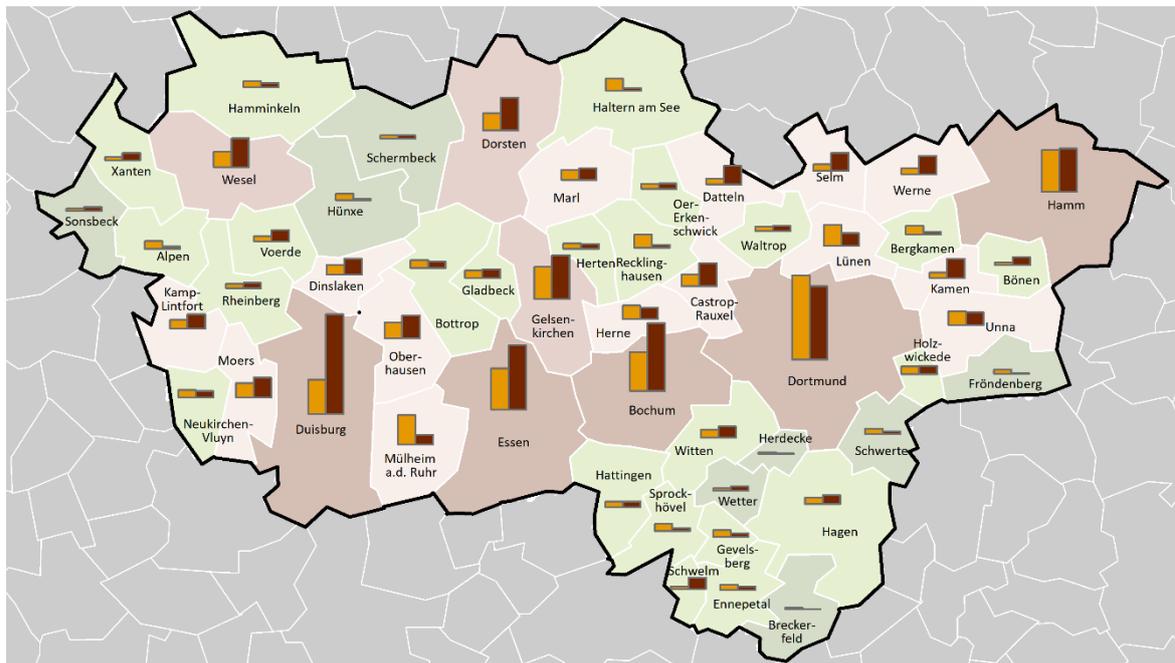
Abb. 5-2 Im FNP bzw. GFNP gesicherte, nicht entwickelbare Flächen und Anteil an Reserven Gewerbe im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

6 Inanspruchnahmen/Neubau Übersicht 2020 bis 2022

Abbildung 6-1 stellt die Inanspruchnahmen von Siedlungsflächenreserven respektive die Bautätigkeit in den Jahren 2020 bis 2022, differenziert nach Wohnen und Gewerbe, vor dem Hintergrund der Inanspruchnahmen insgesamt dar. Analog zu dem landesweit verwendeten Terminus „Inanspruchnahmen“ wird dieser auch im SFM Ruhr verwendet. Die im SFM-Ruhr erhobenen Inanspruchnahmen gehen jedoch über die im SFM-Datenbestand von 2020 erfassten Flächenreserven hinaus. Es besteht der Anspruch, die flächenbezogene Bautätigkeit für Wohnen und Gewerbe im Erhebungszeitraum möglichst vollständig zu erheben. Bei den Flächen, die vormals nicht als Flächenreserve erfasst waren, handelt es sich beispielsweise um Nachverdichtungen oder um Abriss und Neubau im Bestand zwischen den Erhebungen. Auch Neudarstellungen von Bauflächen in den FNP oder im GFNP zwischen den Erhebungen, die unmittelbar bebaut worden sind, fallen in diese Gruppe.

Für Gewerbe wurde im Betrachtungszeitraum mehr Fläche in Anspruch genommen.

Aus der Erhebung ergeben sich in der Summe rund 1.251,7 ha Inanspruchnahmen, davon entfallen 549,5 ha bzw. 44 % auf Inanspruchnahmen für Wohnen und 702,2 ha bzw. 56 % auf Inanspruchnahmen für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Folglich wurde in den Jahren 2020 bis 2022 mehr Fläche für den Neubau von gewerblichen und industriellen Nutzungen als für den Neubau von Wohngebäuden in Anspruch genommen.



Inanspruchnahmen von Flächenreserven bzw. Neubau Wohnen und Gewerbe 2020 bis 2022

Inanspruchnahmen insgesamt (Wohnen und Gewerbe)

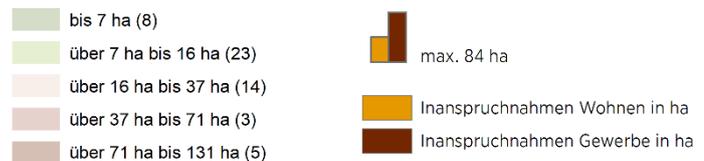


Abb. 6-1 Inanspruchnahmen/Neubau 2020 bis 2022: Wohnen und Gewerbe

Quelle: SFM-Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In den betrachteten Teilräumen der Kreise und kreisfreien Städte (siehe Tab. 6-1) variiert der Anteil der Inanspruchnahmen für neue Wohngebäude an allen Inanspruchnahmen zwischen rund 43 % im Kreis Wessel und in den kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP sowie rund 48 % im Ennepe-Ruhr-Kreis. Während in der Vorerhebung nur der Kreis Unna und die GFNP-Kommunen mehr Gewerbliche Fläche als Fläche für Wohnen entwickelt haben, haben im Betrachtungszeitraum alle Teilräume mehr gewerbliche Fläche entwickelt.

In der Vorerhebung überwogen in 35 der 53 Städten und Gemeinden die Inanspruchnahmen für Wohnen. In der aktuellen Erhebung hat sich das Verhältnis umgekehrt. In 31 von 53 Kommunen überwog der gewerbliche und industrielle Neubau. Die Spanne des Anteils der Inanspruchnahmen für Wohnen liegt hierbei zwischen 18 % und 100 %. Der Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen ist in den Kommunen Breckerfeld mit 100 %, Fröndenberg mit rund 94 %, Herdecke mit rund 81 % sowie Hünxe und Haltern am See mit rund 80 % am höchsten. Demzufolge liegt der Anteil der Inanspruchnahmen für Gewerbe in den genannten Kommunen unter oder gleich 20 % (siehe Anhang Tab. 6-1).

Der Anteil der Inanspruchnahmen für Gewerbe an allen Inanspruchnahmen ist in den Kommunen Schwelm mit 82 %, Datteln mit 76 %, Bönen mit 75 % und Duisburg mit 74 % am höchsten. Demzufolge liegt der Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen in den genannten Kommunen unter einem Viertel (siehe Anhang Tab. 6-1).

Im Gegensatz zur Vorerhebung überwiegen Kommunen, in denen mehr Fläche für den gewerblich-industriellen Neubau als für den Wohnungsbau in Anspruch genommen wurde.

Tab. 6-1 Inanspruchnahmen/Neubau 2020 bis 2022: Wohnen und Gewerbe in ha und in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen		Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe	
	in ha	in %	in ha	in %
Kreis WES	79,6	43%	104,7	57%
Kreis RE	78,2	44%	98,1	56%
Kreis EN	32,8	48%	35,5	52%
Kreis UN	68,3	44%	85,4	56%
Kreise	258,9	44%	323,7	56%
Kreisfreie Städte	290,6	43%	378,5	57%
Kreisfreie ohne GFNP	146,3	43%	193,8	57%
Kreisfreie GFNP	144,3	44%	184,7	56%
Metropole Ruhr	549,5	44%	702,2	56%
Geringer verdichtet	39,7	65%	21,6	35%
Eher gering verdichtet	99,2	37%	165,5	63%
Verdichtet	68,0	48%	72,3	52%
Eher höher verdichtet	85,2	49%	88,7	51%
Höher verdichtet	257,4	42%	354,1	58%

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber der Vorerhebung hat die Bautätigkeit für Wohnen um 3 % abgenommen, die für Gewerbe um fast 25 % zugenommen.

Im Vergleich der vier Betrachtungszeiträume seit 2011 zeigen sich die Inanspruchnahmen für gewerbliche und industrielle Entwicklungen schwankender als die Inanspruchnahmen für wohnbauliche Entwicklungen, wenngleich die Bautätigkeit seit 2017, aufgrund des konjunkturellen Aufschwungs, gegenüber den ersten beiden Betrachtungszeiträumen leicht zugenommen hat. Die derzeitige Rezession im Wohnungsbau hat sich erst gegen Ende des aktuellen Betrachtungszeitraums niedergeschlagen. Im Mittel lag die jährliche Inanspruchnahme Wohnen bei rund 172 ha.

Die gewerblichen und industriellen Entwicklungen haben im Vergleich zur letzten Erhebung zugenommen. Im Mittel der Erhebungen lag die jährliche Inanspruchnahme hier bei rund 230 ha und damit deutlich über der Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau.

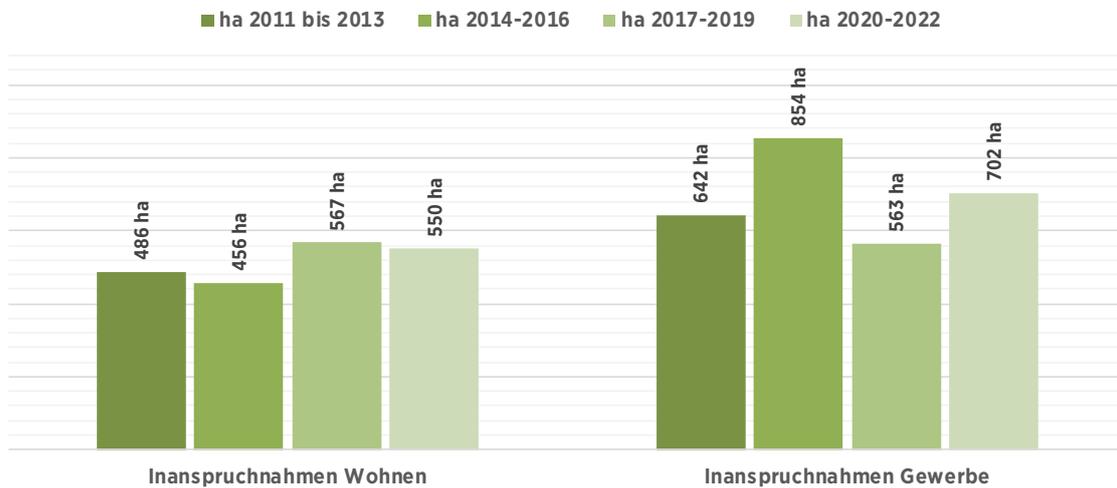


Abb. 6-2 Inanspruchnahmen/Neubau: Wohnen und Gewerbe in ha im zeitlichen Verlauf

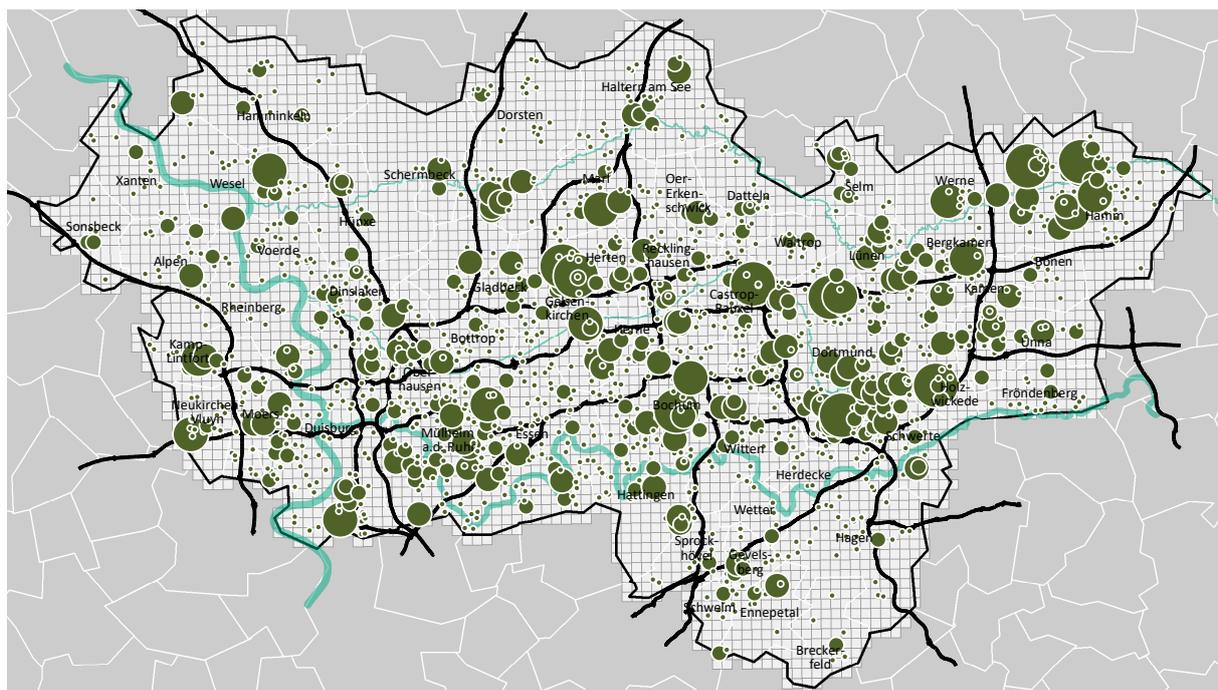
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen

7.1 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022

Abbildung 7-1 stellt die Inanspruchnahmen für Wohnen aggregiert in einer Rasterfeldgröße von 1.000 m x 1.000 m bzw. 100 ha dar und bildet die räumlichen Schwerpunkte im regionalen Maßstab ab. Inanspruchnahmen bezeichnen die mit Wohngebäuden im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 neu bebauten Flächen. Tabelle 7-1 differenziert in Inanspruchnahmen für Wohnen auf vormals (in der SFM Ruhr-Erhebung 2020) erfassten Reserveflächen und in Inanspruchnahmen für Wohnen auf vormals nicht erfassten Reserveflächen.

Je höher der Anteil von Entwicklungen auf vormals nicht erfassten Reserveflächen, desto mehr kurzfristiger Umbau im Bestand fand statt. Auch fallen in diese Gruppe planerische Bauflächen-Neudarstellungen seit 2020, die unmittelbar bebaut wurden (Anteil rund 1%), Bebauungen von Flächen, die in der Vorherhebung als „Keine Reserve“ eingestuft waren (Anteil rund 1%) sowie Bebauungen von Flächen im FNP-Freiraum und/oder auf Gewerblichen Bauflächen (Anteil rund 9%).



Inanspruchnahmen von
Flächenreserven bzw. Neubau
Wohnen und Gewerbe
2020 bis 2022

Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022 in 1km x 1km Rasterfeld

- <= 0,5 ha
- > 0,5 ha bis <= 2,0 ha
- > 2,0 ha bis <= 3,5 ha
- > 3,5 ha bis <= 5,0 ha
- > 5,0 ha bis 7,0 ha
- Autobahn
- Fluss

Abb. 7-1 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022 (im 1km x 1km Rasterfeld)

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Insgesamt gab es in der Metropole Ruhr im Zeitraum von 2020 bis 2022 etwa 550 ha Inanspruchnahmen für Wohnen, verteilt auf 4.309 Einzelflächen. Weniger als die Hälfte (rund 42 %) der Inanspruchnahmen betreffen Inanspruchnahmen, die in der Erhebung 2020 als Reserveflächen für Wohnen erfasst waren. Die jährliche Inanspruchnahme für Wohnnutzungen bzw. für den Neubau von Wohnungen liegt bei 183 ha (in der Vorerhebung bei 189 ha). Davon entfallen 77 ha auf vormals erfasste Reserveflächen. Bei gleichbleibender Höhe der Inanspruchnahmen und ohne zusätzliche Neudarstellungen von Wohnbauflächen würden die Wohnreserven rechnerisch demnach noch etwa 23 Jahre (mit Baulücken ca. 27 Jahre) ausreichen (siehe auch Kap. 9; Rechnerische Reichweite der Reserveflächen).

In der Rasterkarte zeigen sich Konzentrationen der Inanspruchnahmen für Wohnen im Korridor entlang von Emscher und Ruhr bis in die Stadt Hamm, sowie entlang des Rheins mit einem Schwerpunkt im südlichen Kreis Wesel (vgl. Abb. 7-1).

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Über die Hälfte der Bautätigkeit fand auf Flächen statt, die in der Vorerhebung noch nicht als Reserve klassifiziert waren.

In den elf kreisfreien Städten gab es in der Summe mit rund 291 ha mehr Inanspruchnahmen für Wohnen als in den 42 kreisangehörigen Kommunen mit 259 ha. Mit etwa 78 bzw. 80 ha gab es im Vergleich der vier Kreise in den Kreisen Recklinghausen und Wesel die meisten Inanspruchnahmen für die Errichtung neuer Wohngebäude. Der Anteil von Entwicklungen auf vormals nicht erfassten Reserveflächen variiert zwischen 48 % in den kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP und 74 % im Kreis Wesel.

Tab. 7-1 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022 in ha und in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen Wohnen				
	Σ	davon auf vormals erfassten Reserveflächen		davon auf vormals nicht erfassten Reserveflächen	
		in ha	in ha	in %	in ha
Kreis WES	79,6	20,5	26%	59,1	74%
Kreis RE	78,2	29,1	37%	49,1	63%
Kreis EN	32,8	12,4	38%	20,4	62%
Kreis UN	68,3	31,1	46%	37,2	54%
Kreise	258,9	93,1	36%	165,8	64%
Kreisfreie Städte	290,6	137,1	47%	153,5	53%
Kreisfreie ohne GFNP	146,3	76,4	52%	69,9	48%
Kreisfreie GFNP	144,3	60,7	42%	83,6	58%
Metropole Ruhr	549,5	230,2	42%	319,3	58%
Geringer verdichtet	39,7	10,4	26%	29,2	74%
Eher gering verdichtet	99,2	39,0	39%	60,2	61%
Verdichtet	68,0	31,5	46%	36,5	54%
Eher höher verdichtet	85,2	30,6	36%	54,6	64%
Höher verdichtet	257,4	118,6	46%	138,8	54%

Die meisten Inanspruchnahmen für Wohnen zwischen 2020 bis 2022 zeigen sich in den kreisfreien Städten Dortmund mit 71 ha, Essen und Hamm mit je 35 ha sowie Bochum mit 33 ha und Duisburg mit 29 ha. Auf diese fünf Städte entfallen mehr als ein Drittel der Flächeninanspruchnahme für Wohnungsneubau in der gesamten Metropole Ruhr (siehe Tab. 7-1 im Anhang). Die korrespondiert damit, dass im Vergleich der Raumstrukturtypen in den höher verdichteten Kommunen mit großem Abstand die meisten Inanspruchnahmen vorliegen (siehe Tab.7-1). Die höchsten Anteile an Entwicklungen auf vormals nicht erfassten Reserveflächen mit über 80 % weisen die kreisangehörigen Kommunen Kamp-Lintfort, Haltern am See, Hattingen und Herdecke sowie die kreisfreie Stadt Mülheim an der Ruhr auf (siehe Tab. 7-1 im Anhang).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Im Vergleich zum Betrachtungszeitraum 2017-2019 sind die Flächeninanspruchnahmen für neue Wohngebäude im Betrachtungszeitraum 2020-2022 von ca. 567 ha auf ca. 550 ha bzw. um ca. 3 % zurückgegangen. In der Differenzierung zeigt sich ein Rückgang bei der Inanspruchnahme von in der Vorerhebung bereits erfassten Reserveflächen, während die Inanspruchnahmen auf vormals nicht erfassten Reserveflächen im Zeitverlauf seit 2011 deutlich zugenommen haben (siehe Abb. 7-2). Die Ergebnisse spiegeln die hohe Bautätigkeit der vergangenen Jahre im siedlungsräumlichen Bestand wider. Wie oben bereits erwähnt, sind rund 80 % der Inanspruchnahmen auf vormals nicht erfassten Reserveflächen im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 dem kurzfristigen Bestandsumbau zuzuordnen. Dies bedeutet, dass die Flächen bei der Erhebung 2020 von den Kommunen noch nicht als Flächenreserve gemeldet wurden und zwischen 2020 und 2022 ein zwischenzeitlicher Abriss der aufstehenden Bebauung mit direkter Neubebauung oder eine Nachverdichtung innerhalb des baulichen Bestandes erfolgt ist.

Seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2011 hat der Bestandsumbau stetig zugenommen.

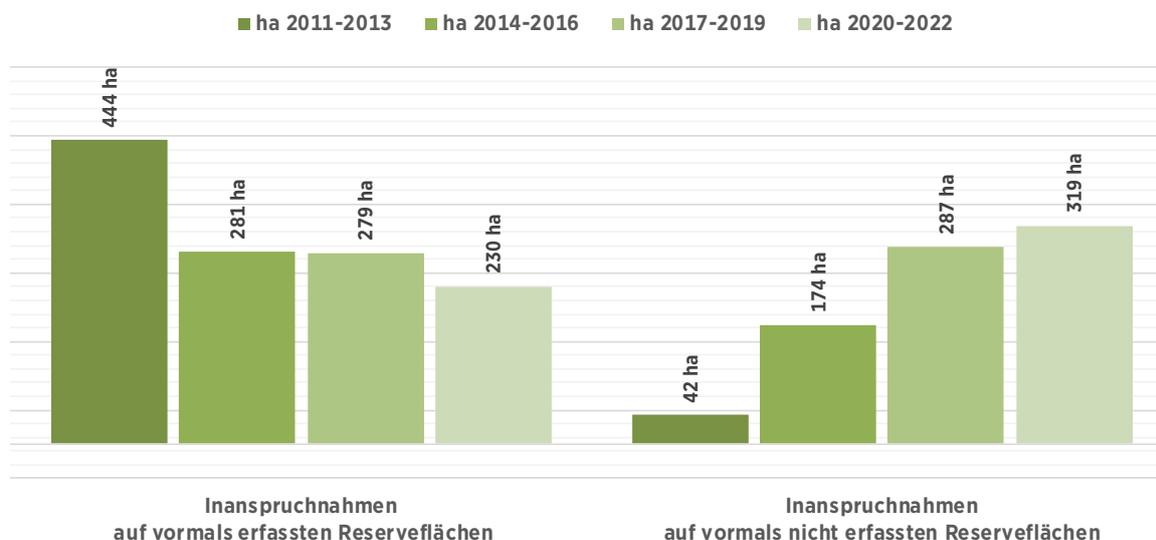


Abb. 7-2 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Vormals erfasste und nicht erfasste Reserveflächen im zeitlichen Verlauf
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.2 Inanspruchnahmen Wohnen: Relation zur Bevölkerung und zur Zahl der Wohnungen

In Abbildung 7-3 sind die Flächeninanspruchnahmen für Wohnen bezogen auf die Einwohnerzahl im Jahr 2022 flächig dargestellt (Flächeninanspruchnahmen in ha pro 10.000 EW). Die Zahlenangaben beziehen sich auf die absolute Höhe der Inanspruchnahmen Wohnen. Die gewählte Relation auf die Einwohnerzahl oder den vorhandenen Wohnungsbestand (siehe Tab. 7-2) ermöglicht den Vergleich zwischen unterschiedlichen großen Kommunen oder Teilräumen. Jedoch sind auch bei der Relation auf die Einwohnerzahl siedlungsstrukturelle Unterschiede zu berücksichtigen. So können beispielsweise bei einem höheren Anteil an Geschosswohnungsbau mehr Wohneinheiten auf gleicher Fläche erstellt werden.

Bei rund 5,1 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) in der Metropole Ruhr entfallen auf 10.000 EW etwa 1,1 ha Inanspruchnahmen für Wohnen innerhalb von drei Jahren. Auf 10.000 bestehende Wohnungen rund 2,0 ha Inanspruchnahmen für Wohnen innerhalb von drei Jahren.

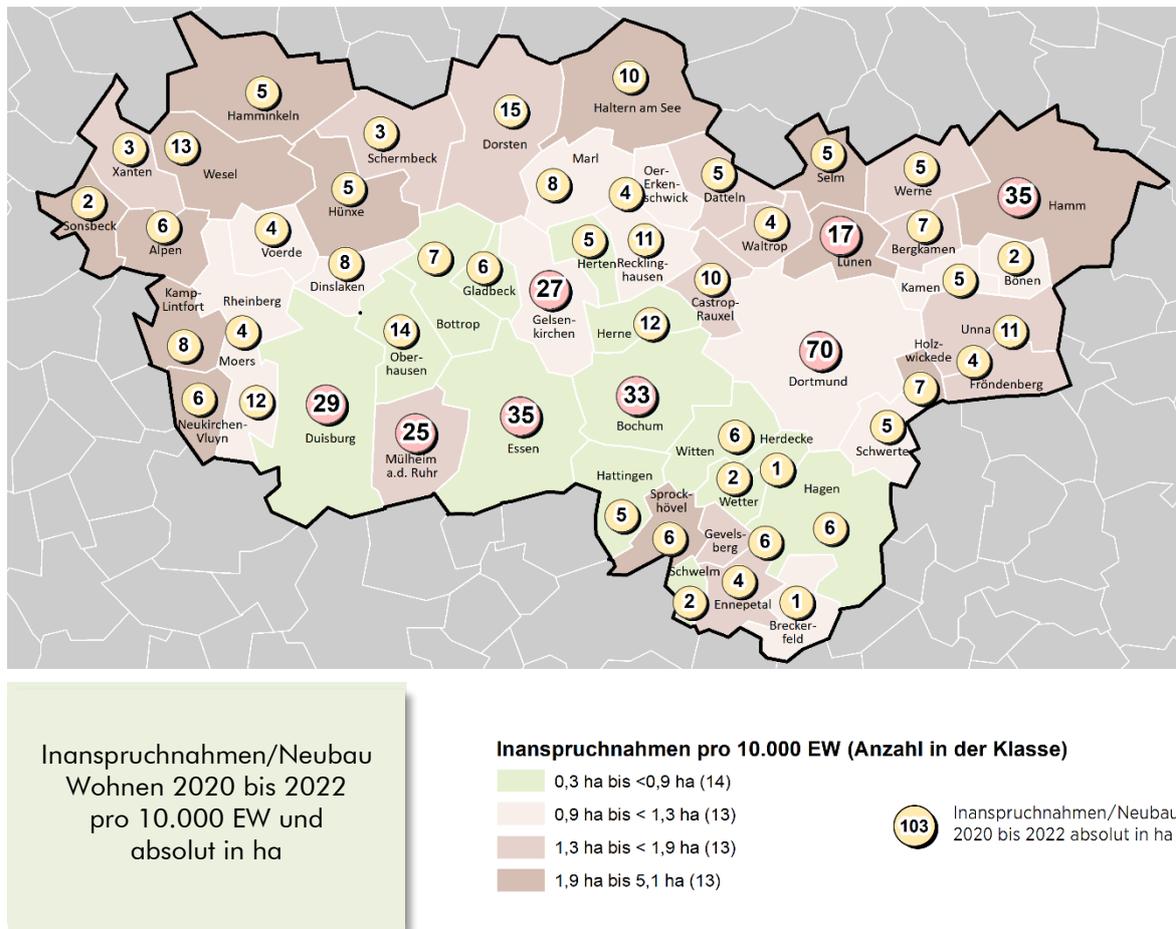


Abb. 7-3 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022 pro 10.000 EW und absolut in ha
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr);
 Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner IT.NRW 31.12.2022

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Im teilräumlichen Vergleich entfallen im Dreijahreszeitraum auf die Inanspruchnahmen für Wohnen in den kreisfreien Städten 0,9 ha pro 10.000 EW und in den Kreisen 1,4 ha pro 10.000 EW. Bei den Kreisen sind in den Kreisen Wesel und Unna in Bezug auf die Einwohner mit 1,7 ha pro 10.000 EW die meisten Inanspruchnahmen für Wohnen zu verzeichnen. Ein entsprechendes Verhältnis zeigt sich auch bei der Relation der Inanspruchnahmen zur Zahl der Wohnungen. Auch hier hatten die kreisfreien Städte relativ weniger (1,6 ha pro 10.000 WE pro Jahr), die Kreise Wesel und Unna am meisten (3,5 ha bzw. 3,4 ha pro 10.000 WE) Inanspruchnahmen für Wohnen.

Die meisten Inanspruchnahmen für Wohnen bezogen auf die Einwohnerzahl hatte mit Abstand die Gemeinde Alpen mit 5,1 ha pro 10.000 EW gefolgt von den Kommunen Holzwickede, Hünxe, Haltern am See und Sonsbeck mit max. 3,8 ha pro 10.000 EW pro Jahr. Die wenigsten Inanspruchnahmen für Wohnen bezogen auf die Einwohnerzahl gab es in den Kommunen Duisburg, Essen, Bottrop, Hagen und Herdecke mit unter oder gleich 0,6 ha pro 10.000 EW pro Jahr (siehe Anhang Tab. 7.2).

Bezogen auf die Einwohnerzahl gab es in den Kreisen deutlich mehr Wohnungsneubau als in den kreisfreien Städten.

Tab. 7-2 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022 pro 10.000 EW und absolut in ha

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner sowie Wohnungen IT.NRW 31.12.2022

Teilraum	Relation zu Einwohnerinnen und Einwohnern		Relation zur Zahl der Wohnungen	
	Einwohnerzahl 31.12.2022 EW absolut	Inanspruchnahmen pro 10.000 EW in ha	Vorhandene Wohnungen 31.12.2022 WE absolut	Inanspruchnahmen pro 10.000 WE in ha
Kreis WES	465.838	1,7	227.364	3,5
Kreis RE	619.732	1,3	322.222	2,4
Kreis EN	325.193	1,0	174.614	1,9
Kreis UN	398.866	1,7	201.396	3,4
Kreise	1.809.629	1,4	925.596	2,8
Kreisfreie Städte	3.338.191	0,9	1.782.919	1,6
Kreisfreie ohne GFNP	1.584.273	0,9	835.080	1,8
Kreisfreie GFNP	1.753.918	0,8	947.839	1,5
Metropole Ruhr	5.147.820	1,1	2.708.515	2,0
Geringer verdichtet	165.198	2,4	78.205	5,1
Eher gering verdichtet	568.848	↑ 1,7	285.467	↑ 3,5
Verdichtet	525.787	↑ 1,3	264.571	↑ 2,6
Eher höher verdichtet	744.146	↑ 1,1	392.501	↑ 2,2
Höher verdichtet	3.143.841	0,8	1.687.771	1,5

Die Fläche an Inanspruchnahmen steigt mit sinkender Siedlungsdichte in Relation zu der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner. Tabelle 7-2 zeigt auf, dass in den höher verdichteten Kommunen 0,8 ha Inanspruchnahmen pro 10.000 EW pro Jahr erfolgten, in den verdichteten Kommunen 1,3 ha und in den geringer verdichteten 2,4 ha. Demzufolge ist die Siedlungsfläche der Kommunen des geringer verdichteten Raumes in den Jahren 2020 zu 2022 relativ zu den Einwohnerinnen und Einwohnern stärker gewachsen als in den Kommunen des höher verdichteten Raumes.

7.3 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach Größe (Anzahl der Flächen)

Die Abbildungen 7-4 und 7-5 staffeln die Inanspruchnahmen für Wohnen nach sechs Größenklassen. Die Größe einer Inanspruchnahme richtet sich nach der zusammenhängenden Fläche. Ist ein Baugebiet z.B. durch eine vorhandene öffentliche verkehrliche Erschließung getrennt, handelt es sich in Sinne der Betrachtung um zwei Flächen. Den Werten liegt die Netto-Flächengröße zugrunde. Anteile für die innere Erschließung sind bereits abgezogen.

Im Wohnungsneubau dominieren kleinere Baugebiete bzw. Grundstücke bis 2 ha.

Auf die Anzahl bezogen entfallen auf die Gruppe der Reserveflächen bis 2 ha rund 97,3 % aller Flächen, womit die kleineren Flächen nahezu sämtliche Inanspruchnahmen stellen. Die Anzahl der Flächen nimmt mit steigender Flächengröße ab (siehe Abb. 7-4). Auf die Fläche bezogen liegt der Anteil der Flächen in der Größenordnung größer 2 ha bei 2,5 %, auf die Anzahl bezogen bei rund 2,7 %. Die durchschnittliche Flächengröße (arith. Mittel) der Inanspruchnahmen für Wohnen beträgt 1.275 m². Zum Vergleich: Bei den Inanspruchnahmen für Gewerbe liegt die durchschnittliche Flächengröße bei 8.184 m².

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Mit Ausnahme der GFNP-Kommunen gab es in keinem der betrachteten Teilräume Inanspruchnahmen für Wohnen, die eine Baugebietsgröße von 2 ha überschritten haben (siehe Tab. 7-3). Die durchschnittliche Flächengröße liegt zwischen 1.019 m² im Kreis Wesel und 1.660 m² in den GFNP-Kommunen.

In den vergangenen drei Jahren wurde kein zusammenhängendes Baugebiet über 5 ha Größe entwickelt.

Nicht in jeder Kommune gab es Inanspruchnahmen in allen betrachteten Größenstaffelungen. In 49 der 53 Kommunen gab es keine Inanspruchnahmen für Wohnen größer als 2 ha. Inanspruchnahmen über 5 ha Flächengröße zeigen sich im Betrachtungszeitraum in keiner Kommune. In 18 Kommunen waren alle Inanspruchnahmen kleiner als 0,5 ha groß (siehe Anhang Tab. 7.3). Die durchschnittliche Größe der neu bebauten zusammenhängenden Flächen bewegt sich bei den 53 Kommunen zwischen 611 m² in Breckerfeld und 2.416 m² in Gelsenkirchen.

Tab. 7-3 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Anzahl nach Größenklassen

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen				
	< 0,2 ha (Baulücken)	> 0,2 ha bis 0,5 ha	> 0,5 ha bis 2 ha	> 2 ha bis 5 ha	> 5 ha bis 10 ha
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kreis WES	706	67	8	0	0
Kreis RE	566	76	13	0	0
Kreis EN	208	34	6	0	0
Kreis UN	389	66	21	0	0
Kreise	1.869	243	48	0	0
Kreisfreie Städte	1.800	279	65	5	0
Kreisfreie ohne GFNP	1.116	137	27	0	0
Kreisfreie GFNP	684	142	38	5	0
Metropole Ruhr	3.669	522	113	5	0
Geringer verdichtet	356	33	5	0	0
Eher gering verdichtet	703	93	17	0	0
Verdichtet	432	68	17	0	0
Eher höher verdichtet	576	79	18	0	0
Höher verdichtet	1.602	249	56	5	0

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

In allen Betrachtungszeiträumen überwogen für den Wohnungsbau Inanspruchnahmen von Flächen bis zu einer Größe von 2.000 m². Im Zeitvergleich auffällig ist einerseits (vgl. Abb. 7-4 und 7-5) der Anstieg bei der Inanspruchnahme von Baulücken und andererseits der Rückgang bei der Inanspruchnahme von großen Flächen über 2 ha und über 5 ha Größe. Dies weist darauf hin, dass größere Flächen in der Region weiter abnehmen (vgl. auch Kap. 3.3). Zugleich ergaben sich, durch die zuletzt noch starke Nachfrage, Effekte auf die Mobilisierung innerörtlicher Baulücken und Nachverdichtungspotenziale.

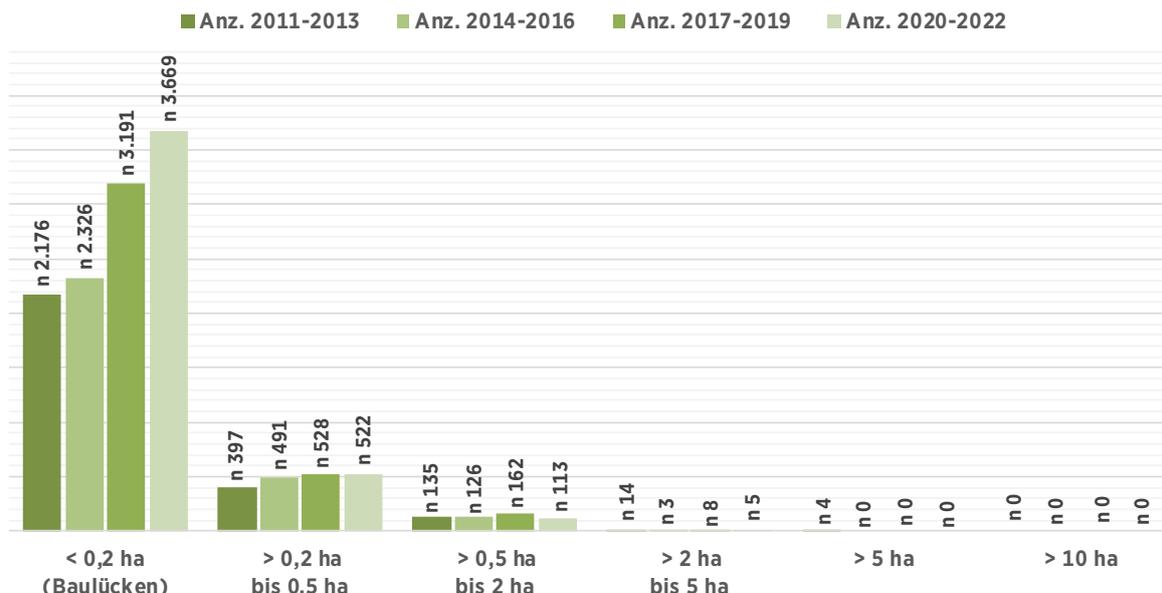


Abb. 7-4 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Anzahl nach Größenklassen im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

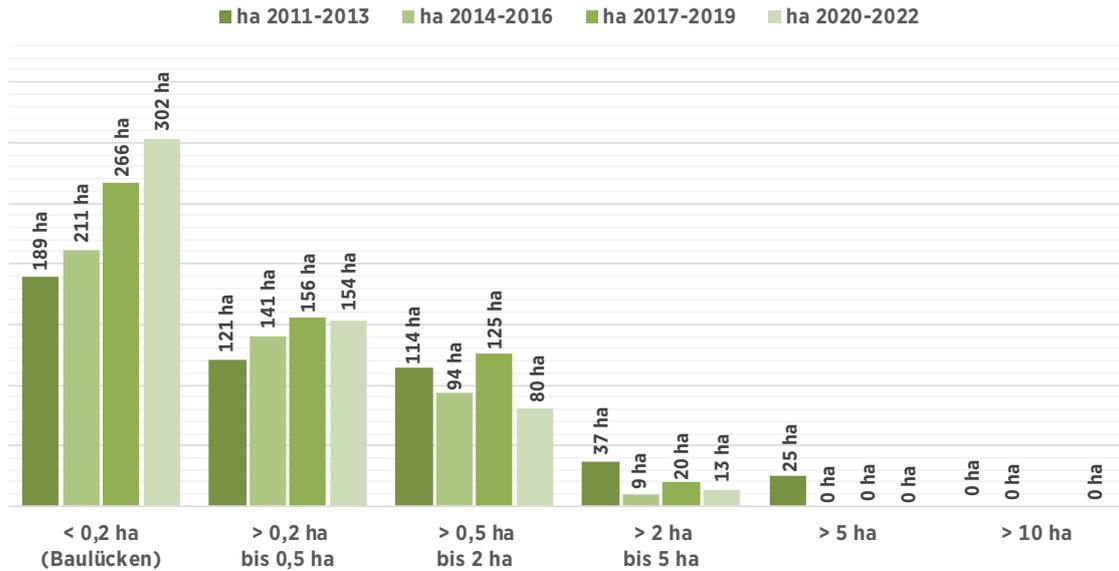


Abb. 7-5 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Flächengröße nach Größenklassen im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.4 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach Art der Bebauung

In Tabelle 7-4 sind die Anteile der Inanspruchnahmen für Wohnen nach Art der Bebauung aufgeführt. Bei dem Merkmal handelt es sich um ein Pflichtmerkmal. Das Erhebungsmerkmal kann im Siedlungsflächenmonitoring nur durch kommunale Mitwirkung erhoben werden, da detaillierte Ortskenntnisse erforderlich sind. Die Informationen liefern wertvolle planerische Hinweise. Einerseits können in Kombination mit der Zahl der entstandenen Wohneinheiten empirische Analysen von Neubaudichten im Wohnungsbau vorgenommen werden, die u. a. in die Siedlungsflächenbedarfsermittlung einfließen. Andererseits ermöglicht das Merkmal die ergänzende Beobachtung des tatsächlichen Baugeschehens zur amtlichen Baufertigstellungsstatistik, die keine räumlichen Analysen unterhalb der Gemeindeebene oder flächenbezogene Ableitungen erlaubt.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Die für den Wohnungsbau in Anspruch genommenen Flächen werden überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser genutzt.

Auf 61 % der Flächen bzw. auf rund 333 ha wurden zwischen 2020 und 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Rund 35 % der Flächen bzw. 194 ha wurden für den Neubau von Mehrfamilienhäusern genutzt und rund 4 % der Flächen bzw. 22 ha für den Neubau gemischter Nutzungen mit Wohnungen. In Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden 7.654 Wohnungen, in Mehrfamilienhäusern 16.504 Wohnungen.

Jährlich wurden in der Metropole Ruhr etwa 8.052 Wohnungen gebaut – davon 5.345 in den elf kreisfreien Kommunen.

Zwischen 2020 und 2022 wurden in den elf kreisfreien Kommunen mit 3.740 und in den 42 kreisangehörigen Kommunen mit 3.914 ähnlich viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Die Anzahl der errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unterscheidet sich dagegen deutlich. Hier entstanden in den kreisfreien Kommunen 10.789 Wohnungen und in den kreisangehörigen Kommunen lediglich 5.715 Wohnungen.

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhausbebauung bewegt sich bezogen auf die Fläche in den Teilräumen zwischen 48 % in den GFNP-Kommunen und 71 % im Kreis Wesel.

Tab. 7-4 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Staffelung nach Art der Bebauung

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen						
	Ein- oder Zweifamilienhaus		Mehrfamilienhaus		Gemischte Nutzungen mit Wohnen		Sonstige
	Fläche	WE	Fläche	WE	Fläche	WE	Fläche
Kreis WES	71%	39%	26%	54%	3%	7%	0%
Kreis RE	69%	40%	29%	56%	2%	4%	0%
Kreis EN	67%	39%	32%	59%	1%	3%	0%
Kreis UN	67%	36%	30%	60%	3%	4%	0%
Kreise	69%	39%	28%	56%	2%	5%	0%
Kreisfreie Städte	53%	23%	41%	67%	5%	9%	0%
Kreisfreie ohne GFNP	58%	26%	40%	70%	2%	4%	0%
Kreisfreie GFNP	48%	20%	43%	64%	9%	15%	0%
Metropole Ruhr	61%	29%	35%	63%	4%	8%	0%
Geringer verdichtet	76%	43%	21%	51%	3%	6%	0%
Eher gering verdichtet	74%	47%	23%	48%	3%	6%	0%
Verdichtet	73%	43%	26%	55%	0%	2%	0%
Eher höher verdichtet	61%	33%	37%	62%	3%	5%	0%
Höher verdichtet	50%	21%	44%	69%	6%	10%	0%

Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen wurden mit 20 % in den GFNP Kommunen anteilig am wenigsten Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet und im Kreis Recklinghausen mit 40 % anteilig am meisten.

Der Anteil der Mehrfamilienhausbebauung bewegt sich in den Teilräumen bezogen auf die Fläche zwischen 26 % im Kreis Wesel und 43 % in den GFNP-Kommunen. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen wurden mit 54 % im Kreis Wesel anteilig die wenigsten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet und in den kreisfreien Städten außerhalb der GFNP Kommunen mit 70 % am meisten. Der Bau gemischter Nutzungen mit Wohnungen liegt zwischen 1 % und 9 % und ist damit in allen betrachteten Teilräumen weniger bedeutsam.

In den 53 Kommunen variieren die Anteile der Ein- und Zweifamilienhausbebauung bezogen auf die in Anspruch genommene Fläche zwischen 34 % und 100 %. Über 90 % Anteile für den Bau von Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigen sich in den kreisangehörigen Kommunen Holzwickede, Fröndenberg, Bönen, Schwelm und Schermbeck. Von den kreisfreien Städten weisen Hagen (78 %) sowie Hamm (78 %) bezogen auf die Fläche der Inanspruchnahmen für Wohnen insgesamt die meiste Ein- und Zweifamilienbebauung auf, der geringste Anteil liegt in Bochum mit 34 % vor (siehe Anhang Tab. 7-4).

Die größten Anteile für Geschosswohnungsbau entfallen auf die Kommunen Recklinghausen und Hattingen mit rund 57 % sowie Dortmund und Bochum mit je rund 50 %.

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Flächen, die für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Anspruch genommen wurden, zwischen rund 50 % und rund 76 %. Der Anteil nimmt mit abnehmender Siedlungsdichte deutlich zu (siehe Tab. 7-4).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Der Anteil für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Inanspruchnahmen ist von 86 % im Zeitraum 2011 bis 2013 auf 61 % im aktuellen Betrachtungszeitraum gesunken. Im Gegenzug ist der Anteil des Geschosswohnungsbaus an allen Inanspruchnahmen von 10 % auf aktuell 35 % gestiegen. In Bezug auf die Flächeninanspruchnahme sind Ein- und Zweifamilienhäuser trotz des Rückgangs nach wie vor die Gebäude mit dem größten Flächenverbrauch (vgl. Abb. 7-6).

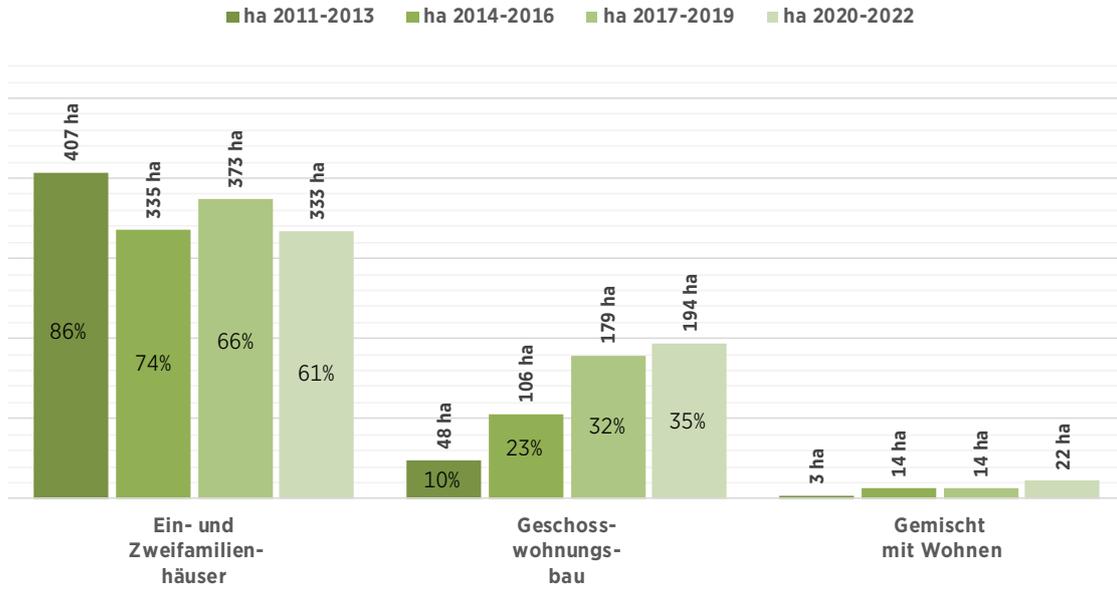


Abb. 7-6 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Staffelung nach Art der Bebauung in ha im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

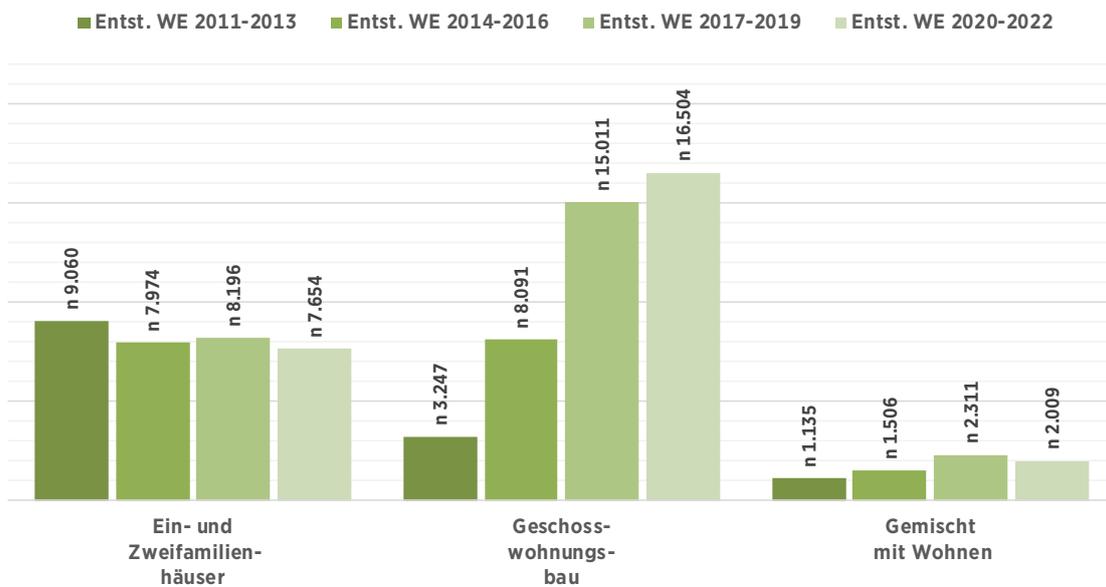


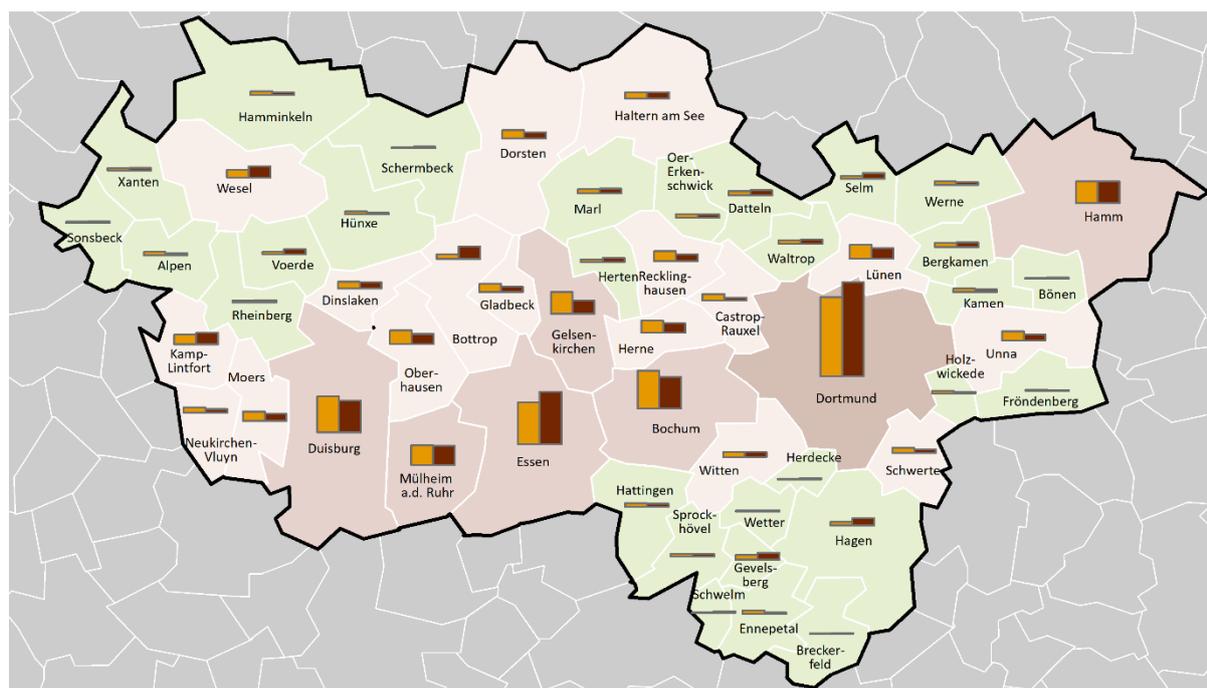
Abb. 7-7 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Art der Bebauung und Anzahl der WE im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Bezogen auf die Zahl der errichteten Wohnungen zeigt sich, dass die Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Zeitverlauf deutlich zugenommen haben, während die Bautätigkeit der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitverlauf moderat zurückgegangen ist. Mit einem Anteil von 63 % an allen errichteten Wohnungen dominiert in den Jahren 2020 bis 2022 die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2013 lag der Anteil noch bei unter einem Viertel (vgl. Abb. 7-7).

Die Bedeutung des Geschosswohnungsbaus ist im Laufe der Zeit stetig gewachsen.

7.5 Inanspruchnahmen Wohnen: Entstandene Wohneinheiten im Vergleich mit der Baufertigstellungsstatistik

Zur Einschätzung der Vollständigkeit der in der SFM Ruhr-Erhebung erfassten Daten wird im Folgenden eine Gegenüberstellung mit den amtlichen Daten der Baufertigstellungsstatistik vorgenommen. Verglichen wird mit der Zahl der entstandenen Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Jahren 2020 bis 2022. Im gesamtregionalen Ergebnis liegen die in der SFM Ruhr-Erhebung erfassten Wohneinheiten um rund 0,1 % über den Werten der Baufertigstellungsstatistik und sind damit nahezu gleich hoch.



Zahl der entstandenen Wohneinheiten (WE) pro Jahr im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 im Vergleich von SFM Ruhr und amtlicher Baufertigstellungsstatistik (IT.NRW)



Abb. 7-8 Zahl der entstandenen Wohneinheiten im Vergleich von SFM Ruhr und Baufertigstellungsstatistik
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Baufertigstellungsstatistik (IT.NRW 31.12.2022)

Unterschiede resultieren aus einer andersgearteten Erhebungsmethodik im SFM und der amtlichen Baufertigstellungsstatistik. So können im SFM beispielsweise Wohnungen, die innerhalb von bestehenden Gebäuden neu entstanden sind (Dachgeschossausbau oder Wohnungszusammenlegungen) mit der flächenbezogenen Methode nicht erfasst werden. Abweichungen ergeben sich auch durch eine unterschiedliche Aktualität. Häufig fließt die Bautätigkeit zeitlich verzögert in die amtliche Baufertigstellungsstatistik ein. Im SFM musste die Zahl der entstandenen Wohneinheiten von den kommunalen Bearbeiterinnen und Bearbeitern aufgrund fehlender Zugriffsmöglichkeiten auf Informationen der Bauordnung oder aufgrund zu zeitintensiver Recherchen teilweise geschätzt werden. Werte mit noch höherer Übereinstimmung würden sich unter Verwendung der Statistikbögen zur Grundlage der Baufertigstellungsstatistik ergeben. Es kann jedoch festgestellt werden, dass die Abweichung der beiden Datenbasen gegenüber den letzten Erhebungen insgesamt geringer ausfällt.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Nach SFM Ruhr wurden 8.722 Wohnungen pro Jahr gebaut, nach der Statistik der Baufertigstellungen 8.714 Wohnungen pro Jahr.

Teilräumlich variiert die Abweichung zwischen -13 % und +18 % (siehe Tab. 7-5). In 15 von 53 Kommunen ergeben sich gegenüber der Baufertigstellungsstatistik vergleichbare Werte, in 16 Kommunen liegen die Werte der Baufertigstellungsstatistik höher und in 22 Kommunen ergeben sich im SFM Ruhr höhere Werte. Diese Abweichungen sind in erster Linie auf eine Schätzung der Zahl der Baufertigstellungen in einigen Kommunen zurückzuführen, können aber auch mit einem unterschiedlichen Meldezeitraum zusammenhängen. Die Standardabweichung bezogen auf alle 53 Kommunen beträgt 65 WE pro Jahr.

Tab. 7-5 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Entstandene Wohnungen

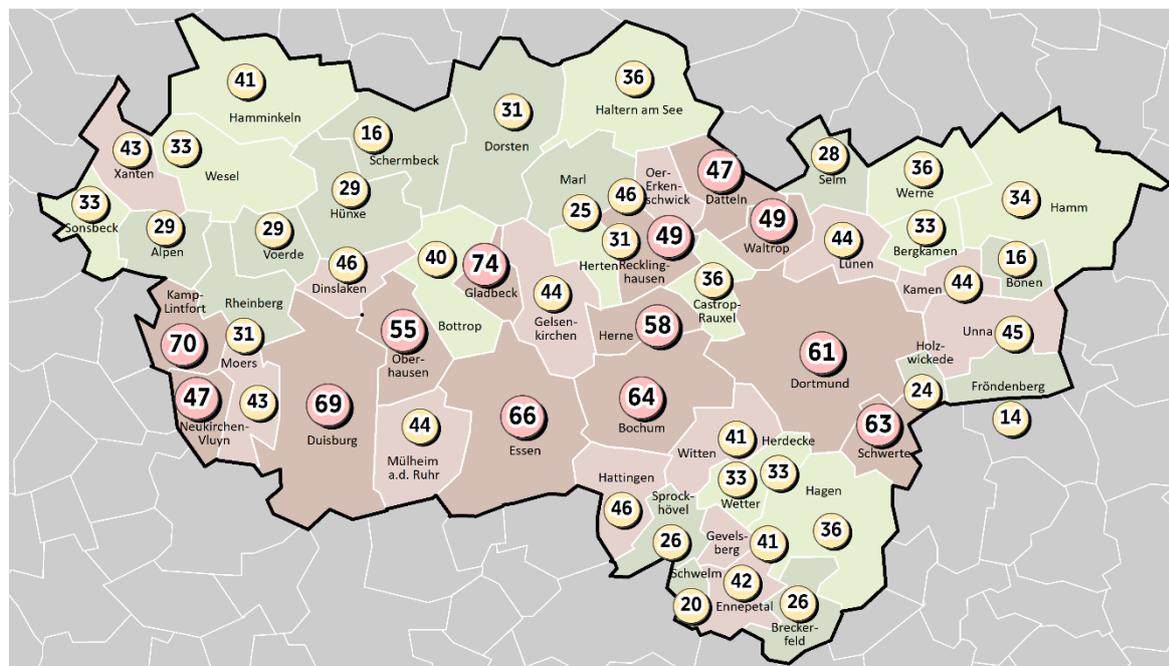
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); IT.NRW Baufertigstellungsstatistik 31.12.2022

Teilraum	Zahl der entstandenen Wohnungen nach SFM Ruhr pro Jahr	Zahl der entstandenen Wohnungen nach IT.NRW pro Jahr	Differenz absolut in Wohnungen pro Jahr	Differenz in % (methodische Abweichung)
Kreis WES	1.057	1.086	-29	-3%
Kreis RE	1.053	891	162	18%
Kreis EN	402	436	-34	-8%
Kreis UN	865	745	121	16%
Kreise	3.377	3.158	219	7%
Kreisfreie Städte	5.345	5.556	-211	-4%
Kreisfreie ohne GFNP	2.652	3.055	-403	-13%
Kreisfreie GFNP	2.693	2.501	192	8%
Metropole Ruhr	8.722	8.714	9	0%
Geringer verdichtet	415	367	48	13%
Eher gering verdichtet	1.194	1.273	-80	-6%
Verdichtet	872	960	-88	-9%
Eher höher verdichtet	1.211	1.048	163	16%
Höher verdichtet	5.030	5.065	-35	-1%

7.6 Inanspruchnahmen Wohnen: Nutzungseffizienz

Abbildung 7-9 bildet die in den 53 Kommunen entstandenen Wohneinheiten pro ha im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 in vier Bebauungsdichteklassen ab. Die Zahlenangabe stellt die Bebauungsdichte der jeweiligen Kommune als Wertangabe dar. Eindeutig erkennbar sind die im Kernraum des Verbandsgebietes vorliegenden höheren Bebauungsdichteklassen, die mit Ausnahmen, zu den Rändern hin abnehmen.

Die durchschnittliche Bebauungsdichte im Neubau der vergangenen drei Jahre liegt bei 45,8 WE pro ha. Im Vergleich dazu beträgt die Zahl der Wohneinheiten im baulichen Bestand 47,1 WE pro ha. Der Vergleichswert im baulichen Bestand bezieht sich auf alle Wohnungen in der Metropole Ruhr und die in der Flächennutzungskartierung für Wohnnutzungen genutzten Flächen. Die Bebauungsdichte im Neubau liegt demnach zwar unterhalb der Bestandsdichte, dennoch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. In 31 der 53 Kommunen übersteigt die Bebauungsdichte im Neubau die Bestandsdichte.



Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022
 Bebauungsdichte
 (entstandene WE pro ha)

Bebauungsdichte: Entstandene Wohneinheiten pro ha

- > 46 WE/ha bis 74 WE/ha (13)
- > 40 WE/ha bis 46 WE/ha (13)
- > 31 WE/ha bis 40 WE/ha (13)
- 13,8 WE/ha bis 31 WE/ha (14)

53 Bebauungsdichte: Wohneinheiten pro Hektar

Abb. 7-9 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Bebauungsdichte – Entstandene Wohneinheiten pro ha
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Auf einem Hektar entstanden etwa 23 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern oder 85 WE in Mehrfamilienhäusern.

Auf einem Hektar entstanden durchschnittlich 23 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder 85 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Grundstücksgröße pro Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus beträgt 436 m². Für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 118 m².

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Im teilräumlichen Vergleich bewegt sich die Bebauungsdichte im Neubau bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 20,4 WE pro ha im Kreis Unna und 24,4 WE pro ha in den kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP. Bei den Mehrfamilienhäusern variiert die Bebauungsdichte zwischen 67,8 WE pro ha im Ennepe-Ruhr-Kreis und 95,3 WE pro ha in den kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP. In den kreisfreien Städten liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße für ein Ein- und Zweifamilienhaus bei 413 m² – in den Kreisen bei 457 m². Mit 112 m² ist in den kreisfreien Städten auch der Grundstücksanteil für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus gegenüber 129 m² in den Kreisen geringer. In den Kreisen Wesel und Unna sowie im Ennepe-Ruhr-Kreis beträgt die Grundstücksgröße für ein neuerrichtetes Ein- und Zweifamilienhaus im Durchschnitt mehr als 450 m² (siehe Tab. 7-6).

Tab. 7-6 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser und Bebauungsdichte
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen 2020 bis 2022				
	Bebauungsdichte Wohneinheiten pro ha			Durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gesamt	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Kreis WES	21,9	83,1	38,2	456	120
Kreis RE	23,5	78,2	39,5	426	128
Kreis EN	21,0	67,8	36,0	476	148
Kreis UN	20,4	76,0	37,4	491	132
Kreise	21,9	77,5	38,1	457	129
Kreisfreie Städte	24,2	89,6	52,8	413	112
Kreisfreie ohne GFNP	24,4	95,3	53,2	410	105
Kreisfreie GFNP	24,0	84,2	52,4	417	119
Metropole Ruhr	23,0	85,0	45,8	436	118
Geringer verdichtet	17,9	74,1	30,3	557	135
Eher gering verdichtet	↓ 22,6	75,4	↓ 35,0	↑ 442	133
Verdichtet	22,6	80,5	↓ 37,9	↑ 443	124
Eher höher verdichtet	↓ 23,0	72,4	↓ 41,6	↑ 435	138
Höher verdichtet	24,5	91,9	56,2	409	109

Die meisten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem Hektar wurden im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 in den Kommunen Duisburg, Oberhausen, Neukirchen-Vluyn und Gladbeck errichtet. Hier liegt die Bebauungsdichte über oder gleich 28 WE pro ha. Im Neubau insgesamt schwankt die Bebauungsdichte in den 53 Kommunen zwischen 14 WE pro ha in Fröndenberg und 74 WE pro ha in Gladbeck.

In Abhängigkeit des Raumstrukturtyps (siehe Kap. 1.7.6) werden den Kommunen zur Ableitung der Siedlungsflächenbedarfe anzustrebende Dichtewerte zugeordnet. Nur wenn diese eingehalten werden, reichen die Flächenbedarfe aus, um den jeweils berechneten Bedarf an zusätzlichen Wohnungen zu errichten. Hier zeigen die Ergebnisse, dass 37 der 53 Kommunen die anzustrebenden Dichtewerte im Betrachtungszeitraum eingehalten haben und weitere fünf Kommunen den anzustrebenden Dichtewert nur geringfügig bis 3 WE/ha überschritten haben (siehe Tab. 7.6 im Anhang).

Korrelationen zwischen der Bebauungsdichte und der Siedlungsdichte sind erkennbar. Tendenziell steigt die Bebauungsdichte mit zunehmender Siedlungsdichte an (vgl. Tab. 7-6). Ebenso ist erkennbar, dass die Grundstücksgröße für ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit abnehmender Siedlungsdichte zunimmt.

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber den Vorerhebungen hat sich die Bebauungsdichte bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nur geringfügig verändert. Diese schwankt in den Erhebungen zwischen 22 und 24 WE/ha.

Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat die Bebauungsdichte dagegen im Zeitverlauf stetig zugenommen. In der Vorerhebung 2014 wurden auf einem Hektar noch 67,2 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet und ist aktuell auf 85,0 WE pro ha gestiegen. Der Anstieg zeigt sich zuletzt jedoch abgeschwächt. Gleiches gilt für die Bebauungsdichte insgesamt. Hier ist der Wert von 27 WE pro ha (2014) zu 39 WE pro ha (2017) sowie 42 WE pro ha (2020) auf nun 46 WE pro ha gestiegen.

Im Geschosswohnungsbau zeichnet sich ein Trend zu höheren Bebauungsdichten ab. Der Anstieg zeigt sich zuletzt jedoch abgeschwächt.

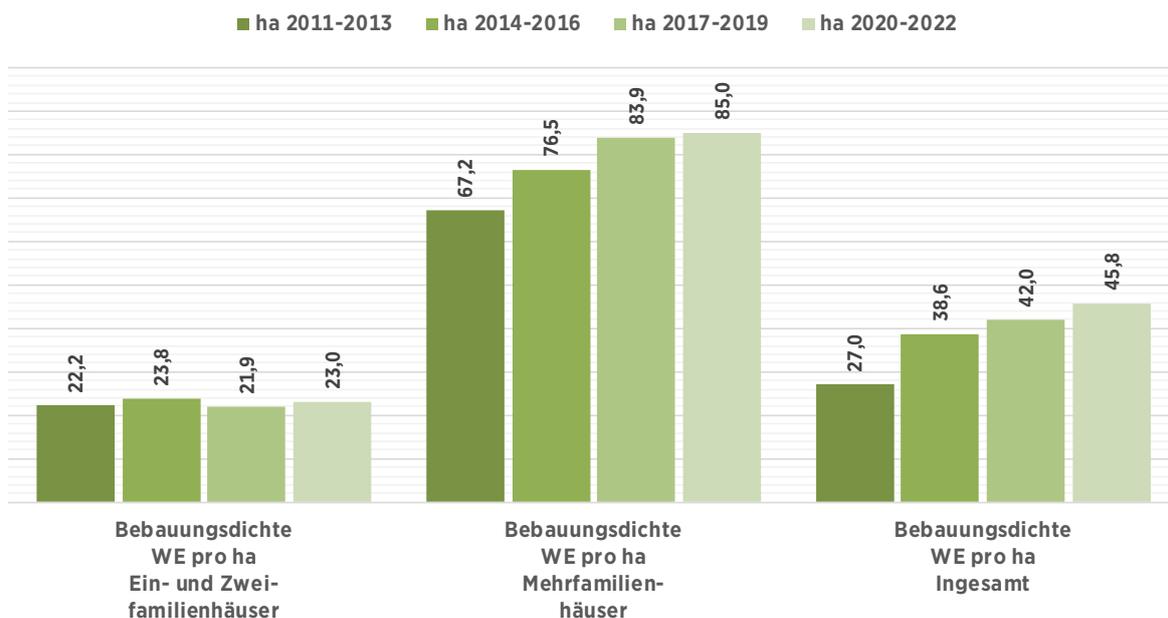


Abb. 7-10 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Bebauungsdichte – WE pro ha im zeitlichen Verlauf
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.7 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach Planungsrecht

Tabelle 7-7 staffelt die Inanspruchnahmen für Wohnen hinsichtlich ihrer Rechtslage nach BauGB. Die Einstufung nach Planungsrecht erfolgte als Pflichtangabe³⁸ durch die Kommunen. Flächen nach § 30 BauGB befinden sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan), Flächen nach § 34 BauGB liegen im Zusammenhang bebauter Ortslagen, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches eines B-Plans. Eine Neubebauung hat sich hier nach Art und Maß an der vorhandenen Nachbarbebauung zu orientieren. Flächen nach § 13a BauGB liegen innerhalb eines B-Plans der Innenentwicklung, hier sind Berichtigungen des FNP noch nicht in allen Fällen erfolgt. Bei den Flächen der Merkmalsklasse „B-Plan Aufstellung erforderlich“ ist vor Bebauung zunächst verbindliches Planungs- bzw. Baurecht zu schaffen.

Informationen zum Planungsrecht zeigen u.a. die Höhe des Anteils der Inanspruchnahmen von i.d.R. weniger gut mobilisierbaren Flächenreserven an. So sind etwa Flächen nach § 34 BauGB vielfach weniger gut mobilisierbar als Flächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Tab. 7-7 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Staffelung nach Planungsrecht

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen 2020 bis 2022				
	B-Plan nach § 13a/b BauGB in %	Rechtskräftiger B-Plan § 30 BauGB in %	B-Plan in Aufstellung in %	Siedlungszusammenhang § 34 BauGB in %	B-Plan Aufstellung erforderlich in %
Kreis WES	1,1%	63,0%	0,6%	34,2%	1,1%
Kreis RE	-	52,7%	1,0%	45,5%	0,7%
Kreis EN	-	56,9%	0,2%	40,4%	2,5%
Kreis UN	4,3%	53,7%	0,1%	41,0%	0,8%
Kreise	1,4%	56,7%	0,6%	40,2%	1,1%
Kreisfreie Städte	0,4%	51,8%	2,5%	44,2%	1,1%
Kreisfreie ohne GFNP	0,8%	57,2%	0,8%	40,3%	0,9%
Kreisfreie GFNP	-	46,3%	4,1%	48,2%	1,4%
Metropole Ruhr	0,9%	54,1%	1,6%	42,3%	1,1%
Geringer verdichtet	1,9%	61,9%	1,6%	32,8%	1,7%
Eher gering verdichtet	-	66,6%	0,2%	32,6%	0,6%
Verdichtet	4,3%	64,2%	1,4%	27,0%	3,1%
Eher höher verdichtet	0,1%	46,9%	0,6%	51,8%	0,6%
Höher verdichtet	0,5%	47,8%	2,5%	48,4%	0,8%

38 Zu jeder Fläche ist die Angabe der planungsrechtlichen Einstufung erforderlich.

Die Abfrage nach aktuellem Planungsrecht der Inanspruchnahmen ergab, dass sich mit 54,1 % bzw. 297 ha der überwiegende Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen (Vergleich Inanspruchnahmen für Gewerbe: 74 %) im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden. Bei weiteren 42,3 % bzw. 233 ha der Inanspruchnahmen (Vergleich Inanspruchnahmen für Gewerbe: 19 %) konnte eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden. Bei 1,6 % der Flächen bzw. 6 ha wurde bei der Vorerhebung angegeben, dass vor der Bebauung zunächst die Aufstellung eines B-Plans erforderlich sei. Hier wird angenommen, dass das Attribut des Planungsrechts im Zuge der Datenüberarbeitung von der Kommune nicht aktualisiert wurde.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In den kreisangehörigen Kommunen liegen rund 57 % der Inanspruchnahmen für Wohnen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, bei den kreisfreien Kommunen liegt der Anteil bei rund 52 % (siehe Tab. 7-7). Die höchsten Anteile von Inanspruchnahmen für Wohnen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gab es, den Erhebungsergebnissen folgend, in den Kommunen Schermbeck (89 %), Sonsbeck (82 %), Holzwickede (82 %) und Hamm (82 %). Die höchsten Anteile von Inanspruchnahmen für Wohnen, die nach § 34 BauGB genehmigt werden konnten, haben die Kommunen Oer-Erkenschwick mit 84 %, Mülheim an der Ruhr mit 67 %, Lünen mit 63 % und Herten mit 61 % (siehe Anhang Tab. 7.7).

Rund 54 % des Wohnungsneubaus erfolgte in Gebieten mit rechtskräftigen B-Plan und rund 42 % in Gebieten nach § 34 BauGB.

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans zwischen rund 48 % und rund 67 %. Der Anteil an Flächen mit rechtskräftigem B-Plan ist tendenziell in geringer verdichteten Kommunen höher, während der Anteil der Flächenentwicklungen im Siedlungszusammenhang gemäß § 34 BauGB niedriger ist. Hier könnte ein Zusammenhang mit der relativen Höhe der Wohnreserven vorliegen, die mit zunehmender Siedlungsdichte fällt und einen höheren Handlungsdruck auf den Siedlungsbestand auslöst (siehe Tab. 7-7).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Sowohl in den Vorerhebungen als auch in der aktuellen Erhebung dominieren die Inanspruchnahmen in rechtskräftigen B-Plänen. Bei den Absolutwerten ist bei den Inanspruchnahmen in rechtskräftigen B-Plänen nach § 30 BauGB im Zeitverlauf kein eindeutiger Trend erkennbar. Allerdings ist der Anteil seit 2011 von 74 % auf nunmehr 54 % gefallen. Demgegenüber ist der Anteil der Inanspruchnahmen im Siedlungszusammenhang nach § 34 BauGB von 11 % auf 42 % gestiegen. Dies zeigt sich auch in den Absolutwerten, die in der Erhebung 2011 bei 52 ha und in der aktuellen Erhebung bei 233 ha lagen. Wie auch in anderen Erhebungsmerkmalen spiegelt sich hier erneut die Zunahme der Bautätigkeit im Bestand wider.

Auch bei diesem Erhebungsmerkmal zeigt sich eine Zunahme der Bautätigkeit im Siedlungsbestand.

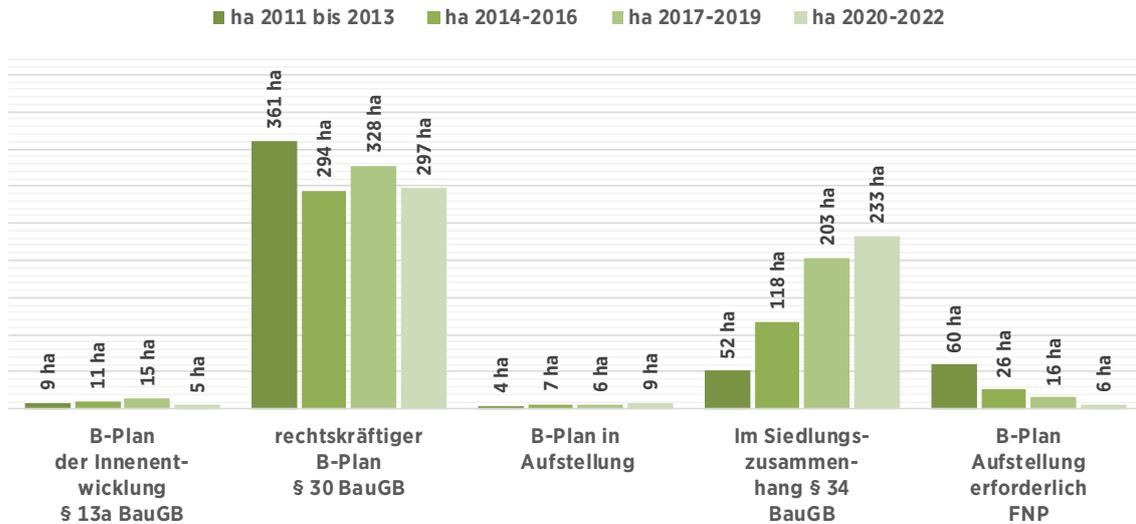


Abb. 7-11 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Staffelung nach Planungsrecht im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.8 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach FNP-Darstellung

Tabelle 7-8 staffelt die Inanspruchnahmen für Wohnen nach FNP-Darstellung. Die Einstufung nach FNP-Darstellung wurde unter Zuhilfenahme des digitalen FNP/GFNP-Datensatzes durch den Regionalverband Ruhr methodisch einheitlich vorgenommen. Zunächst wurde eine Zuordnung der über 800 verschiedenen Bezeichnungen für FNP-Darstellungen in die aggregierten Merkmalsklassen vorgenommen. Auf die Unterscheidung von Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO wird im SFM Ruhr verzichtet, da die Differenzierung nach Bauflächen und Baugebieten bei der Betrachtung der Inanspruchnahmen nicht zu relevanten Erkenntnisgewinnen für das Siedlungsflächenmonitoring führt.

Die Validität des Erhebungsmerkmals ist abhängig von der Qualität der Datengrundlage. In der Metropole Ruhr wird ein jährlich aktualisierter FNP/GFNP-Vektordatensatz verwendet, teilweise handelt es sich um Digitalisierungen analoger Planwerke, teilweise um die Übernahme der GIS-Daten (Grundlage des rechtskräftigen Planwerkes) der Kommunen. Die Validität des Merkmals ist als hoch (eigene Digitalisierung) bis sehr hoch (originale Vektordaten) zu bezeichnen.

Die Auswertung zeigt, dass rund 81 % der Inanspruchnahmen für Wohnen innerhalb von Wohnbauflächen im FNP oder im GFNP liegen. Demzufolge fallen die Anteile in gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen und sonstigen Darstellungen mit jeweils max. 9 % eher gering aus.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In der teilräumlichen Differenzierung variiert der Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen in FNP/GFNP-Wohnbauflächen zwischen 73 % im Kreis Wesel und 86 % in den kreisfreien Städten außerhalb des GFNP (siehe Tab. 7-8).

Die höchsten Anteile an Inanspruchnahmen für Wohnen innerhalb von FNP/GFNP-Wohnbauflächen gibt es in den Kommunen Schwelm (100 %), Castrop-Rauxel (94 %), Essen (93 %), Werne (92 %) und Hamm (91 %). Vergleichsweise niedrige Anteile unter 50 % weisen die Kommunen Rheinberg, Schermbeck und Hokzwickede auf.

Tab. 7-8 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Staffelung nach FNP-Darstellung in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen in			
	Wohnbauflächen in %	Gemischten Bauflächen (M, MI, MD, MK) in %	Sonderbauflächen (S, SO) in %	Sonstigen FNP-Darstellungen in %
Kreis WES	73%	13%	1%	13%
Kreis RE	80%	11%	0%	9%
Kreis EN	76%	13%	1%	10%
Kreis UN	74%	11%	6%	9%
Kreise	76%	12%	2%	10%
Kreisfreie Städte	85%	7%	1%	7%
Kreisfreie ohne GFNP	86%	6%	1%	7%
Kreisfreie GFNP	84%	8%	1%	7%
Metropole Ruhr	81%	9%	2%	9%
Geringer verdichtet	66%	12%	3%	19%
Eher gering verdichtet	76%	13%	4%	7%
Verdichtet	82%	8%	0%	11%
Eher höher verdichtet	82%	9%	1%	9%
Höher verdichtet	84%	8%	1%	7%

Der Anteil in Gemischten Bauflächen liegt in den Kommunen Rheinberg, Herne und Breckerfeld bei über einem Viertel % an allen Inanspruchnahmen für Wohnen. In einigen Kommunen gibt es Anteile von über einem Viertel an Inanspruchnahmen in sonstigen FNP-Darstellungen. In diesen Fällen gab es häufiger Bautätigkeiten im Außenbereich und zu geringen Anteilen auch Wohnungsbau in Gewerblichen Bauflächen. Hierzu zählen Alpen, Xanten, Hattingen und Bergkamen (siehe Anhang Tab. 7.8).

Bei den fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen innerhalb von FNP/GFNP-Wohnbauflächen zwischen rund 66 % und rund 84 %. Der Anteil steigt mit zunehmender Siedlungsdichte, während der Anteil der Inanspruchnahmen in Gemischten Bauflächen mit abnehmender Siedlungsdichte ansteigt (siehe Tab. 7-8). Dies liegt u.a. daran, dass Ortsteile in den geringer verdichteten Kommunen vielfach z.B. als Dorfgebiet im FNP festgelegt sind.

Kongruent zu den Wohnreserven liegen über 80 % der Inanspruchnahmen in Wohnbauflächen.

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Wie in den Vorerhebungen dominiert der Anteil von Inanspruchnahmen in Wohnbauflächen. Der Anteil schwankt in den Erhebungen zwischen 81 % und 92 %. Die Höhe und der Anteil von Inanspruchnahmen in Gemischten Bauflächen haben sich im Zeitverlauf kaum verändert, jedoch ist hier ebenso wie bei den Inanspruchnahmen für neue Wohngebäude in sonstigen FNP/GFNP-Darstellungen ein leichter Anstieg zu erkennen. Bei den sonstigen Darstellungen handelt es sich teilweise um im FNP dargestellte Grünflächen oder Landwirtschaftsflächen in § 13a/b BauGB-Gebieten, bei denen der FNP noch nicht angepasst worden ist.

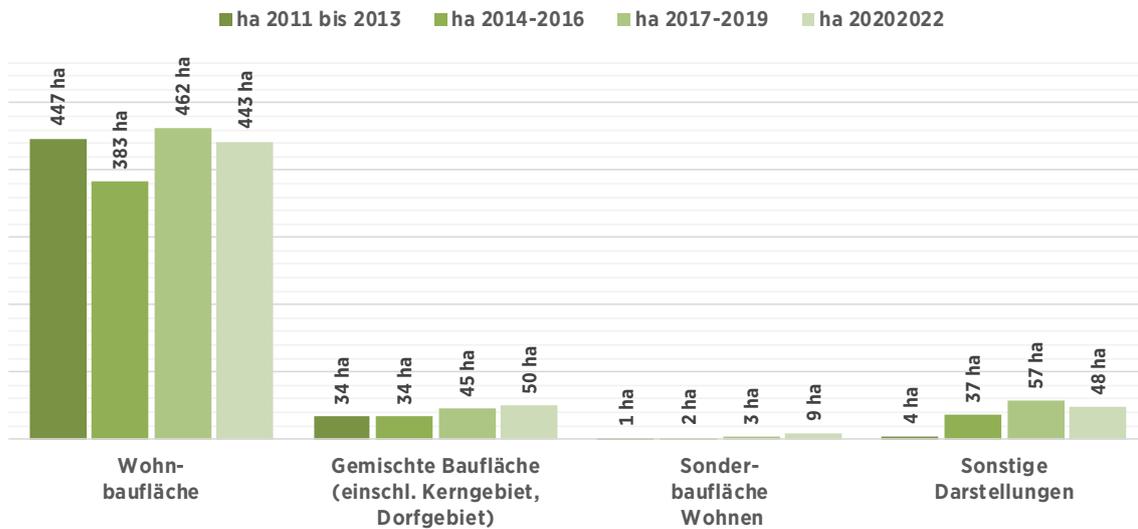


Abb. 7-12 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Staffelung nach FNP-Darstellung im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.9 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung

In Tabelle 7-9 werden die Inanspruchnahmen für Wohnen nach Regionalplan-Festlegung³⁹ gestaffelt. Die Einstufung nach Regionalplan-Festlegung wurde unter Zuhilfenahme des digitalen RP Ruhr-Datensatzes durch den Regionalverband methodisch einheitlich vorgenommen. Die Festlegung einer Inanspruchnahme im Regionalplan gibt Hinweise hinsichtlich der Umsetzung siedlungsräumlicher Zielsetzungen, wie die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsbereiche. Sofern eine Inanspruchnahme vollständig innerhalb eines regionalplanerischen Siedlungsbereiches liegt, ist eine automatisierte GIS-gestützte Zuordnung in die Merkmalsklassen möglich. Liegt eine Inanspruchnahme nur teilweise innerhalb eines Siedlungsbereiches, muss aufgrund der regionalplanerischen Unschärfe eine manuell-interpretative Zuordnung vorgenommen werden. Dies liegt daran, dass bei dem Merkmal der Regionalplan-Festlegung zwei Planungsebenen mit unterschiedlichen Darstellungsschärfen gegenübergestellt werden. Inanspruchnahmen, die unmittelbar an einen Siedlungsbereich angrenzen, können durchaus dem Planungsziel des nicht flächenscharfen Regionalplanes entsprechen.

³⁹ ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche); ASBz (ASB für zweckgebundene Nutzungen); GIB (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen); GIBz (GIB für zweckgebundene Nutzungen)

Tab. 7-9 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Digitaler Regionalplan-Datensatz Sachstand Oktober 2023

Teilraum	Inanspruchnahmen in					
	ASB in %	ASBz in %	GIB in %	GIBz in %	Sonstige in %	Freiraum in %
Kreis WES	76%	-	1%	-	-	23%
Kreis RE	85%	-	1%	-	-	14%
Kreis EN	81%	-	3%	-	-	16%
Kreis UN	83%	-	-	-	-	17%
Kreise	81%	-	1%	-	-	18%
Kreisfreie Städte	90%	-	-	-	-	10%
Kreisfreie ohne GFNP	93%	-	-	-	-	7%
Kreisfreie GFNP	86%	-	-	-	-	13%
Metropole Ruhr	86%	-	1%	-	-	14%
Geringer verdichtet	57%	-	2%	-	-	41%
Eher gering verdichtet	82%	-	1%	-	-	17%
Verdichtet	90%	-	1%	-	-	10%
Eher höher verdichtet	88%	-	1%	-	-	11%
Höher verdichtet	90%	-	-	-	-	10%

Die Auswertung ergibt, dass gesamtträumlich rund 86 % der Inanspruchnahmen für Wohnen innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) liegen. Demzufolge fallen die Anteile in zweckgebundenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASBz), Bereichen für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), zweckgebundenen Bereichen für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIBz) und sonstigen Festlegungen mit jeweils max. 1 % gering aus. Rund 14 % der Inanspruchnahmen für Wohnen sind dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich oder Waldbereich zuzuordnen, dies hängt damit zusammen, dass Ortslagen kleiner 2.000 EW gemäß § 35 Abs. 5 LPIG DVO nicht als Siedlungsbereich festzulegen sind. Die Höhe der Inanspruchnahmen im regionalplanerischen Freiraum korrespondiert mit den Wohnreserven im regionalplanerischen Freiraum, wo der Anteil ebenfalls bei 13 % liegt.

Der Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen im regionalplanerischen Freiraum liegt in den geringer verdichteten Kommunen bei über 40 %.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Teilräumlich differenziert bewegt sich der Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen in Allgemeinen Siedlungsbereichen zwischen 76 % im Kreis Wesel und 93 % in den kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP (siehe Tab. 7-9). Die Anteile der Inanspruchnahmen im regionalplanerischen Freiraum schwanken zwischen 7 % in den kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP und 23 % im Kreis Wesel.

Die höchsten Anteile an Inanspruchnahmen für Wohnen innerhalb von ASB gab es in den Kommunen Oberhausen, Gladbeck, Herten, Schwelm und Schwerte, wo der Anteil über oder gleich 97 % liegt. Niedrige Anteile unter 50 % gibt es in den Kommunen Rheinberg, Schermbeck, Xanten, Bönen und Fröndenberg. Der Anteil im regionalplanerischen Freiraum liegt in den kreisangehörigen Kommunen Rheinberg, Schermbeck, Bönen und Fröndenberg bei über 50 % an allen Inanspruchnahmen für Wohnen (siehe Anhang Tab. 7.9).

In den fünf Raumstrukturtypen steigt der Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen innerhalb von ASB zwischen rund 57 % in den geringer verdichteten Kommunen auf rund 90 % in den höher verdichteten Kommunen. Der Anteil an Inanspruchnahmen für Wohnen im regionalplanerischen Freiraum steigt mit sinkender Siedlungsdichte von 10 % auf 41 % an (siehe Tab. 7-9).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Bei der Interpretation im Zeitverlauf ist zu berücksichtigen, dass die aktuelle Erhebung auf den Festlegungen des RP Ruhr gründet. In den Vorerhebungen wurden die bis dahin geltenden Regionalpläne sowie der RFNP herangezogen, weshalb bei diesem Erhebungsmerkmal auch statistische Umstellungseffekte enthalten sein können. Die Darstellungsmethodik unterscheidet sich voneinander. Unterschiede gab es hinsichtlich der Darstellungsschärfe und Darstellungsschwelle, die bei den Regionalplänen i.d.R. bei 10 ha und im RFNP bei 5 ha lag. Auch gab es im regionalplanerischen Teil des RFNP keine sogenannten Eigenentwicklungsortslagen (< 2.000 EW) ohne Siedlungsbereichsdarstellung.

Die Inanspruchnahmen für neue Wohngebäude in ASB haben von 438 ha in der Erhebung 2014 auf 389 ha in der Erhebung 2017 abgenommen. In bei beiden letzten Erhebungen ist wieder ein Anstieg hinsichtlich der absoluten Höhe der Inanspruchnahmen in ASB zu verzeichnen.

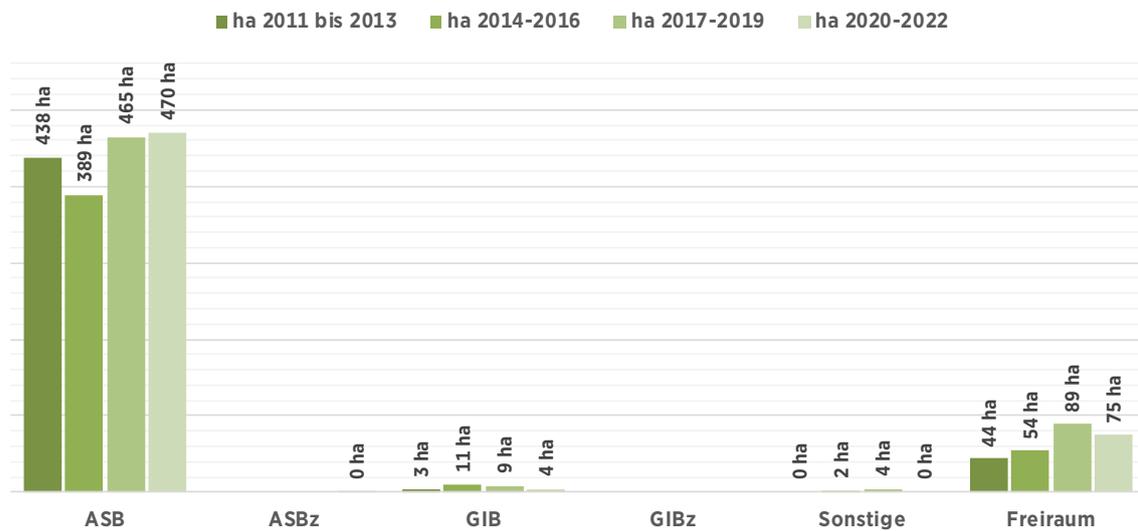


Abb. 7-13 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr);
 Digitaler Regionalplan-Datensatz Sachstand November 2023

Seit der Erhebung 2014 bzw. des Erhebungszeitraums 2011 bis 2013 sind Inanspruchnahmen für neue Wohngebäude im regionalplanerischen Freiraum von 44 ha auf 54 ha und in der Vorerhebung auf 89 ha gestiegen. Zuletzt ist ein leichter Rückgang auf 75 ha zu erkennen. Gründe für Inanspruchnahmen im regionalplanerischen Freiraum liegen in der zuletzt noch höheren Nachfrage nach Wohnungsbau sowie in Angebotsdefiziten einiger Kommunen innerhalb der regionalplanerischen Siedlungsbereiche und damit einhergehender Entwicklungen in Eigenentwicklungsortslagen.

7.10 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach vormaliger Flächennutzung

Die Tabelle 7-10 stellt die Anteile der vormaligen Flächennutzung der Inanspruchnahmen für Wohnen dar. Die Ermittlung des Merkmals erfolgte GIS-gestützt durch den Regionalverband Ruhr unter Zuhilfenahme der Flächennutzungskartierung (FNK) mit einem historischen Sachstand (2018/2019). Informationen zur vorherigen Nutzung der Flächen geben Hinweise auf Veränderungen des Flächennutzungsgefüges und dienen zugleich als Indikator einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Das Merkmal kann nur bei Vorliegen eines kleinräumig aufgelösten Flächennutzungsdatensatzes erhoben werden. Für die Metropole Ruhr kann die FNK herangezogen werden, die in den anderen Landesteilen nicht vorliegt. Alternativ könnten ALKIS-Daten verwendet werden.

Rund 73 % der Inanspruchnahmen für Wohnen (Vergleich Inanspruchnahmen für Gewerbe: 80 %) wurden bereits siedlungsbaulich genutzt. Etwa 26 % (Vergleich Inanspruchnahmen für Gewerbe: 19 %) befanden sich in landwirtschaftlicher Nutzung. Dies entspricht einem Verlust an Landwirtschaftsflächen von 2020 bis 2022 zugunsten von Wohnbebauung in einem Umfang von rund 143 ha netto zuzüglich Erschließungsanteilen. Auf Waldflächen und sonstigen Vegetationsflächen erfolgte im Betrachtungszeitraum nur geringfügig neuer Wohnungsbau (rund 6 ha).

Über 70 % des
Wohnungsneubaus
erfolgte auf
siedlungsräumlich
vorgenutzten Flächen.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Teilräumlich differenziert bewegt sich der Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen auf vormals bereits siedlungsbaulich genutzten Flächen zwischen 58 % im Ennepe-Ruhr-Kreis und 84 % in den GFNP-Kommunen. In den Kreisen liegt der Anteil mit 67 % unter dem Anteil in den kreisfreien Städten mit 78 % (siehe Tab. 7-10). Hohe Anteile an vormals bereits siedlungsbaulich genutzten Flächen gab es in den Kommunen Herne mit 94 %, Essen mit 93 %, Holzwickede mit 93 %, Mülheim an der Ruhr mit 91 % sowie Herdecke mit 91 %. Niedrige Anteile unter oder gleich 25 % liegen in den kreisangehörigen Kommunen Sonsbeck und Schermbeck vor. Im Umkehrschluss gab es in diesen Kommunen hohe Anteile an Inanspruchnahmen für Wohnen über oder gleich 75 %, die vormals landwirtschaftlich genutzt waren. Absolut wurden mit jeweils über 8 ha die meisten Landwirtschaftsflächen mit neuen Wohngebäuden in Hamm, Dortmund, Duisburg und Gelsenkirchen bebaut (siehe Anhang Tab. 7.10).

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Inanspruchnahmen für Wohnen auf vormals bereits siedlungsbaulich genutzten Flächen zwischen rund 52 % und rund 83 %. Tendenziell erkennbar ist ein Anstieg des Anteils mit zunehmender Siedlungsdichte. Umgekehrt zeigt sich ein Zusammenhang bei der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen. Hier steigt der Anteil von 16 % in den höher verdichteten Kommunen auf bis zu 47 % in der Gruppe der verdichteten Kommunen an (siehe Tab. 7-10).

Tab. 7-10 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Staffelung nach vormaliger Nutzung in %
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen vormalige Flächennutzung			
	Siedlung und Verkehr	Landwirtschaftsfläche	Wald	Sonstige Vegetation
	in %	in %	in %	in %
Kreis WES	69%	31%	-	1%
Kreis RE	70%	28%	-	2%
Kreis EN	58%	41%	1%	1%
Kreis UN	67%	33%	-	1%
Kreise	67%	32%	-	1%
Kreisfreie Städte	78%	21%	-	1%
Kreisfreie ohne GFNP	72%	28%	-	1%
Kreisfreie GFNP	84%	15%	-	1%
Metropole Ruhr	73%	26%	0%	1%
Geringer verdichtet	59%	40%	-	2%
Eher gering verdichtet	65%	34%	-	1%
Verdichtet	52%	47%	-	1%
Eher höher verdichtet	76%	23%	-	1%
Höher verdichtet	83%	16%	-	1%

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Die Zuordnung richtet sich nach den Klassifizierungsvorgaben für die amtliche Flächenstatistik. Für den untenstehenden Vergleich wurden die Ergebnisse der Erhebung 2017 auf dieser Basis neu klassifiziert. In allen drei Erhebungen dominiert die Nutzung vormals siedlungsräumlich genutzter Flächen. Zudem ist seit der Erhebung 2017 (Betrachtungszeitraum 2014-2016) eine Zunahme der Inanspruchnahme von vormals bereits siedlungsräumlich genutzter Flächen zu erkennen, während die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen zuletzt abgenommen hat (siehe Abb. 7-14).

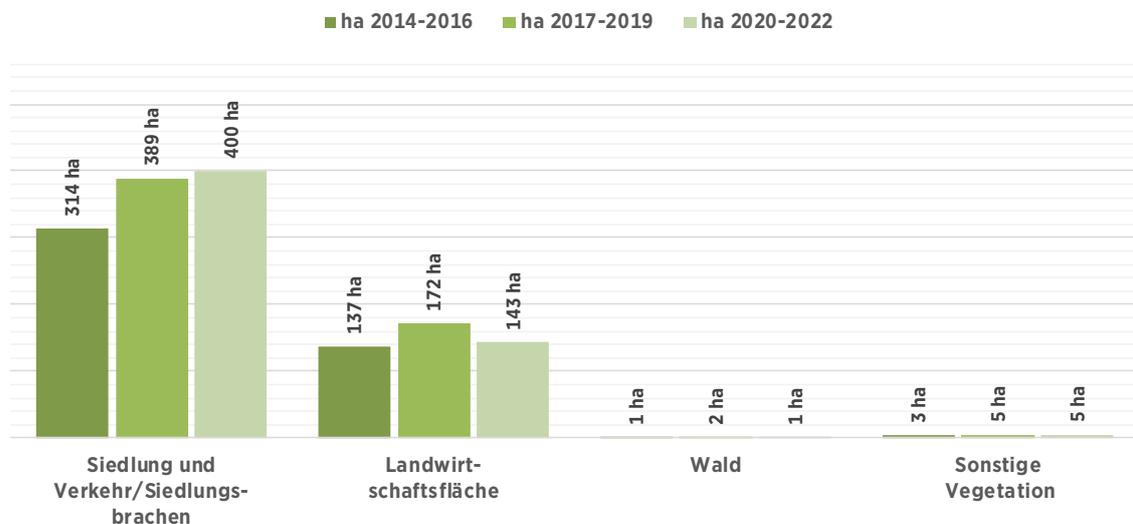


Abb. 7-14 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Staffelung nach vormaliger Nutzung im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.11 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst

In Abbildung 7-15 werden die Inanspruchnahmen Wohnen nach infrastruktureller Lagegunst gestaffelt dargestellt. Die Einstufung der Inanspruchnahmen Wohnen in die Merkmalsklassen wurde GIS-gestützt durch den Regionalverband Ruhr auf der Basis der Ergebnisse des *ruhrFIS*-Monitoring Daseinsvorsorge⁴⁰ vorgenommen. Das *ruhrFIS*-Monitoring Daseinsvorsorge ergänzt die im SFM Ruhr vorliegenden Daten um Informationen zur infrastrukturellen Ausstattung der Metropole Ruhr. Insgesamt wurden sieben Infrastrukturen betrachtet und in dem Indikator „*ruhrFIS*-DV-Index“ zusammengefasst. In Abhängigkeit der im *ruhrFIS*-DV-Index erreichten Punktzahl werden die Inanspruchnahmen den Merkmalsklassen zugeordnet. Eingegangen sind Einrichtungen der Nahversorgung (Supermärkte / Discounter), der medizinischen Versorgung (Haus-, Kinder- und Zahnärzte) sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen (Kindertagesstätten und Grundschulen). Im Fokus stehen grundzentrale Infrastruktureinrichtungen, die für den alltäglichen Bedarf vorhanden und fußläufig erreichbar sein sollten. Eine fußläufige Erreichbarkeit vermeidet lange Wege und damit Verkehrsbelastungen. Zudem ermöglicht es auch weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, einen selbstständigen Alltag zu führen.

Im Ergebnis verfügen rund 55 % der Flächen mit Inanspruchnahmen für neue Wohngebäude über eine sehr gute oder gute infrastrukturelle Erreichbarkeit. Bei rund 24 % ist die fußläufige Erreichbarkeit zu den betrachteten Infrastrukturen als eher ungünstig oder ungünstig zu bezeichnen.

Über die Hälfte der neugebauten Flächen sind sehr gut oder gut an wichtige infrastrukturelle Einrichtungen angebunden.

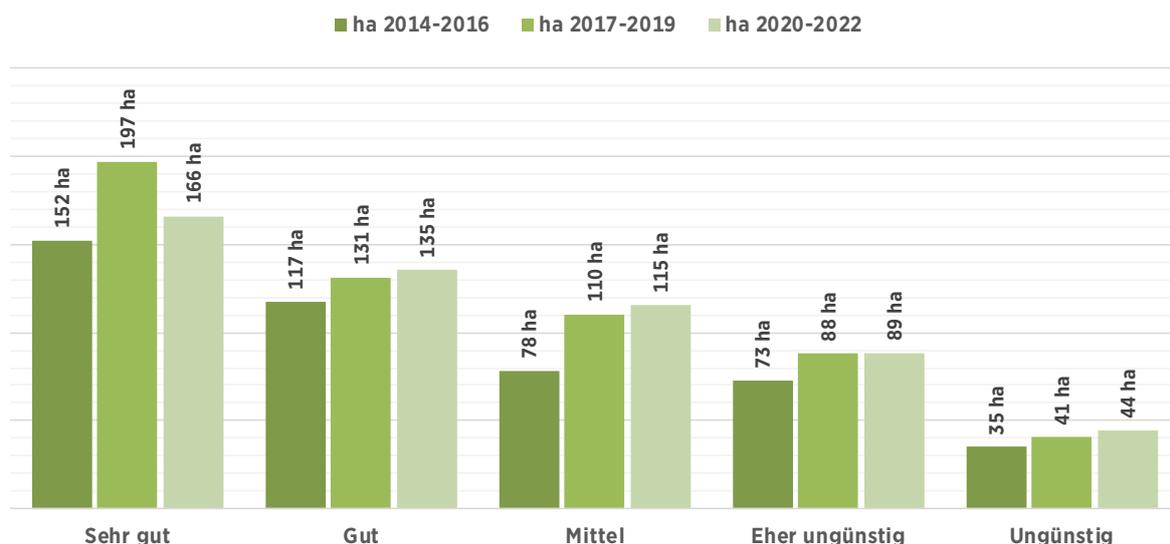


Abb. 7-15 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

40 <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/ruhrfis-flaecheninformationssystem/>

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Im teilräumlichen Vergleich bewegt sich der Anteil der Inanspruchnahmen mit sehr guter oder guter fußläufiger Erreichbarkeit der betrachteten Infrastrukturen zwischen 32 % im Kreis Recklinghausen und 79 % in den GFNP-Kommunen. Im Durchschnitt der Kreise liegt der Anteil bei 38 % und in den kreisfreien Städten bei 70 % (siehe Tab. 7-11).

Tab. 7-11 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen				
	Sehr gut in %	Gut in %	Mittel in %	Eher ungünstig in %	Ungünstig in %
Kreis WES	11%	22%	23%	24%	20%
Kreis RE	11%	21%	21%	30%	17%
Kreis EN	22%	25%	28%	17%	9%
Kreis UN	30%	16%	22%	23%	9%
Kreise	17%	21%	23%	24%	15%
Kreisfreie Städte	42%	28%	19%	9%	2%
Kreisfreie ohne GFNP	33%	28%	24%	11%	4%
Kreisfreie GFNP	51%	28%	14%	6%	0%
Metropole Ruhr	30%	25%	21%	16%	8%
Geringer verdichtet	9%	9%	20%	32%	31%
Eher gering verdichtet	 15%	 19%	21%	 28%	 18%
Verdichtet	 20%	 24%	33%	 16%	 7%
Eher höher verdichtet	 27%	 27%	19%	 19%	 8%
Höher verdichtet	43%	29%	19%	8%	1%

In 23 von 53 Kommunen weisen über 50 % der Inanspruchnahmen eine sehr gute oder gute infrastrukturelle Erreichbarkeit auf. Die höchsten Anteile an Inanspruchnahmen mit sehr guter oder guter fußläufiger Erreichbarkeit der betrachteten Infrastrukturen haben die kreisfreien Städte Essen mit 87 %, Oberhausen mit 81 %, Bochum mit 79 % und Herne mit 91 % sowie die kreisangehörige Kommune Wetter mit 94 % (siehe Anhang Tab. 7.12). Die höchsten Anteile an Inanspruchnahmen mit eher ungünstiger oder ungünstiger infrastruktureller Erreichbarkeit weisen die Kommunen Alpen, Hünxe und Bönen auf (mindestens 85 % der Inanspruchnahmen für Wohnen).

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Inanspruchnahmen mit sehr guter oder guter fußläufiger Erreichbarkeit der betrachteten Infrastrukturen zwischen rund 18 % in den geringer verdichteten Kommunen und rund 72 % in den höher verdichteten Kommunen. Es besteht ein Zusammenhang zwischen dem Raumstrukturtyp und der infrastrukturellen Lagegunst der Inanspruchnahmen. Mit zunehmender Verdichtung wird die fußläufige Erreichbarkeit der betrachteten Infrastrukturen günstiger (siehe Tab. 7-11).

7.12 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen (Optionales Erhebungsmerkmal)

In Tabelle 7-12 werden die Anteile der Inanspruchnahmen für Wohnen nach den Eigentumsverhältnissen dargestellt. Aufgrund eines höheren Bearbeitungsaufwandes für die Kommunen wird das Merkmal als optionales Merkmal und nicht als Pflichtmerkmal erhoben. Insgesamt wurden rund 37 % der Inanspruchnahmen für Wohnen (bezogen auf die Fläche in ha) beurteilt. Im Zuge der Erhebung haben 4 % bzw. 2 Kommunen das Merkmal vollständig bearbeitet, 91 % bzw. 48 Kommunen haben das Merkmal teilweise und 5 % bzw. 3 Kommunen haben das Merkmal nicht bearbeitet. Angegeben ist hier das Eigentumsverhältnis vor der Bebauung der Flächen.

Bei den bearbeiteten Flächen befanden sich rund 68 % der Inanspruchnahmen für Wohnen im privaten Eigentum (bei den Inanspruchnahmen für Gewerbe rund 55 %) und 6 % der Inanspruchnahmen für Wohnen im kommunalen Eigentum (bei den Inanspruchnahmen für Gewerbe rund 6 %). Da das Merkmal nur zu 37 % bearbeitet wurde, sind die Ergebnisse lediglich im Sinne hinweisgebender Informationen zu interpretieren.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Bei der teilräumlichen Betrachtung zeigen sich in den Kreisen mit rund 78 % höhere Anteile an Inanspruchnahmen für Wohnen im vormaligen Privateigentum als bei den kreisfreien Städten, wo der Anteil bei rund 60 % liegt. Die Anteile an in Anspruch genommenen Flächen im Privateigentum bewegen sich von 51 % in GFNP-Kommunen bis zu 87 % im Kreis Unna (siehe Tab. 7-12). Aufgrund der eher geringen Bearbeitungsquote wird bei diesem Erhebungsmerkmal auf eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Kommunen verzichtet.

Tab. 7-12 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Anteil der Bearbeitung in %	Inanspruchnahme vormaliger Eigentümer			
		Kommune in %	Privat in %	Öffentlich oder Großeigentümer in %	Heterogen in %
Kreis WES	23%	12%	80%	7%	1%
Kreis RE	49%	5%	73%	16%	6%
Kreis EN	43%	6%	77%	15%	2%
Kreis UN	26%	4%	87%	9%	-
Kreise	34%	6%	78%	12%	3%
Kreisfreie Städte	40%	5%	60%	27%	7%
Kreisfreie ohne GFNP	35%	-	73%	20%	7%
Kreisfreie GFNP	45%	9%	51%	33%	7%
Metropole Ruhr	37%	6%	68%	21%	5%
Gering verdichtet	27%	18%	75%	3%	4%
Eher gering verdichtet	32%	3%	82%	10%	6%
Verdichtet	47%	-	92%	7%	1%
Eher höher verdichtet	39%	8%	73%	18%	1%
Höher verdichtet	38%	6%	54%	32%	8%

In den fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil an Inanspruchnahmen für Wohnen im vormaligen Privateigentum zwischen rund 54 % und rund 92 %. Bei den Anteilen an Inanspruchnahmen für Wohnen im vormaligen kommunalen Eigentum bewegt sich der Anteil zwischen 0 % und 18 %. Eine Korrelation zwischen den Eigentumsverhältnissen der Inanspruchnahmen und dem Raumstrukturtyp lässt sich aus den Ergebnissen nicht erkennen, was ggf. der nicht vollständigen Bearbeitung des Erhebungsmerkmals geschuldet sein könnte (siehe Tab. 7-12).

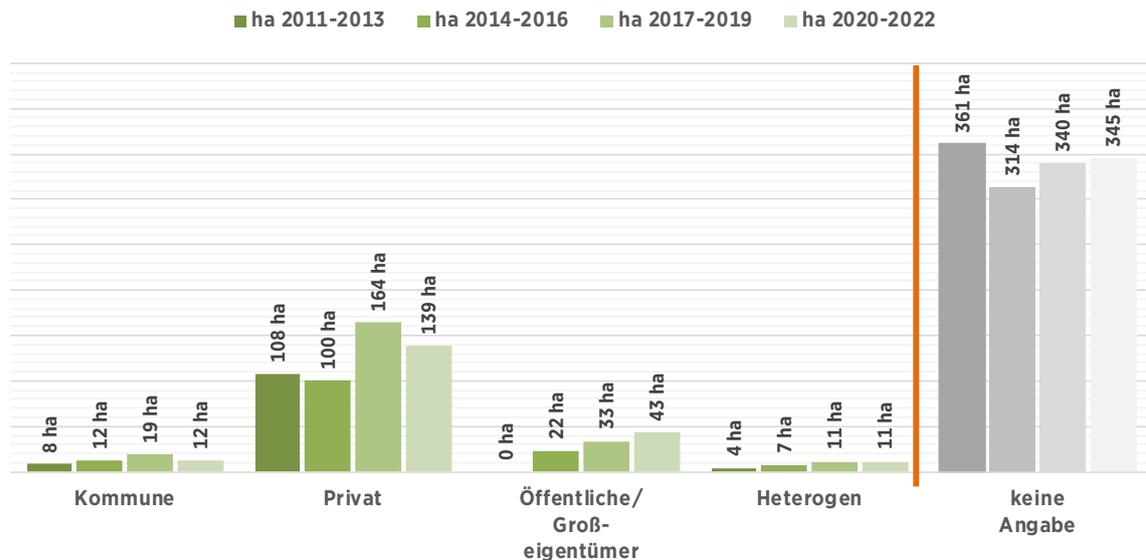


Abb. 7-16 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Ein optionales Erhebungsmerkmal wird umso aussagekräftiger je höher der Bearbeitungsanteil ist. Im Vergleich der ist der Bearbeitungsanteil des optionalen Erhebungsmerkmals zunächst von rund 25 % in der Erhebung 2014 auf rund 40 % in der Erhebung 2020 angestiegen. In der aktuellen Erhebung ist mit rund 37 % Bearbeitungsanteil wieder ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Da weniger als die Hälfte der Inanspruchnahmen beurteilt wurde, handelt es sich hier um ein weniger aussagekräftiges Erhebungsmerkmal.

Bei allen drei Erhebungen dominieren Flächen im Privatbesitz, hier hat sich der Anteil von 90 % in der Erhebung 2014 (Betrachtungszeitraum 2011-2013) auf 68 % in der Erhebung 2023 (Betrachtungszeitraum 2020-2022) der bearbeiteten Inanspruchnahmen verschoben. Die absolute Höhe, der vor der Bebauung im Privatbesitz befindlichen Flächen, ist dagegen von initial 108 ha im aktuellen Betrachtungszeitraum auf 139 ha gestiegen. Die auffälligsten Unterschiede zeigen sich bei den Flächen im vormaligen Besitz von Öffentlichen Eigentümern oder Großeigentümern. Während der Anteil hier zur Erhebung 2014 noch bei 0 % lag, ist der Anteil in den Erhebungen 2017 und 2020 auf 16 % bzw. 15 % und aktuell auf 21 % gestiegen (siehe Abb. 7-16).

7.13 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen

Tabelle 7-13 stellt die Anteile der Inanspruchnahmen für neue Wohngebäude im Zeitraum 2020 bis 2022 nach den regionalplanerischen Überlagerungen BSLE⁴¹, BGG⁴², Lärmschutz und Regionale Grünzüge dar. Die Lage der Inanspruchnahmen in diesen Regionalplanungsbereichen kann sich zum Teil über die abweichende Darstellungsschwelle der beiden Planungsebenen begründen. Die Ermittlung des Merkmals erfolgte GIS-gestützt durch den Regionalverband Ruhr. Herangezogen wurden die im RP Ruhr vorliegenden Überlagerungen. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass sich Überlagerungen auch doppeln können, beispielsweise kann eine Fläche dem Schutz der Landschaft unterliegen und zugleich Regionaler Grünzug sein.

Insgesamt zeigt sich ein Anteil von rund 10 % an Inanspruchnahmen in den betrachteten regionalplanerischen Überlagerungen (weniger als die Summe, da Dopplungen). Rund 3,6 % bzw. 20 ha der Inanspruchnahmen liegen in Regionalen Grünzügen (bei den gewerblichen Inanspruchnahmen rund 1 % bzw. 5 ha) und rund 4,2 % bzw. 23 ha in BGG (bei gewerblichen Inanspruchnahmen rund 2 % bzw. 11 ha). Rund 3,8 % der Inanspruchnahmen für neue Wohngebäude bzw. 21 ha liegen in BSLE (bei gewerblichen Inanspruchnahmen rund 1 % bzw. 8 ha). In Lärmschutzbereichen erfolgten im Betrachtungszeitraum mit rund 3 ha lediglich 1 % der Inanspruchnahmen für neue Wohngebäude.

Mit einem Anteil von rund 10 % liegen eher wenige Inanspruchnahmen in regionalplanerischen Schutzbereichen.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Bezogen auf die teilräumliche Betrachtung ergeben sich bei den Inanspruchnahmen für neue Wohngebäude in BGG die größten Unterschiede. Hier bewegt sich der Anteil der Inanspruchnahmen zwischen rund 1,5 % im Kreis Recklinghausen und im Ennepe-Ruhr-Kreis sowie rund 21,1 % im Kreis Unna. Bei den Kreisen ist der Anteil mit rund 7,8 % deutlich höher als in den kreisfreien Städten mit rund 2,1 %. Der höchste Anteil an Inanspruchnahmen, die in den geplanten Regionalen Grünzügen liegen, besteht mit rund 6,1 % in den GFNP-Kommunen (siehe Tab. 7-13).

Lediglich in der Gemeinde Bönen gibt es keine Inanspruchnahmen für neue Wohngebäude in den betrachteten regionalplanerischen Überlagerungsbereichen. In 52 Kommunen liegen demnach Teile der Inanspruchnahmen in den Schutzbereichen.

Höhere Anteile an Inanspruchnahmen in BSLE gibt es in den Kommunen Hamminkeln (10 %), Rheinberg (13 %), Ennepetal (14 %) und Haltern am See (16 %).

41 Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

42 Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz

Über 70 % der Inanspruchnahmen in den Kommunen Fröndenberg und Schwerte liegen in einem BGG. Der Anteil an Inanspruchnahmen in Regionalen Grünzügen ist mit rund 12 % in Dinslaken und 11 % in Bergkamen überdurchschnittlich hoch. Aber auch in Essen, Hünxe und Herdecke gibt es mit 9 % einen höheren Anteil an Inanspruchnahmen in Regionalen Grünzügen (siehe Anhang Tab. 7.13). Die absolut höchsten Inanspruchnahmen in Regionalen Grünzügen gab es in den Städten Essen mit 3,1 ha, Dortmund mit 2,7 ha sowie Mülheim an der Ruhr mit 2,2 ha.

Bezogen auf die fünf Raumstrukturtypen zeichnen sich mit Ausnahme von Inanspruchnahmen in BSLE keine deutlichen Zusammenhänge mit der Höhe des Anteils der Schutzkategorien ab. Hier steigt der Anteil mit abnehmender Siedlungsdichte an (siehe Tab. 7-13).

Tab. 7-13 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2020 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen Wohnen in			
	Schutz der Landschaft/ Landschaftsorientierte Erholung (BSLE) in %	Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) in %	Lärmschutz in %	Regionalen Grünzügen in %
Kreis WES	4,4%	10,6%	0,0%	4,0%
Kreis RE	4,7%	1,8%	0,0%	1,7%
Kreis EN	4,0%	1,3%	0,0%	3,0%
Kreis UN	4,7%	10,1%	1,5%	2,1%
Kreise	4,5%	6,6%	0,4%	2,7%
Kreisfreie Städte	3,2%	1,9%	0,7%	4,3%
Kreisfreie ohne GFNP	2,3%	3,4%	1,5%	2,6%
Kreisfreie GFNP	4,1%	0,5%	0,0%	6,1%
Metropole Ruhr	3,8%	4,2%	0,6%	3,6%
Geringer verdichtet	8,7%	20,9%	0,0%	1,4%
Eher gering verdichtet	3,4%	3,2%	1,0%	1,5%
Verdichtet	4,5%	6,5%	0,0%	3,3%
Eher höher verdichtet	3,7%	1,5%	0,0%	4,2%
Höher verdichtet	3,1%	2,2%	0,8%	4,5%

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Im Vergleich zu den Vorerhebungen in 2017 und 2020 haben sich nur geringe Verschiebungen ergeben. Absolut fällt die Veränderung in BSLE mit 5 ha Zunahme am deutlichsten aus (siehe Abb. 7-17). In den anderen Überlagerungskategorien gab es dagegen Rückgänge zwischen 1 bis 3 ha.

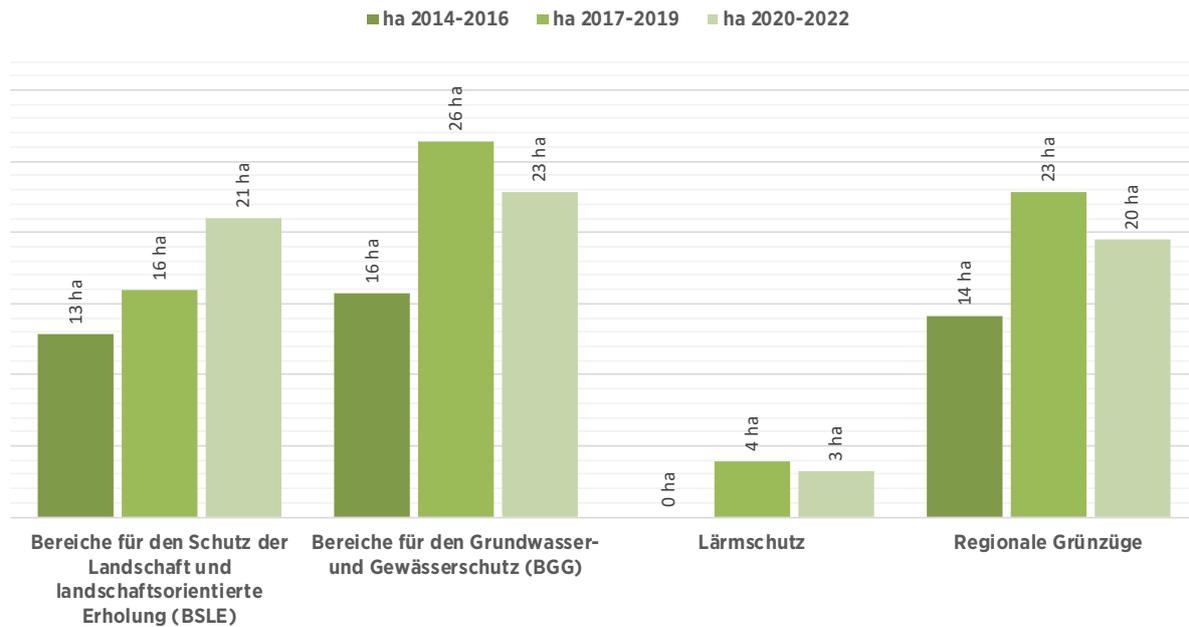


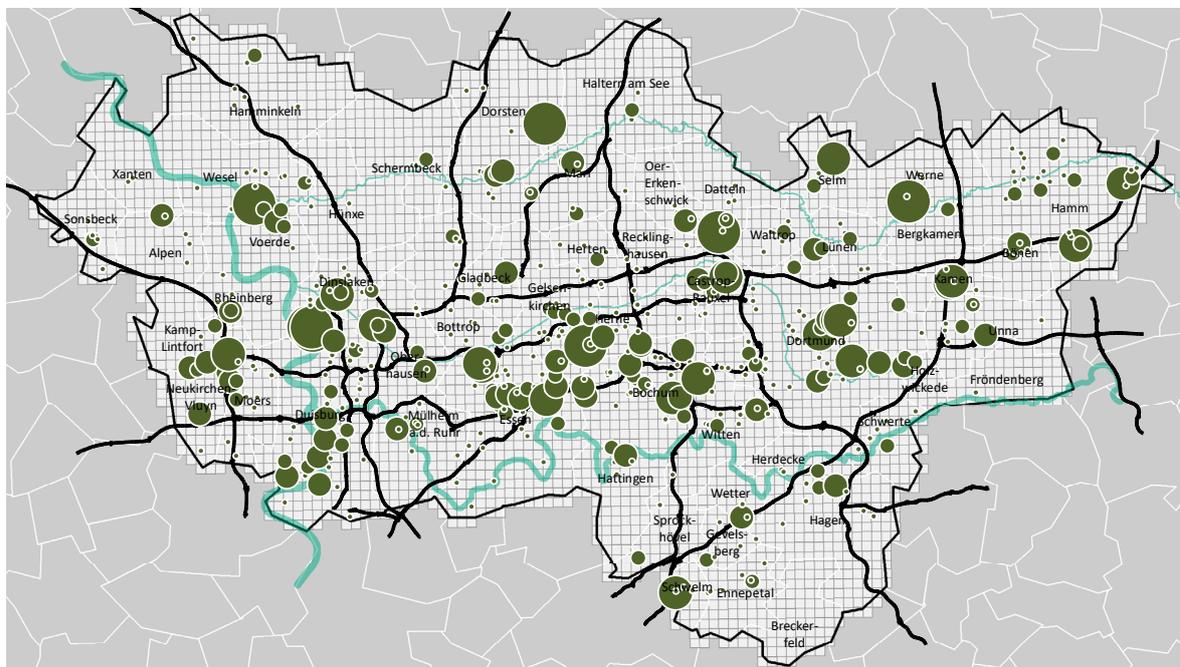
Abb. 7-17 Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen 2020 bis 2022: Staffe- lung nach regionalplanerischen Überlagerungen im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe

8.1 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022

Abbildung 8-1 stellt die Inanspruchnahmen für Gewerbe, aggregiert in einer Rasterfeldgröße von 1.000 m x 1.000 m bzw. 100 ha dar, und bildet die räumlichen Schwerpunkte im regionalen Maßstab ab. In der Tab. 8-1 wird differenziert in Inanspruchnahmen für Gewerbe auf vormals (in der SFM Ruhr-Erhebung 2020) erfassten Reserveflächen und in Inanspruchnahmen für Gewerbe auf vormals nicht erfassten Reserveflächen. Je höher der Anteil von Entwicklungen auf vormals nicht erfassten Reserveflächen, desto mehr kurzfristiger Umbau fand im Bestand statt (im Wesentlichen betriebliche Erweiterungen innerhalb bestehender Betriebsflächen). Auch fallen in diese Gruppe planerische Bauflächen-Neudarstellungen seit 2020, die unmittelbar bebaut wurden sowie geringfügig Bebauungen von Flächen, die in der Vorherhebung als „Keine Reserve“ eingestuft waren.



Inanspruchnahmen/Neubau
Gewerbe 2020-2022
in den FNP / im GFNP im
1 km x 1 km-Raster

**Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022
in 1km x 1km Rasterfeld**

- <= 1,0 ha
 - > 1,0 ha bis <= 2,5 ha
 - > 2,5 ha bis <= 5,0 ha
 - > 5,0 ha bis <= 10,0 ha
 - > 10,0 ha bis 16,2 ha
- Autobahn
— Fluss

Abb. 8-1 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022 (im 1km x 1km Rasterfeld)

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Insgesamt gab es in der Metropole Ruhr im Zeitraum von 2020 bis 2022 verteilt auf 860 Einzelflächen 702,2 ha Inanspruchnahmen für Gewerbe (zum Vergleich Inanspruchnahmen für Wohnen 549,5 ha). Rund 61 % der Inanspruchnahmen betreffen vormals - in der Erhebung 2020 - erfasste Reserveflächen.

In der Rasterkarte zeichnen sich Konzentrationen von gewerblichen Inanspruchnahmen insbesondere zwischen Kamp-Lintfort und Hamm ab. Einzelne Schwerpunkte bzw. größere Inanspruchnahmen zeigen sich auch in Wesel, Dorsten und Schwelm. Im nördlichen und im südlichen Verbandsgebiet ist ansonsten eine eher abfallende Dichte an gewerblichen Inanspruchnahmen im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 festzustellen.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In den elf kreisfreien Städten gibt es in der Summe mit 378,5 ha mehr gewerbliche Inanspruchnahmen als in den 42 kreisangehörigen Kommunen mit rund 323,7 ha. In den Kreisen gab es die meisten gewerblichen Entwicklungen im Kreis Wesel mit 104,7 ha. Im Ennepe-Ruhr-Kreis gab es absolut die wenigsten gewerblichen Inanspruchnahmen. Der Anteil von Entwicklungen auf vormals nicht erfassten Reserveflächen variiert zwischen 29 % im Kreis Recklinghausen und 68 % im Kreis Unna (siehe Tab. 8-1).

Die meisten Inanspruchnahmen für Gewerbe gab es mit zusammen über 293 ha in den fünf Städten Duisburg (83,5 ha), Dortmund (61,5), Bochum (57,0 ha), Essen (53,9) sowie Gelsenkirchen (37,1 ha). In diesen fünf Städten liegen rund 42 % aller Inanspruchnahmen für Gewerbe. Keine oder nahezu keine (< 0,5 ha) gewerblichen Inanspruchnahmen zeigen sich in den Jahren 2020 bis 2022, laut der SFM Ruhr-Erhebung, in den Kommunen Breckerfeld, Herdecke und Fröndenberg.

Rund 40 % der Bautätigkeit fand auf in den Vorerhebungen nicht erfassten Reserveflächen statt. Die Flächen wurden kurzfristig aus dem Bestand heraus generiert.

Tab. 8-1 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022 in ha und in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen Gewerbe				
	Σ	davon auf vormals erfassten Reserveflächen		davon auf vormals nicht erfassten Reserveflächen	
		in ha	in ha	in %	in ha
Kreis WES	104,7	72,6	69%	32,1	31%
Kreis RE	98,1	69,4	71%	28,7	29%
Kreis EN	35,5	15,2	43%	20,2	57%
Kreis UN	85,4	27,7	32%	57,7	68%
Kreise	323,7	184,9	57%	138,7	43%
Kreisfreie Städte	378,5	245,3	65%	133,2	35%
Kreisfreie ohne GFNP	193,8	131,6	68%	62,2	32%
Kreisfreie GFNP	184,7	113,7	62%	70,9	38%
Metropole Ruhr	702,2	430,2	61%	271,9	39%
Geringer verdichtet	21,6	11,5	53%	10,1	47%
Eher gering verdichtet	165,5	100,6	61%	64,9	39%
Verdichtet	72,3	32,4	45%	39,9	55%
Eher höher verdichtet	88,7	53,5	60%	35,3	40%
Höher verdichtet	354,1	232,4	66%	121,8	34%

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Der gewerbliche Neubau hat in den vergangenen drei Jahren wieder zugenommen.

Gegenüber der Vorerhebung im Jahr 2020 sind die Inanspruchnahmen für gewerbliche Nutzungen von 563,0 ha auf 702,2 ha bzw. um rund 25 % gestiegen. In der Differenzierung zeigt sich mit 37 ha bzw. rund 9,4 % ein Zuwachs bei den Inanspruchnahmen auf vormals erfassten Reserveflächen, und ebenfalls ein Zuwachs um 102 ha bzw. 60 % bei Inanspruchnahmen auf nicht vormals erfassten Reserveflächen (siehe Abb. 8-2). Wie oben erwähnt, handelt es sich bei Inanspruchnahmen auf vormals nicht erfassten Reserveflächen im Wesentlichen um kurzfristige Entwicklungen aus dem siedlungsräumlichen Bestand heraus (im Wesentlichen betriebliche Erweiterungen innerhalb bestehender Betriebsflächen).

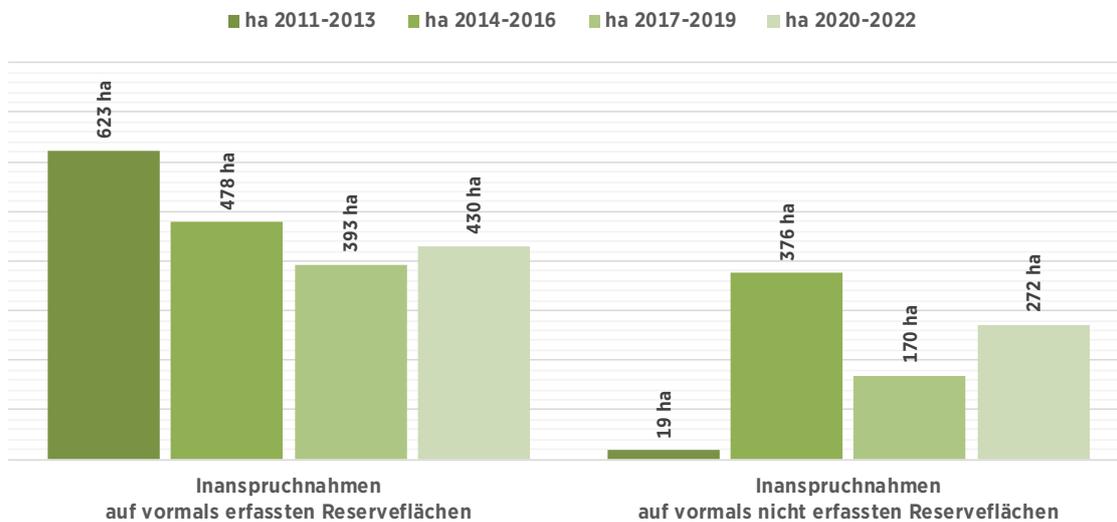


Abb. 8-2 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe: Vormals erfasste und nicht erfasste Reserveflächen im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.2 Bedarfsberechnungsrelevante Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe

Tabelle 8-2 differenziert die Inanspruchnahmen für Gewerbe nach bedarfsberechnungsrelevanten Kategorien. Aus den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings werden die Flächenbedarfe für künftige gewerbliche und industrielle Ansiedlungen auf kommunaler und regionaler Ebene ermittelt. Hierzu werden die gewerblichen Inanspruchnahmen der jeweils letzten zwei SFM Ruhr-Erhebungen auf den Planungszeitraum (20-25 Jahre) hochgerechnet. Der ermittelte (teil)regionale Gesamtbedarf wird anschließend über bestimmte Verteilungsschlüssel, überwiegend ausgehend von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, den einzelnen Kommunen zugeordnet. Da es verschiedene Bedarfskonten gibt, werden die gewerblichen Inanspruchnahmen vor der Hochrechnung den jeweiligen Bedarfskonten zugeordnet. Zur Ermittlung der lokalen Bedarfe (gemeindscharfe Ermittlung) werden alle Inanspruchnahmen herangezogen die kleiner als 5 ha sind, die nicht der betriebsgebundenen Erweiterung dienen und die nicht innerhalb von landesbedeutsamen Flächen und Sonderstandorten liegen.

Zur Ermittlung des regionalen Bedarfs – für die Regionalen Kooperationsstandorte – werden alle Inanspruchnahmen herangezogen, die größer oder = 5 ha groß sind, die nicht der betriebsgebundenen Erweiterung dienen und die nicht innerhalb von landesbedeutsamen Flächen und Sonderstandorten liegen.

Da für betriebsgebundene Erweiterungen von den Kommunen kein Bedarf nachzuweisen ist, werden betriebsgebundene Inanspruchnahmen nicht zur Ermittlung künftiger Bedarfe herangezogen. Gleiches gilt für die landesweit bedeutsamen Flächen, die im LEP NRW benannt werden, sowie für Entwicklungen auf Sonderstandorten. Bei betriebsgebundenen Inanspruchnahmen handelt es sich um Flächen, die für die Erweiterungszwecke eines in der Kommune vorher bereits ansässigen Betriebes in Anspruch genommen wurden (in der Regel auf dem gleichen oder angrenzenden Grundstück). Inanspruchnahmen auf Sonderstandorten betreffen Entwicklungen auf Flächen, die aufgrund von auslaufenden Sonderregelungen außerhalb der Siedlungsflächenbedarfsberechnung betrachtet werden⁴³.

Mit rund 51 % bzw. 361 ha entfallen auf die Gruppe der Inanspruchnahmen mit lokaler Relevanz die meisten Flächen. Rund 20 % bzw. 139,6 ha zählen zu betriebsgebundenen Inanspruchnahmen. Im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 gab es 19 Inanspruchnahmen über 5 ha Flächengröße, davon fallen 14 Entwicklungen mit 119,2 ha in die Gruppe mit regionaler Bedarfsrelevanz.

Tab. 8-2 Bedarfsberechnungsrelevante Inanspruchnahmen Gewerbe 2020 bis 2022

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Bedarfsberechnungsrelevante Inanspruchnahmen Gewerbe				
	a	b	c		
	Betriebsgebundene in ha	Sonderstandorte in ha	Landesbedeutsame Hafenflächen in ha	lokale Bedarfsrelevanz (< 5 ha ohne a, b, c) in ha	regionale Bedarfsrelevanz (> 5ha, ohne a, b, c) in ha
Kreis WES	26,3	5,2	18,3	48,2	6,7
Kreis RE	15,7	4,4	-	59,3	18,7
Kreis EN	7,6	-	-	20,4	7,5
Kreis UN	31,4	-	-	25,9	28,1
Kreise	80,9	9,6	18,3	153,9	61,0
Kreisfreie Städte	58,7	-	54,4	207,2	58,2
Kreisfreie ohne GFNP	23,2	-	54,4	81,1	35,0
Kreisfreie GFNP	35,5	-	-	126,0	23,2
Metropole Ruhr	139,6	9,6	72,7	361,0	119,2
Geringer verdichtet	5,0	-	-	16,6	-
Eher gering verdichtet	42,9	5,6	18,3	67,2	31,5
Verdichtet	13,3	-	1,8	30,5	26,7
Eher höher verdichtet	22,0	4,0	-	56,1	6,7
Höher verdichtet	56,5	-	52,6	190,8	54,2

43 Gewerbepark Genend (Kreis Wesel), Chemiapark Marl (Kreis Recklinghausen), Haus Aden (Kreis Unna)

Gegenüber der Vorerhebung haben Flächenentwicklungen mit lokaler Bedarfsrelevanz abgenommen und Flächenentwicklungen mit regionaler Relevanz zugenommen.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Bezogen auf die teilräumliche Betrachtung gab es mit rund 207,2 ha in den elf kreisfreien Städten im Betrachtungszeitraum 2022 bis 2022 mehr Inanspruchnahmen für Gewerbe mit lokaler Bedarfsberechnungsrelevanz als in den 42 kreisangehörigen Kommunen mit 153,9 ha. Bei den Entwicklungen mit regionaler Relevanz größer 5 ha wurde dagegen mit 61 ha geringfügig mehr Fläche in den Kreisen in Anspruch genommen. Hier gab es sechs Ansiedlungen in den Kommunen Datteln, Dorsten, Kamen, Moers, Schwelm und Selm gegenüber acht Entwicklungen in Bochum, Dortmund (3 Flächen), Essen, Gelsenkirchen und Hamm (2 Flächen). Bei den betriebsgebundenen Inanspruchnahmen zeigen sich in den Kreisen mit 80,9 ha mehr Entwicklungen als in den kreisfreien Kommunen mit 58,7 ha (siehe Tab. 8-2). Größere Inanspruchnahmen betriebsgebundener Reserven gab es im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 in den Kommunen Oberhausen mit 14,8 ha, Werne mit 14,6 ha und Essen mit 8,3 ha (siehe Anhang Tab. 8.2).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Gegenüber den Vorerhebungen haben insbesondere die betrieblichen Erweiterungen zugenommen. Dies resultiert einerseits aus einem stärkeren Baugeschehen innerhalb der Bestandsflächen und andererseits aus einer weiter verbesserten Erfassung der Bautätigkeit im Bestand innerhalb des SFM Ruhr. Gegenüber der Vorerhebung ebenfalls zugenommen haben Entwicklungen in landesbedeutsamen Häfen sowie Entwicklungen mit lokaler Bedarfsrelevanz unter 5 ha Größe. Aus der Zusammenfassung der letzten beiden SFM-Erhebungen kann der künftige gewerbliche und industrielle Flächenbedarf abgeleitet werden.

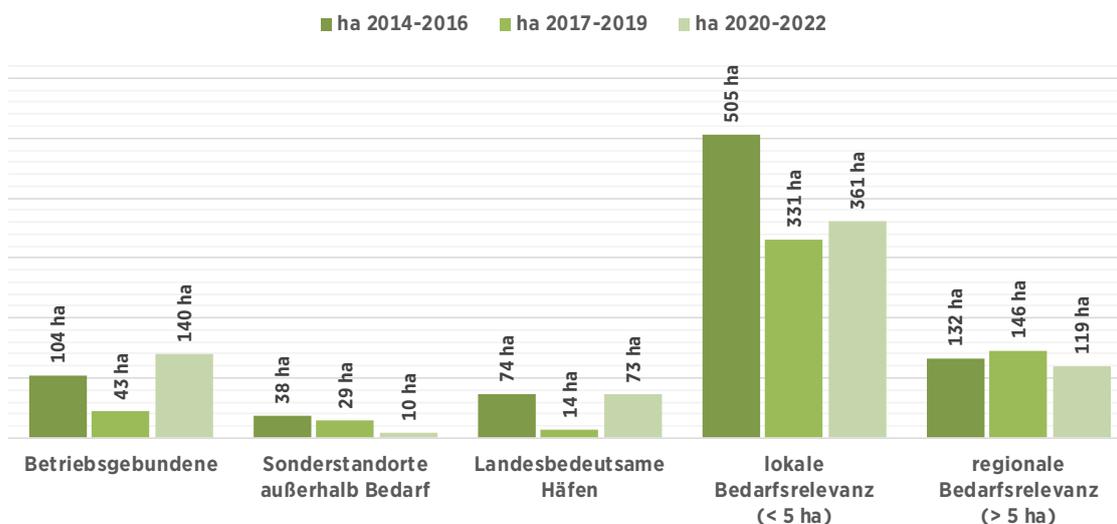


Abb. 8-3 Besondere Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Auf 10.000 SVB in der Metropole Ruhr entfallen im aktuellen Dreijahreszeitraum rund 3,8 ha an Inanspruchnahmen für Gewerbe. In der Erhebung 2020 lag der Wert bei 3,1 ha.

Bezogen auf die Zahl der vorhandenen sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten zeigt sich in den Kreisen deutlich mehr gewerblicher Neubau als in den kreisfreien Städten.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Im teilräumlichen Vergleich entfallen im Dreijahreszeitraum auf die Inanspruchnahmen für Gewerbe in den kreisfreien Städten 2,9 ha pro 10.000 SVB und auf die Kreise 5,6 ha pro 10.000 SVB. Bei den Kreisen sind im Kreis Wesel mit 7,2 ha pro 10.000 SVB und im Kreis Unna mit 6,2 ha pro 10.000 SVB relativ die meisten Inanspruchnahmen für Gewerbe zu verzeichnen. Das Verhältnis der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen zur Einwohnerzahl variiert weniger stark. Die Werte liegen zwischen 1,1 ha Inanspruchnahmen pro 10.000 EW im Dreijahreszeitraum im Ennepe-Ruhr-Kreis und den GFNP-Kommunen bis zu 2,2 ha pro 10.000 EW im Dreijahreszeitraum im Kreis Wesel (siehe Tab. 8-3).

Tab. 8-3 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022 in Relation zu EW und zur Zahl der SVB
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023; Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Einwohner, 31.12.2022 (IT.NRW)

Teilraum	Relation zu Einwohnerinnen und Einwohnern		Relation zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB)	
	Einwohnerzahl 31.12.2022 EW absolut	Inanspruchnahmen pro 10.000 EW in ha	SVB 31.12.2022 Absolut	Inanspruchnahmen pro 10.000 SVB in ha
Kreis WES	465.838	2,2	145.559	7,2
Kreis RE	619.732	1,6	181.776	5,4
Kreis EN	325.193	1,1	112.395	3,2
Kreis UN	398.866	2,1	137.530	6,2
Kreise	1.809.629	1,8	577.260	5,6
Kreisfreie Städte	3.338.191	1,1	1.292.937	2,9
Kreisfreie ohne GFNP	1.584.273	1,2	610.992	3,2
Kreisfreie GFNP	1.753.918	1,1	681.945	2,7
Metropole Ruhr	5.147.820	1,4	1.870.197	3,8
Geringer verdichtet	165.198	1,3	40.565	5,3
Eher gering verdichtet	568.848	2,9	198.951	8,3
Verdichtet	525.787	1,4	169.399	4,3
Eher höher verdichtet	744.146	1,2	236.765	3,7
Höher verdichtet	3.143.841	1,1	1.224.517	2,9

Die meisten Inanspruchnahmen für Gewerbe bezogen auf die Zahl der SVB hatte im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 mit Abstand die Kommune Voerde im Kreis Wesel mit rund 10,9 ha pro 10.000 SVB. Nachfolgende Kommunen weisen Werte um 3 ha pro 10.000 SVB auf. Die wenigsten Inanspruchnahmen für Gewerbe bezogen auf die Beschäftigtenzahl gab es in den Kommunen Mülheim an der Ruhr, Moers, Rheinberg, Herdecke und Schwelm unter oder gleich 0,4 ha pro 10.000 SVB (siehe Anhang Tab. 8.3).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Im Vergleich zu der Vorerhebung 2020 sind sowohl die Inanspruchnahmen pro 10.000 EW von 1,1 ha auf 1,4 ha als auch die Inanspruchnahmen pro 10.000 SVB von 3,1 auf 3,8 ha gestiegen. In beiden Erhebungen sind die relativen Inanspruchnahmen in den Kreisen größer als in den kreisfreien Städten (bei den absoluten Werten gab es in den kreisfreien Städten mehr Inanspruchnahmen).

8.4 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach Größe und Anzahl der Flächen

Tabelle 8-4 staffelt die Inanspruchnahmen für Gewerbe nach sechs Größenklassen. Die Größe einer Inanspruchnahme richtet sich nach der zusammenhängenden Fläche. Ist ein Baugebiet z.B. durch eine vorhandene öffentliche verkehrliche Erschließung getrennt, handelt es sich in Sinne der Betrachtung um zwei Flächen. Den Werten liegt die Netto-Flächengröße zugrunde. Anteile für die innere Erschließung sind bereits abgezogen.

Auf die Anzahl bezogen entfallen auf die Gruppe der Reserveflächen bis 2 ha rund 92 % aller Flächen, womit die kleineren Flächen den Großteil an den Inanspruchnahmen stellen (siehe Tab. 8-4). Auf die Fläche an Inanspruchnahmen insgesamt bezogen, waren etwa 341 ha (49 %) der Inanspruchnahmen für Gewerbe kleiner als 2 ha. Die Anzahl der Flächen nimmt mit steigender Größe ab, wobei die meisten Flächen in der Größenklasse 0,2 ha bis 0,5 ha vorhanden sind. Die durchschnittliche Flächengröße (arith. Mittel) der Inanspruchnahmen für Gewerbe beträgt 8.165 m² bei einem auffällig hohen Maximalwert von rund 26.763 m² in der Stadt Kamen. Bei den Inanspruchnahmen für Wohnen ist die durchschnittliche Flächengröße mit 1.275 m² deutlich kleiner.

Rund 92 %
der für den gewerblichen
Neubau in Anspruch
genommenen Flächen
ist kleiner als 2 ha groß.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Bezogen auf die Fläche schwankt der Anteil der Inanspruchnahmen für Gewerbe bis 2 ha Einzelflächengröße in den betrachteten Teilräumen zwischen 36 % im Kreis Unna und 59 % im Ennepe-Ruhr-Kreis. In den Kreisen liegt der Anteil bei rund 50 % und in den kreisfreien Städten bei rund 48 % und ist damit ähnlich hoch. Die durchschnittliche Flächengröße schwankt zwischen 6.229 m² im Kreis Wesel und 10.053 m² im Kreis Unna. Nicht in allen Kommunen gab es Inanspruchnahmen in allen betrachteten Größenstaffelungen. In 22 der 53 Kommunen gab es keine Inanspruchnahmen für Gewerbe größer als 2 ha (in der Vorerhebung lag der Wert bei 32 von 53 Kommunen). Auffällig ist hier insbesondere der Ennepe-Ruhr-Kreis, wo es nur in Schwelm, Wetter und Witten Inanspruchnahmen über 2 ha Größe gab.

Tab. 8-4 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022: Anzahl nach Größenklassen

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen					
	< 0,2 ha (Baulücken)	> 0,2 h bis 0,5 ha	> 0,5 ha bis 2 ha	> 2 ha bis 5 ha	> 5 ha bis 10 ha	>10 ha
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kreis WES	63	60	36	6	2	1
Kreis RE	44	53	39	9	1	1
Kreis EN	15	19	13	2	1	-
Kreis UN	30	31	17	4	-	3
Kreise	152	163	105	21	4	5
Kreisfreie Städte	97	130	141	30	6	3
Kreisfreie ohne GFNP	51	60	65	13	3	3
Kreisfreie GFNP	46	70	76	17	3	1
Metropole Ruhr	249	293	246	51	10	9
Geringer verdichtet	29	33	12	-	-	-
Eher gering verdichtet	59	66	39	12	1	4
Verdichtet	27	36	20	4	2	1
Eher höher verdichtet	46	42	43	7	2	-
Höher verdichtet	88	116	132	28	5	4

In vier Kommunen waren alle Inanspruchnahmen kleiner als 0,5 ha. Inanspruchnahmen über 10 ha Flächengröße gibt es im Betrachtungszeitraum in neun Kommunen (siehe Anhang Tab. 8.4). Die durchschnittliche Flächengröße im gewerblichen Neubau bewegte sich im Betrachtungszeitraum in den 53 Kommunen zwischen 1.375 m² in Herdecke und 26.763 m² in Kamen. Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Flächen kleiner als 2 ha bezogen auf die Fläche insgesamt zwischen rund 38 % und rund 100 %. Eine Korrelation zwischen dem Anteil der Flächen kleiner als 2 ha und dem Raumstrukturtyp lässt sich aus den Ergebnissen nicht eindeutig ableiten.

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

In den Erhebungen zeigt sich, dass eine Nachfrage in allen Größenkategorien vorliegt und zuletzt in vielen Kategorien zugenommen hat.

In allen Betrachtungszeiträumen überwiegen Inanspruchnahmen von Flächen bis zu 20.000 m². Im Zeitvergleich auffällig sind, in nahezu allen Größenklassen, hohe Inanspruchnahmen im Betrachtungszeitraum 2014-2016 (vgl. Abb. 8-5 und 8-6). Im aktuellen Betrachtungszeitraum ist das Niveau ähnlich hoch wie in den Jahren 2011 bis 2013. Wie schon in der Vorerhebung gab es mit 19 Inanspruchnahmen auch Nachfrage nach Standorten über 5 ha Flächengröße. Diesbezüglich wird auf das regionalplanerische Instrument der „Regionalen Kooperationsstandorte“ hingewiesen, welches auf der Sicherung von Standorten für flächenintensive Ansiedlungen über 5 ha gründet.

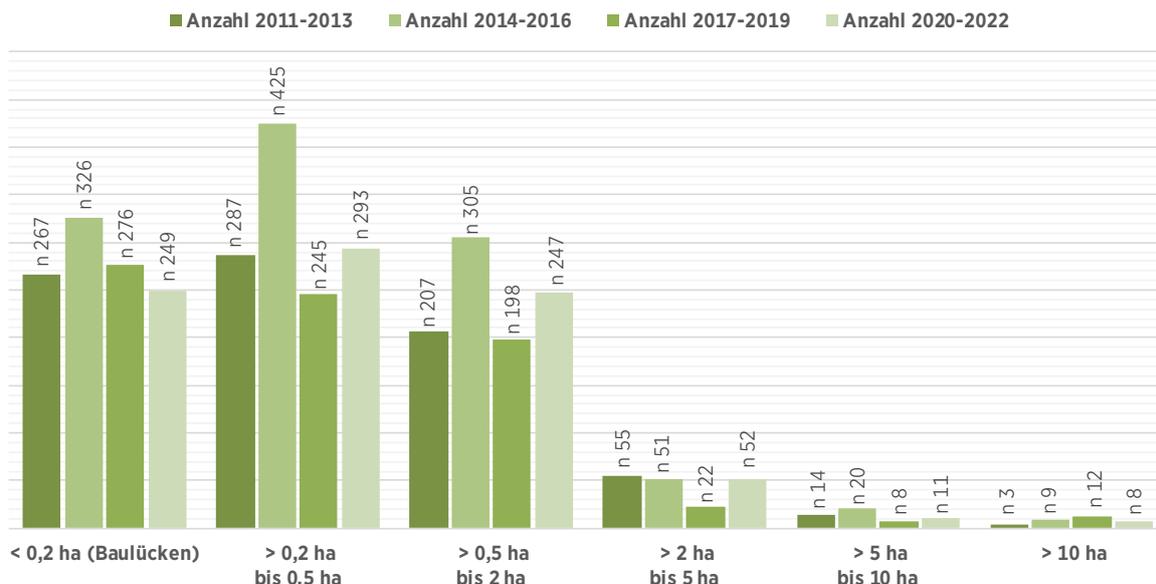


Abb. 8-5 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe: Staffelung nach Größe und Anzahl im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

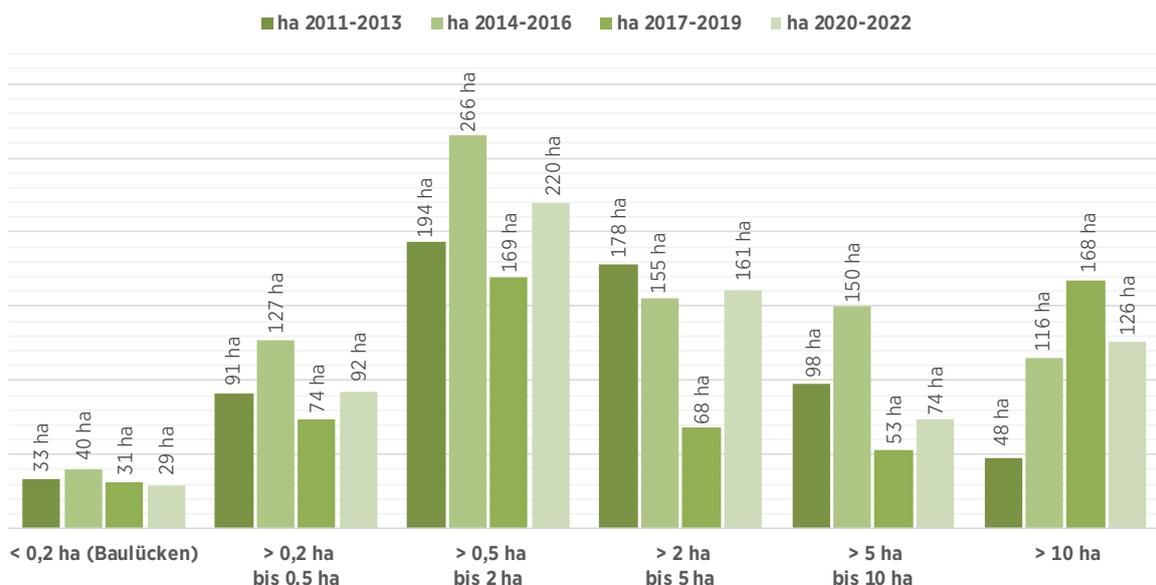


Abb. 8-6 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe: Staffelung nach Größe und ha im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.5 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung Art der Bebauung

In Tabelle 8-5 werden die Anteile der Inanspruchnahmen für Gewerbe gestaffelt nach der Art der Bebauung dargestellt. Das Merkmal ist bei Inanspruchnahmen für Gewerbe seit der Erhebung 2017 eine Pflichtangabe. Das Erhebungsmerkmal kann im Siedlungsflächenmonitoring nur durch kommunale Mitwirkung erhoben werden, da eingehende Ortskenntnisse erforderlich sind. Die Informationen liefern planerische Aussagen zur aktuellen Nutzung der ehemaligen Flächenreserven und können damit Hinweise auf die Anforderungen eines zukünftigen Flächenportfolios geben.

Auf rund 82 % der im SFM Ruhr-Datensatz enthaltenen Flächen bzw. auf 576 ha entstand im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 eine gewerbliche oder industrielle Nutzung. Rund 11 % der Flächen bzw. 77 ha wurden für den Neubau von Büro- oder Verwaltungsgebäuden genutzt.

Auf weiteren rund 6 % der Flächen bzw. 41 ha entstanden Einzelhandelsnutzungen. Etwa 1 % bzw. 8 ha, der für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung vorgesehenen Flächen, wurden im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 mit von Gewerbe abweichenden oder gemischten Nutzungen bebaut.

Mit einem Anteil von 82 % dominiert gewerblicher oder industrieller Neubau gegenüber Anteilen von max. 11 % bei Büro- oder Verwaltungsgebäuden und dem Einzelhandel.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In den betrachteten Teilräumen wurden in den 42 kreisangehörigen Kommunen zwischen 2020 und 2022 rund 285 ha Flächen und in den kreisfreien Städten rund 291 ha mit gewerblichen oder industriellen Nutzungen bebaut. Der Anteil der gewerblichen oder industriellen Inanspruchnahmen (ohne Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel) bewegt sich in den Teilräumen zwischen 77 % in den GFNP Kommunen und 93 % im Kreis Unna. Der Anteil des Büro- und Verwaltungsgebäudeneubaus bewegt sich in den Teilräumen zwischen 2 % im Kreis Unna und 20 % in den GFNP Kommunen. Der höchste Anteil an Inanspruchnahmen für Einzelhandel ist mit 9 % ebenfalls in den GFNP Kommunen zu verzeichnen. Die durchschnittliche Inanspruchnahme in der Metropole Ruhr liegt hier bei 6 % (siehe Tab. 8-5).

Nach den Angaben der Kommunen entfallen in den Städten und Gemeinden Alpen, Bottrop, Ennepetal, Bergkamen, Bönen, Fröndenberg und Werne sämtliche Inanspruchnahmen auf gewerbliche und industrielle Nutzungen (ohne Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel).

Tab. 8-5 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022: Staffelung nach Art der Bebauung in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen			
	Gewerblich oder Industriell	Büro- oder Verwaltungsgebäude	Einzelhandel	Sonstige und Gemischte
	in %	in %	in %	in %
Kreis WES	88%	6%	4%	2%
Kreis RE	86%	6%	6%	1%
Kreis EN	81%	10%	8%	1%
Kreis UN	93%	2%	3%	1%
Kreise	88%	5%	5%	1%
Kreisfreie Städte	77%	16%	6%	1%
Kreisfreie ohne GFNP	83%	12%	4%	1%
Kreisfreie GFNP	70%	20%	9%	1%
Metropole Ruhr	82%	11%	6%	1%
Geringer verdichtet	86%	2%	7%	5%
Eher gering verdichtet	93%	3%	4%	1%
Verdichtet	93%	3%	4%	0%
Eher höher verdichtet	78%	12%	8%	2%
Höher verdichtet	76%	17%	7%	1%

Die höchsten Anteile an Inanspruchnahmen für Büro- und Verwaltungsgebäude zeigen sich mit über 30 % in Essen, Hünxe und Herdecke. Über einem Viertel aller Inanspruchnahmen entfallen auf den Einzelhandel in den Kommunen Hünxe, Herten, Waltrop und Herne (siehe Anhang Tab. 8.5).

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Flächen, die für gewerbliche und industrielle Nutzungen (ohne Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel) in Anspruch genommen wurden, zwischen rund 76 % und rund 93 %. Eine Korrelation zwischen der Art der Bebauung und dem Raumstrukturtyp lässt sich aus den Ergebnissen nicht ableiten (siehe Tab. 8-5). Anders sieht es bei Büro- und Verwaltungsgebäuden aus, hier steigt der Anteil mit zunehmender Verdichtung deutlich an, was mit dem hier höheren Tertiärisierungsgrad zusammenhängt.

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

In allen Erhebungen dominieren mit 80 % bis 85 % Inanspruchnahmen für die gewerbliche und industrielle Nutzung (ohne Büro- oder Verwaltungsgebäude und Einzelhandel). Im Vergleich zur Vorerhebung 2020 sind diese nach einem Rückgang in der Vorerhebung wieder angestiegen. Im aktuellen Betrachtungszeitraum ist bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden ein Anstieg um 113 % zu verzeichnen, während der Einzelhandel in etwa auf dem Niveau der Vorerhebung verharret (siehe Abb. 8-7).

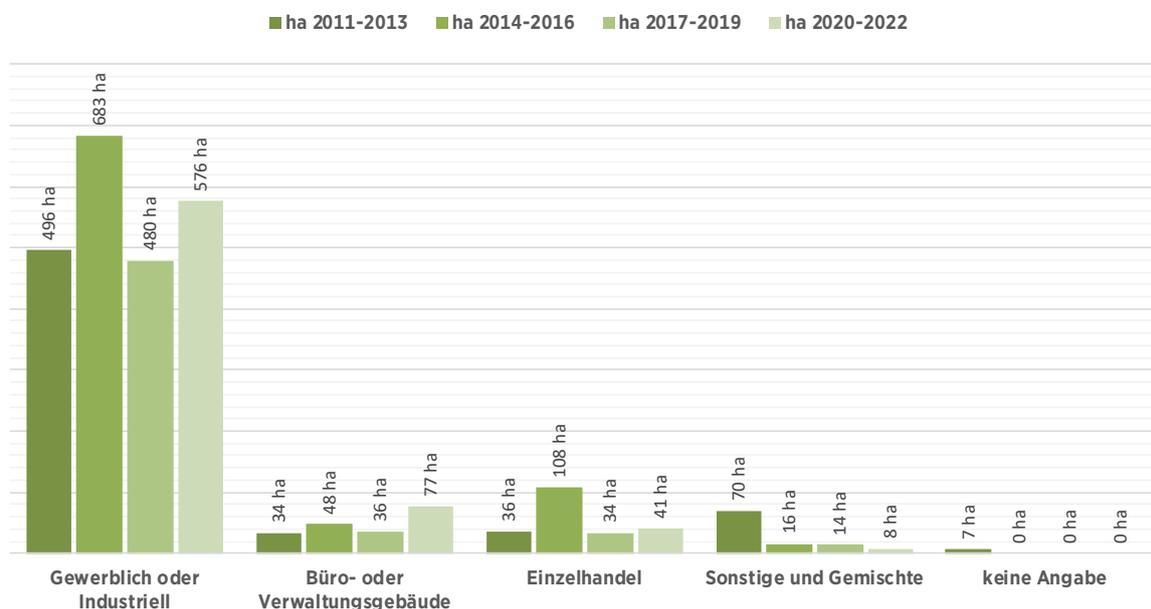


Abb. 8-7 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe: Staffelung nach Art der Bebauung in ha im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.6 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach Wirtschaftszweig

In Tabelle 8-6 werden die Anteile der Inanspruchnahmen für Gewerbe nach der Art des Wirtschaftszweiges gemäß der Wirtschaftszweigklassifikation 2008 dargestellt. Das Merkmal liefert in Kombination mit der Art der Bebauung ergänzende Hinweise zum gewerblichen Baugeschehen. Da die Wirtschaftszweige bereits in der obersten Gliederungsebene eine mit 21 Wirtschaftsabschnitten hohe Differenzierung vorsehen, wurden für die Betrachtung einige Wirtschaftszweige zusammengefasst. Aus dem Abschnitt „G - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ wurde der „Einzelhandel“ aufgrund der planerisch besonderen Bedeutung dagegen herausgezogen. Das Merkmal wurde im Gegensatz zu dem Erhebungsmerkmal „Art der Bebauung“ (kommunale Angabe) GIS-gestützt unter Zuhilfenahme des ruhrAGIS-Datenbestandes der Business Metropole Ruhr (BMR) ermittelt.

Über den Datenbestand können rund 90 % der Inanspruchnahmen, bezogen auf den Wirtschaftszweig, klassifiziert werden. Bei etwa 70 ha der Inanspruchnahmen ergibt sich durch ruhrAGIS keine oder noch keine Aussage, weil es sich entweder um eine gemischte Baufläche oder um eine noch im Bau befindliche Inanspruchnahme mit unbekannter zukünftiger Nutzung handelt. Die Klassifizierungsanteile bewegen sich in den 53 Kommunen zwischen 28 % und 100 %. In 44 von 53 Kommunen können über 80 % der Inanspruchnahmen einem Wirtschaftszweig zugeordnet werden.

Im Zeitraum von 2020 bis 2022 dominiert mit Abstand mit einem Anteil von rund 39 % bzw. 276,6 ha an den Inanspruchnahmen der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“. Mit Anteilen von 11 % bis 13 % bzw. 70 ha bis 83 ha weisen das „Verarbeitende Gewerbe“, der „Großhandel, KfZ-Handel“ sowie „Gastgewerbe, Dienstleistungen, Gesundheitswesen und Sonstige“ jeweils ähnlich hohe Flächeninanspruchnahmen auf. Mit einem Anteil von 8 % bzw. 56,7 ha folgt der Einzelhandel. Auf die „Ver- und Entsorgung“ sowie auf das „Baugewerbe“ entfallen dagegen mit 4 % bzw. 3 % geringere Anteile. Da die GIS-gestützte Klassifizierung nach Wirtschaftszweig nicht für sämtliche Inanspruchnahmen durchgeführt werden kann, sind die Ergebnisse im Sinne hinweisgebender Informationen zu interpretieren.

Rund 39 % des gewerblichen Neubaus entfällt auf Betriebe des Wirtschaftszweiges „Verkehr und Lagerei“.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Basierend auf den über ruhrAGIS klassifizierten Inanspruchnahmen wurden im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 in den 42 kreisangehörigen Kommunen rund 131 ha Flächen (40 %) mit Betrieben des Wirtschaftszweiges Verkehr und Lagerei bebaut, in den kreisfreien Städten rund 146 ha (39 %). Der Anteil der Inanspruchnahmen des Wirtschaftszweiges Verkehr und Lagerei bewegt sich in den Teilräumen zwischen 30 % in den GFNP-Kommunen und 47 % in den kreisfreien Städten außerhalb des GFNP. Der Anteil der Inanspruchnahmen für das Verarbeitende Gewerbe variiert zwischen 7 % in den GFNP-Kommunen sowie im Kreis Unna und 25 % im Ennepe-Ruhr-Kreis. Der Anteil der Inanspruchnahmen für das Verarbeitende Gewerbe ist in den Kreisen mit 14 % höher als in den kreisfreien Kommunen mit 10 %. Die Inanspruchnahmen für den Einzelhandel bewegen sich zwischen 5 % im Kreis Unna und 12 % im Kreis Recklinghausen (siehe Tab. 8-6).

Tab. 8-6 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022: Staffelung nach Wirtschaftszweig in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); ruhrAGIS Datenbestand November 2023 (Business Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen						
	Verarbeitendes Gewerbe	Ver- und Entsorgung	Baugewerbe	Großhandel	Einzelhandel	Verkehr und Lagerei	Dienstleist., Sonstige
	in %	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Kreis WES	11%	4%	5%	10%	6%	46%	11%
Kreis RE	18%	6%	3%	10%	12%	32%	14%
Kreis EN	25%	1%	5%	11%	7%	36%	9%
Kreis UN	7%	4%	3%	18%	5%	45%	7%
Kreise	14%	4%	4%	12%	8%	40%	10%
Kreisfreie Städte	10%	3%	3%	10%	8%	39%	15%
Kreisfreie ohne GFNP	13%	2%	4%	7%	8%	47%	8%
Kreisfreie GFNP	7%	5%	2%	13%	9%	30%	23%
Metropole Ruhr	12%	4%	3%	11%	8%	39%	13%
Geringer verdichtet	15%	8%	12%	18%	6%	5%	20%
Eher gering verdichtet	14%	4%	3%	15%	4%	46%	8%
Verdichtet	18%	2%	6%	9%	11%	40%	7%
Eher höher verdichtet	8%	6%	6%	11%	14%	33%	15%
Höher verdichtet	10%	3%	2%	9%	8%	40%	16%

Hohe Anteile an Inanspruchnahmen des Wirtschaftszweiges Verkehr und Lagerei entfallen auf die Kommunen Bergkamen (99,8 %), Kamen (95,0 %), Werne (89,4 %), Rheinberg (87,1 %) und Schwelm (79,3 %). Die Inanspruchnahmen für das Verarbeitende Gewerbe liegen über 70 % in den Kommunen Herdecke, Sprockhövel, Wetter und Schwerte (siehe Anhang Tab. 8.6).

Ein Zusammenhang zwischen dem Wirtschaftszweig und dem Raumstrukturtyp lässt sich aus den Ergebnissen nicht eindeutig ableiten (siehe Tab. 8-6).

Durchschnittliche Grundstücksgröße der Wirtschaftszweige

Über den Verschnitt mit dem ruhrAGIS-Datenbestand können zudem Aussagen zu den durchschnittlichen Grundstücksgrößen der betrachteten Wirtschaftszweige getroffen werden. So liegt im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 die durchschnittlich in Anspruch genommene Grundstücksgröße im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei bei rund 24.844 m², im Verarbeitenden Gewerbe bei 7.403 m², im Einzelhandel bei 7.194 m² und im Baugewerbe bei 3.908 m². Bei den Wirtschaftszweigen I-S, demnach u.a. Dienstleistungen, im Gastgewerbe sowie im Gesundheitswesen, der Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen oder der öffentlichen Verwaltung lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 4.436 m².

Die Inanspruchnahmen für das Verarbeitende Gewerbe sind weiter rückläufig. Inanspruchnahmen für Verkehr und Lagerei bleiben dominierend.

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Aufgrund der teils zeitlich nachziehenden Datenaktualisierung des ruhrAGIS-Datenbestandes wurden für den Vergleich der Erhebungszeiträume die Daten der Erhebungen 2017 und 2020 nochmals neu klassifiziert. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtsbandes 2020 lag der Klassifizierungsanteil an allen Inanspruchnahmen bei rund 67 %, inzwischen lassen sich von den Inanspruchnahmen der Jahre 2017 bis 2019 rund 87 % den Wirtschaftszweigen zuordnen (fehlende liegen u.a. in Gemischten Bauflächen). Aufgrund der Aktualisierung weichen die Ergebnisse von den Darstellungen des Berichtsbandes 2020 ab.

In allen Erhebungen dominieren Inanspruchnahmen des Wirtschaftszweiges Verkehrs und Lagerei. Demnach nehmen hier insbesondere Logistiknutzungen die meisten Gewerbeflächen in Anspruch. Die Inanspruchnahmen des Verarbeitenden Gewerbes nehmen sind dagegen seit der Erhebung 2017 (Betrachtungszeitraum 2014 bis 2016) rückläufig. Zuletzt wieder leicht zugenommen haben Inanspruchnahmen für den Einzelhandel, für den Großhandel und KfZ-Betriebe, für die Ver- und Entsorgung sowie für das Baugewerbe. Auch bei den Dienstleistungen und sonstigen Branchen ist eine leichte Zunahme erkennbar (siehe Abb. 8-8).

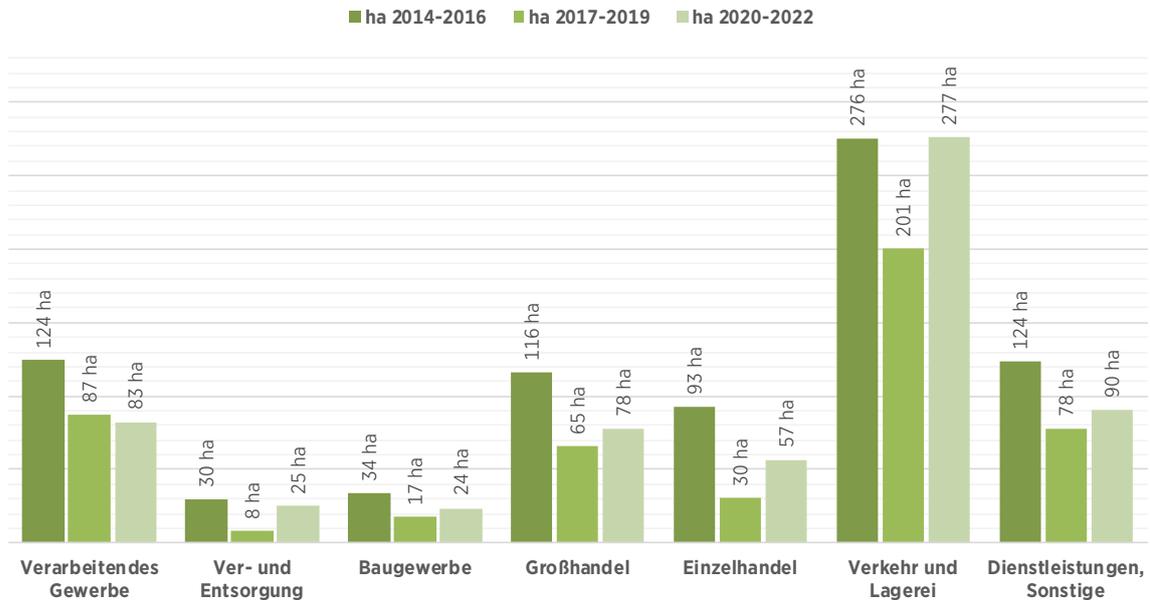


Abb. 8-8 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022: Staffelung nach Wirtschaftszweig in ha und in %
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr) und ruhrAGIS (Datenbestand der Business Metropole Ruhr November 2023)

8.7 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach Planungsrecht

Tabelle 8-7 stellt die Staffelung der Inanspruchnahmen für Gewerbe hinsichtlich ihrer Rechtslage nach BauGB dar. Flächen nach § 30 BauGB befinden sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, Flächen nach § 34 BauGB liegen im Zusammenhang bebauter Ortslagen, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Eine Neubebauung hat sich hier nach Art und Maß an der vorhandenen Nachbarbebauung zu orientieren. Flächen nach § 13a BauGB liegen innerhalb eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, hier sind Berichtigungen des FNP noch nicht in allen Fällen erfolgt. Bei den Flächen der Merkmalsklasse „B-Plan Aufstellung erforderlich“ ist vor Bebauung zunächst verbindliches Planungs- bzw. Baurecht zu schaffen. Informationen zum Planungsrecht zeigen u.a. die Höhe des Anteils der Inanspruchnahmen von i.d.R. weniger gut mobilisierbaren Flächenreserven an. So sind etwa Flächen nach § 34 BauGB vielfach weniger gut mobilisierbar als Flächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Abfrage nach aktuellem Planungsrecht der Inanspruchnahmen ergab, dass sich mit 74 % bzw. 522 ha der überwiegende Anteil der Inanspruchnahmen für Gewerbe (Vergleich Inanspruchnahmen für Wohnen: 54 %) im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet. Bei weiteren 19 % bzw. 131 ha der Inanspruchnahmen (Vergleich Inanspruchnahmen für Wohnen: 42 %) konnte eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden. Bei 3 % der Flächen wurde angegeben, dass vor der Bebauung zunächst die Aufstellung eines B-Planes erforderlich sei. Hier wurde vermutlich das Attribut des Planungsrechts im Zuge der Datenüberarbeitung von der Kommune nicht aktualisiert.

Fast drei Viertel des gewerblichen Neubaus erfolgte in Gebieten mit geltendem B-Plan und rund 19 % in Gebieten nach § 34 BauGB.

Tab. 8-7 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022: Staffelung nach Planungsrecht in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	B-Plan nach § 13a/b BauGB in %	Rechtskräftiger B-Plan § 30 BauGB in %	B-Plan in Aufstellung in %	Siedlungszusammenhang § 34 BauGB in %	B-Plan Aufstellung erforderlich in %
Kreis WES	-	89%	2%	9%	-
Kreis RE	-	70%	-	16%	14%
Kreis EN	-	69%	11%	16%	4%
Kreis UN	-	95%	-	3%	1%
Kreise	-	83%	2%	11%	5%
Kreisfreie Städte	-	67%	6%	26%	1%
Kreisfreie ohne GFNP	-	59%	4%	37%	-
Kreisfreie GFNP	-	76%	9%	14%	1%
Metropole Ruhr	0%	74%	4%	19%	3%
Geringer verdichtet	-	93%	1%	5%	1%
Eher gering verdichtet	-	86%	-	6%	8%
Verdichtet	-	90%	2%	6%	2%
Eher höher verdichtet	-	71%	7%	22%	0%
Höher verdichtet	-	65%	7%	27%	1%

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In den kreisangehörigen Kommunen liegen rund 83 % der Inanspruchnahmen für Gewerbe im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, bei den kreisfreien Kommunen liegt der Anteil lediglich bei rund 67 %. In 14 der 53 Kommunen liegen sämtliche Inanspruchnahmen für Gewerbe im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die höchsten Anteile von Inanspruchnahmen für Gewerbe, die nach § 34 BauGB genehmigt werden konnten, gab es in den Kommunen Bergkamen (100 %), Herdecke (78,2 %), Sprockhövel (76,5 %) und Duisburg (73,1 %).

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Inanspruchnahmen für Gewerbe im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans zwischen rund 65 % und rund 93 %. Tendenziell steigt der Anteil der Inanspruchnahmen in rechtskräftigen Bebauungsplänen mit sinkender Siedlungsdichte an, während der Anteil an Inanspruchnahmen nach § 34 BauGB fällt (siehe Tab. 8-7).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Der Rückgang der Bautätigkeit gegenüber der Vorerhebung zeigt sich in allen Merkmalsklassen.

Sowohl in den Vorerhebungen als auch in der aktuellen Erhebung dominiert der Anteil von Inanspruchnahmen in rechtskräftigen B-Plänen. Der Anteil ist von 63 % bzw. 405 ha in der Erhebung 2014 auf 76 % bzw. 649 ha in der Erhebung 2017 gestiegen. Im aktuellen Erhebungszeitraum gab es zwar weniger Inanspruchnahmen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, dennoch ist der Anteil von Inanspruchnahmen in dieser Merkmalsklasse auf 79 % weiter gestiegen (siehe Abb. 8-9).

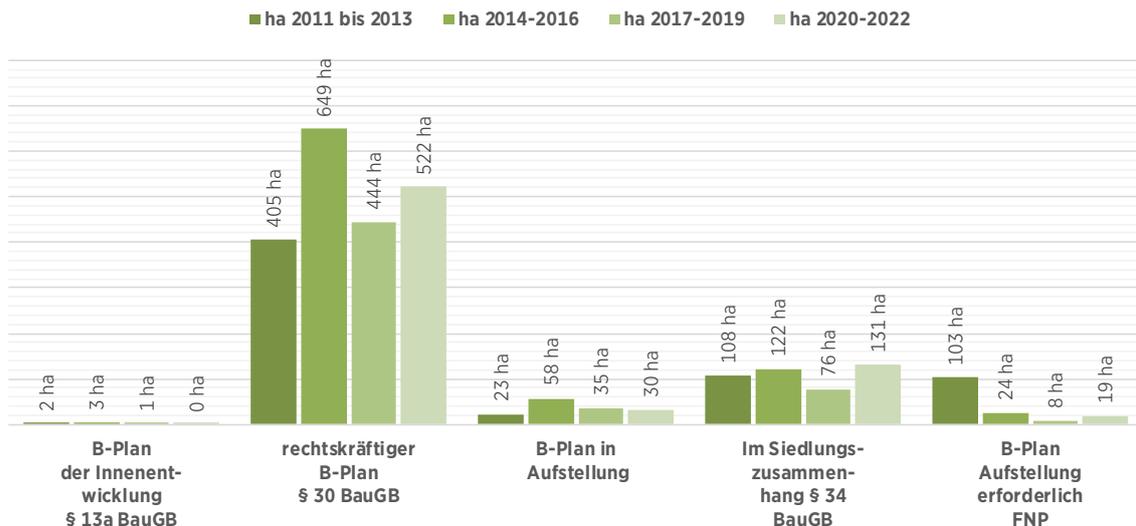


Abb. 8-9 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe: Staffelung nach Planungsrecht in ha im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.8 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach FNP-Darstellung

Tabelle 8-8 stellt die Staffelung der Inanspruchnahmen für Gewerbe nach FNP-Darstellung dar. Die Einstufung nach FNP-Darstellung wurde unter Zuhilfenahme des digitalen FNP/GFNP-Datensatzes durch den Regionalverband Ruhr methodisch einheitlich vorgenommen. Zunächst wurde eine Zuordnung der über 800 verschiedenen Bezeichnungen für FNP-Darstellungen in die Merkmalsklassen vorgenommen. Auf die Unterscheidung von Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO wird im SFM Ruhr verzichtet, da die Differenzierung nach Bauflächen und Baugebieten bei der Betrachtung der Inanspruchnahmen nicht zu relevanten Erkenntnisgewinnen für das Siedlungsflächenmonitoring führt.

Die Validität des Erhebungsmerkmals ist abhängig von der Qualität der Datengrundlage. In der Metropole Ruhr wird ein jährlich aktualisierter FNP/GFNP-Vektordatensatz verwendet, teilweise handelt es sich um Digitalisierungen analoger Planwerke, teilweise um die Übernahme der GIS-Daten (Grundlage des rechtskräftigen Planwerkes) der Kommunen. Die Validität des Merkmals ist als hoch (eigene Digitalisierung) bis sehr hoch (originale Vektordaten) zu bezeichnen.

Die Auswertung zeigt, dass rund 83 % der Inanspruchnahmen für Gewerbe innerhalb von Gewerblichen Bauflächen im FNP oder im GFNP liegen. Demzufolge fallen die Anteile in gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen und sonstigen Darstellungen mit jeweils max. 9 % eher gering aus.

Korrespondierend zu den Gewerbereserven liegen über 80 % der Inanspruchnahmen in Gewerblichen Bauflächen.

Tab. 8-8 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022: Staffelung nach FNP-Darstellung in %

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen in			
	Gewerblichen Bauflächen (G/GE/GI) in %	Gemischten Bauflächen (M, MI, MD, MK) in %	Sonderbauflächen (S, SO) in %	Sonstigen FNP-Darstellungen in %
Kreis WES	86%	4%	7%	4%
Kreis RE	84%	4%	10%	1%
Kreis EN	84%	5%	9%	2%
Kreis UN	95%	1%	3%	1%
Kreise	87%	3%	7%	2%
Kreisfreie Städte	80%	6%	11%	4%
Kreisfreie ohne GFNP	80%	3%	14%	2%
Kreisfreie GFNP	79%	8%	7%	6%
Metropole Ruhr	83%	5%	9%	3%
Geringer verdichtet	87%	8%	3%	2%
Eher gering verdichtet	91%	2%	6%	1%
Verdichtet	87%	5%	6%	2%
Eher höher verdichtet	80%	6%	9%	5%
Höher verdichtet	79%	5%	11%	4%

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Bezogen auf die teilräumliche Betrachtung variiert der Anteil der Inanspruchnahmen für Gewerbe in Gewerblichen Bauflächen zwischen 79 % in den GFNP Kommunen und 95 % im Kreis Unna (siehe Tab. 8-8). Auffällig ist der überdurchschnittlich hohe Anteil an in Anspruch genommenen Sonderbauflächen in den kreisfreien Kommunen außerhalb der GFNP-Kommunen und im Kreis Recklinghausen.

Die höchsten Anteile an Inanspruchnahmen für Gewerbe in Gewerblichen Bauflächen gibt es in den kreisangehörigen Kommunen Xanten, Wetter, Bergkamen, Selm und Werne, wo der Anteil 100 % beträgt. Niedrige Anteile unter 50 % gibt es in den Kommunen Herten und Fröndenberg. In Gladbeck ist der Anteil an Inanspruchnahmen für Gewerbe in Sonderbauflächen mit über 47 % am höchsten. Auch in den Kommunen Dortmund, Alpen, Voerde und Gevelsberg liegt der Anteil in Sonderbauflächen mit min. 25 % deutlich über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr. Besonders hoch sind die Anteile an Inanspruchnahmen in gemischten Bauflächen in Fröndenberg mit 100 %, in Herten mit rund 51 % und in Bottrop mit rund 40 % (siehe Anhang Tab. 8.8).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

In allen Erhebungen dominiert der Anteil (zwischen 80 % und 83 %) an Inanspruchnahmen in Gewerblichen Bauflächen. Während die Anteile an Inanspruchnahmen in Gemischten Bauflächen und sonstigen Darstellungen weitgehend konstant geblieben sind, gab es gegenüber der letzten Erhebung die deutlichsten Verschiebungen bei den Gewerblichen Bauflächen mit einer Zunahme von rund 119 ha bzw. 26 % und bei den Sonderbauflächen mit einer Zunahme von rund 25 ha bzw. 66 % (siehe Abb. 8-10).

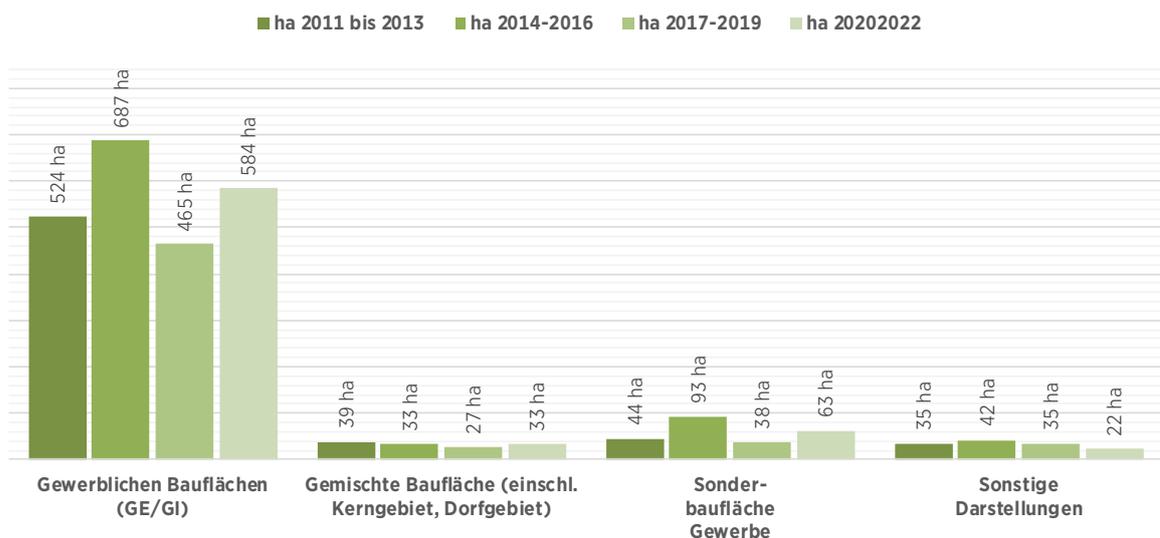


Abb. 8-10 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe: Staffelnung nach FNP-Darstellung in ha und in % im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.9 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung

Tabelle 8-9 stellt die Staffelung der Inanspruchnahmen für Gewerbe nach Regionalplan-Festlegung⁴⁵ dar. Die Festlegung einer Inanspruchnahme im Regionalplan gibt Hinweise hinsichtlich der Umsetzung siedlungsräumlicher Zielsetzungen, wie die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsbereiche. Sofern eine Inanspruchnahme vollständig innerhalb eines regionalplanerischen Siedlungsbereiches liegt, ist eine automatisierte GIS-gestützte Zuordnung in die Merkmalsklassen möglich. Liegt eine Inanspruchnahme nur teilweise innerhalb eines Siedlungsbereiches muss aufgrund der regionalplanerischen Unschärfe eine manuell-interpretative Zuordnung vorgenommen werden. Dies liegt daran, dass bei dem Merkmal der Regionalplan-Festlegung zwei Planungsebenen mit unterschiedlichen Darstellungsschärfen gegenübergestellt werden. Inanspruchnahmen, die unmittelbar angrenzend an einem Siedlungsbereich liegen, können durchaus dem Planungsziel des nicht flächenscharfen Regionalplanes entsprechen.

Im zeitlichen Verlauf ist zu berücksichtigen, dass die Auswertungen des Erhebungsmerkmals in den Erhebungen 2014, 2017 und 2020 noch nicht auf den Festlegungen des Regionalplan Ruhr gründen. Aus diesem Grund ergeben sich statistisch, methodische Verschiebungen. Beispielsweise gibt es im GFNP keine sogenannten Eigenentwicklungsortslagen (> 2.000 EW) ohne Siedlungsbereichsdarstellung.

Tab. 8-9 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2022 bis 2022: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung in %

Quelle: SFM Ruhr Erhebung 2023, Erhebung durch den RVR und die 53 Kommunen im Metropole Ruhr; Digitaler Regionalplan-Datensatz Sachstand Oktober 2023

Teilraum	Inanspruchnahmen in					
	ASB in %	ASBz in %	GIB in %	GIBz in %	Sonstige in %	Freiraum in %
Kreis WES	13%	-	60%	23%	-	3%
Kreis RE	23%	-	76%	-	-	1%
Kreis EN	22%	-	72%	-	-	7%
Kreis UN	9%	-	75%	15%	-	1%
Kreise	16%	-	70%	12%	-	2%
Kreisfreie Städte	31%	-	56%	12%	-	2%
Kreisfreie ohne GFNP	24%	-	51%	22%	-	3%
Kreisfreie GFNP	39%	-	61%	-	-	1%
Metropole Ruhr	24%	-	62%	12%	-	2%
Geringer verdichtet	12%	-	79%	0%	-	9%
Eher gering verdichtet	10%	-	66%	22%	-	2%
Verdichtet	17%	-	79%	3%	-	2%
Eher höher verdichtet	25%	-	72%	1%	-	2%
Höher verdichtet	33%	-	54%	12%	-	2%

45 ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche); ASBz (ASB für zweckgebundene Nutzungen); GIB (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen); GIBz (GIB für zweckgebundene Nutzungen)

Fast ein Viertel des gewerblichen Neubaus erfolgte in den ASB – und ist dem wohnverträglichen Gewerbe zuzuordnen.

Die Auswertung ergibt, dass rund 62 % der Inanspruchnahmen für Gewerbe innerhalb von Bereichen für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) liegen. Weitere 24 % bzw. 170 ha liegen in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB), wo wohnverträgliche Gewerbeansiedlungen ebenfalls zulässig sind. Rund 2 % der Inanspruchnahmen für Gewerbe sind Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen zuzuordnen. Dies hängt damit zusammen, dass Ortslagen kleiner 2.000 EW gemäß § 35 Abs. 5 LPIG DVO nicht als Siedlungsbereich festzulegen sind. Mit einem Anteil von 12 % liegt zudem ein vergleichsweise hoher Anteil in GIB für zweckgebundene Nutzungen (z.B. landesbedeutsame Häfen).

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Teilräumlich betrachtet bewegt sich der Anteil der Inanspruchnahmen für Gewerbe in GIB zwischen 51 % in den kreisfreien Kommunen außerhalb des GFNP und 76 % im Kreis Recklinghausen. Die höchsten Anteile an Inanspruchnahmen für Gewerbe in ASB gibt es in den Kommunen Fröndenberg mit 100 %, Waltrop mit 88,8 % und Neukirchen-Vluyn mit 75,5 %. In diesen Kommunen wurden demnach hohe Anteile an (gemäß DVO LPIG NRW) wohnverträglichem Gewerbe errichtet. Der Anteil in Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegt in Alpen, Dinslaken, Haltern am See und Sprockhövel deutlich über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr (siehe Anhang Tab. 8.9).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

In allen Erhebungen lagen die meisten gewerblichen Inanspruchnahmen in Bereichen für die gewerbliche und industrielle Nutzung. Gegenüber der Vorerhebung haben die gewerblichen Inanspruchnahmen hier um 23 ha bzw. 5,5 % zugenommen. Auffällig ist auch die Zunahme an Inanspruchnahmen in GIB für zweckgebundene Nutzungen. Hier handelt es sich im Wesentlichen um größere Entwicklungen in den landesbedeutsamen Häfen Duisburg, Wesel und Voerde (siehe Abb. 8-11).

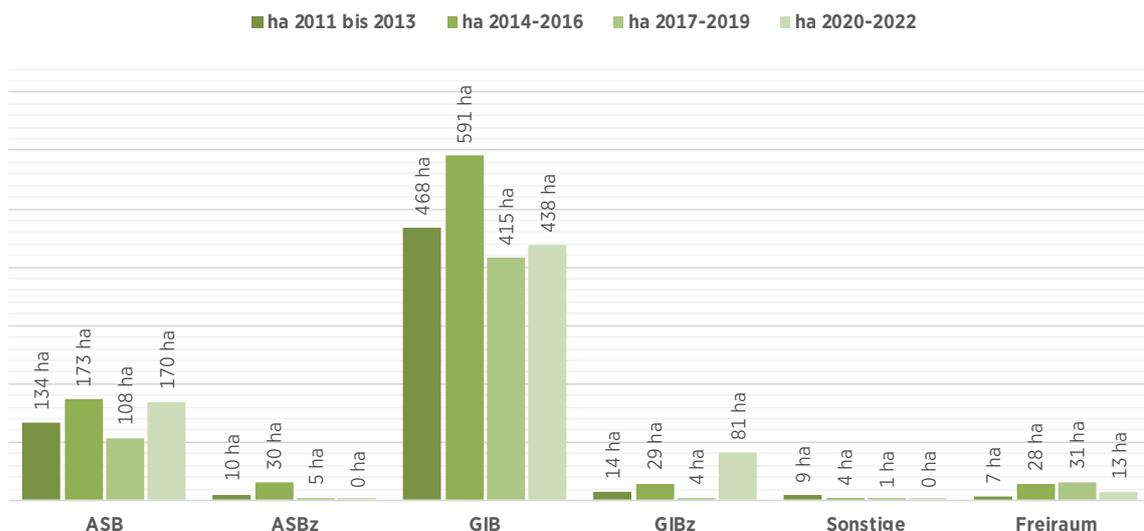


Abb. 8-11 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe: Regionalplan-Festlegung in ha und in % im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr Erhebung 2023, Erhebung durch den RVR und die 53 Kommunen im Metropole Ruhr; Digitaler Regionalplan-Datensatz Sachstand Oktober 2023

8.10 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach vormaliger Flächennutzung

Tabelle 8-10 klassifiziert die Inanspruchnahmen für Gewerbe nach der vormaligen Flächennutzung. Die Ermittlung des Merkmals erfolgte GIS-gestützt durch den Regionalverband Ruhr unter Zuhilfenahme der Flächennutzungskartierung (FNK). Informationen zur vormaligen Nutzung der Inanspruchnahmen dienen als Indikator einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Das Merkmal kann nur bei Vorliegen eines kleinräumig aufgelösten Flächennutzungsdatensatzes erhoben werden. Für die Metropole Ruhr kann die FNK herangezogen werden, die in den anderen Landesteilen nicht vorliegt. Alternativ könnten ALKIS-Daten verwendet werden.

Rund 80 % der Inanspruchnahmen für Gewerbe entsprechend 560 ha der 702 ha Inanspruchnahmen (Vergleich Inanspruchnahmen für Wohnen: 73 %) wurden vor der aktuellen Bebauung bereits siedlungsbaulich genutzt bzw. waren anderweitig bebaut oder versiegelt. Etwa 19 % (Vergleich Inanspruchnahmen für Wohnen: 26 %) befanden sich in landwirtschaftlicher Nutzung. Dies entspricht einem Verlust an Landwirtschaftsflächen von 2020 bis 2022 zugunsten von Gewerblicher Bebauung in einem Umfang von rund 132 ha. Waldflächen und sonstige Vegetationsnutzungen wurden kaum in gewerbliche Nutzungen überführt.

80 % des gewerblichen Neubaus erfolgte auf siedlungsräumlich vorgenutzten Flächen.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Tab. 8-10 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022: Staffelung nach vormaliger Nutzung in ha und in %
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen vormalige Flächennutzung			
	Siedlung und Verkehr	Landwirtschaftsfläche	Wald	Sonstige Vegetation
	in %	in %	in %	in %
Kreis WES	55%	43%	-	1%
Kreis RE	82%	13%	3%	2%
Kreis EN	81%	18%	1%	-
Kreis UN	67%	32%	-	-
Kreise	70%	28%	1%	1%
Kreisfreie Städte	89%	11%	-	1%
Kreisfreie ohne GFNP	82%	17%	-	1%
Kreisfreie GFNP	95%	4%	-	1%
Metropole Ruhr	80%	19%	0%	1%
Geringer verdichtet	51%	49%	-	-
Eher gering verdichtet	63%	35%	2%	-
Verdichtet	56%	43%	1%	-
Eher höher verdichtet	80%	17%	-	2%
Höher verdichtet	94%	5%	-	1%

Bezogen auf die teilräumliche Betrachtung bewegt sich der Anteil der Inanspruchnahmen für Gewerbe auf vormals bereits siedlungsbaulich genutzten Flächen zwischen 55 % im Kreis Wesel und 95 % in den GFNP Kommunen. In den Kreisen liegt der Anteil mit 70 % deutlich unter dem Anteil in den kreisfreien Städten mit 89 % (siehe Tab. 8-10).

Die meisten vormals bereits siedlungsbaulich genutzten Flächen bei den Inanspruchnahmen für Gewerbe gab es in den Kommunen Mülheim an der Ruhr, Herten, Herdecke, Schwelm und Witten, wo mindestens 99,8 % Anteil vorliegt. Niedrige Anteile unter oder gleich 15 % liegen in den Kommunen Rheinberg, Wetter und Selm vor. In diesen Kommunen liegen die Anteile an Inanspruchnahmen für Gewerbe, die vormals landwirtschaftlich genutzt waren, bei min. 83 % (siehe Anhang Tab. 8-10).

Innerhalb der fünf Raumstrukturtypen variiert der Anteil der Inanspruchnahmen für Gewerbe auf vormals bereits siedlungsbaulich genutzten Flächen zwischen rund 51 % und rund 94 %. Auffällig ist das stark abweichende Verhältnis bei den höher und eher höher verdichteten Kommunen mit 94 % bzw. 80 %, während die drei anderen Raumstrukturtypen maximale Anteilswerte bis 63 % aufweisen. Dies zeigt sich auch bei den Inanspruchnahmen für Gewerbe auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen. Der Anteil liegt in den höher und eher höher verdichteten Kommunen bei 5 % bzw. 17 % und in den anderen drei Raumstrukturtypen zwischen 35 % und 49 % (siehe Tab. 8-10).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Im Vergleich zur Vorerhebung haben die gewerblichen Inanspruchnahmen auf vorgegenutzten Flächen um 220 ha bzw. rund 65 % zugenommen, während die Inanspruchnahmen auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen weiter abgenommen haben. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Zunahme der gewerblichen Bautätigkeit im betrachteten Zeitraum nicht zu Lasten des Freiraums ging. Sowohl die Anteile als auch die absoluten Flächengrößen bei der Inanspruchnahme von Waldflächen und sonstigen Vegetationsflächen haben sich im Zeitverlauf kaum verändert (siehe Abb. 8-12).

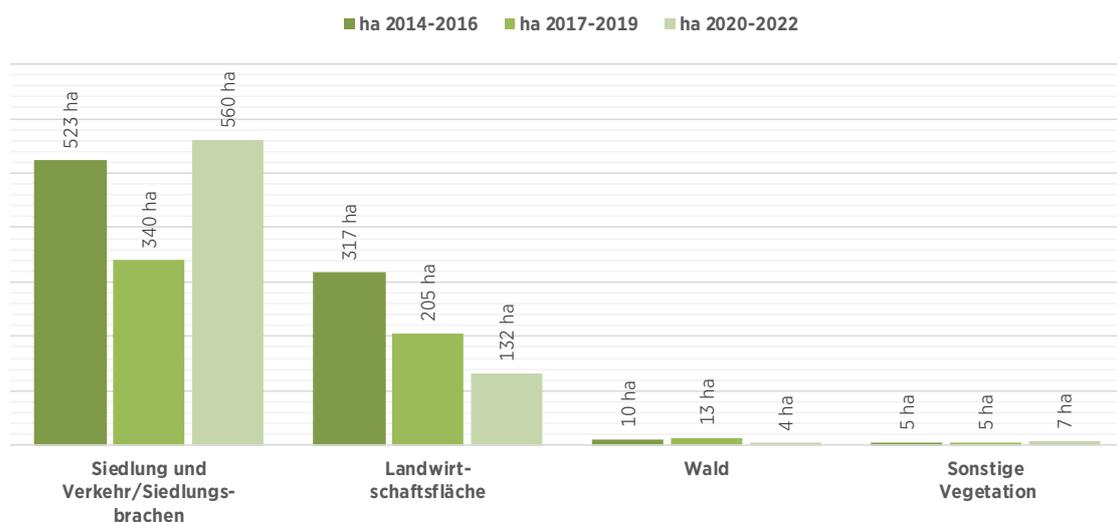


Abb. 8-12 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe: Stafflung nach vormaliger Nutzung in ha und in % im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.11 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen (Optionales Erhebungsmerkmal)

In Tabelle 8-11 werden die Anteile der Inanspruchnahmen für Gewerbe nach den Eigentumsverhältnissen vor der Flächenvermarktung dargestellt. Bei dem Merkmal der Eigentumsverhältnisse handelt es sich um ein optionales Erhebungsmerkmal. Im Zuge der Erhebung haben fünf Kommunen bzw. 9 % das Merkmal vollständig bearbeitet, 36 Kommunen bzw. 68 % haben das Merkmal teilweise und 23 % bzw. 12 Kommunen haben das Merkmal nicht bearbeitet. Insgesamt wurden rund 58 % der Inanspruchnahmen für Gewerbe (bezogen auf die Fläche in ha) beurteilt.

Bei den bearbeiteten Flächen befanden sich vor der Inanspruchnahme rund 55 % der Flächen im privaten Besitz (bei den Inanspruchnahmen für Wohnen rund 68 %) und 6 % der Inanspruchnahmen für Gewerbe im kommunalen Eigentum (bei den Inanspruchnahmen für Wohnen rund 6 %). Da das Merkmal nur zu 58 % bearbeitet wurde, sind die Ergebnisse lediglich im Sinne hinweisgebender Informationen zu interpretieren.

Tab. 8-11 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen in ha und in %
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2020 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Anteil der Bearbeitung in %	Inanspruchnahme vormaliger Eigentümer			
		Kommune in %	Privat in %	Öffentlich oder Großeigentümer in %	Heterogen in %
Kreis WES	35%	4%	65%	30%	0%
Kreis RE	75%	7%	51%	39%	2%
Kreis EN	42%	7%	89%	4%	0%
Kreis UN	33%	1%	96%	3%	0%
Kreise	47%	6%	67%	27%	1%
Kreisfreie Städte	68%	6%	48%	44%	2%
Kreisfreie ohne GFNP	80%	1%	51%	46%	1%
Kreisfreie GFNP	55%	14%	43%	39%	4%
Metropole Ruhr	58%	6%	55%	37%	2%
Geringer verdichtet	37%	2%	93%	4%	1%
Eher gering verdichtet	51%	4%	66%	30%	0%
Verdichtet	45%	3%	88%	9%	0%
Eher höher verdichtet	50%	9%	55%	33%	2%
Höher verdichtet	68%	7%	45%	46%	2%

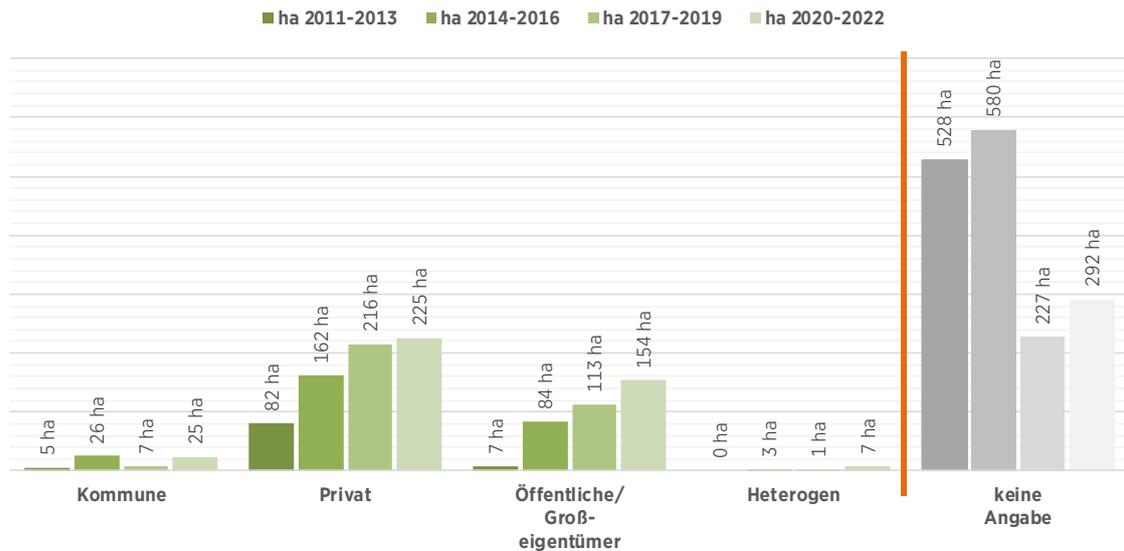
Teilräumliche und kommunale Differenzierung

In teilräumlicher Differenzierung zeigen sich in den Kreisen mit rund 67 % mehr Inanspruchnahmen im vormaligen Privateigentum als in den kreisfreien Städten wo der Anteil 48 % ähnlich beträgt. Die Anteile an Flächen im Privateigentum bewegen sich von 43 % in den GFNP Kommunen bis zu 96 % im Kreis Unna (siehe Tab. 8-11). Von den Städten und Gemeinden, die das Merkmal zu mindestens 50 % bearbeitet haben (30 von 53 Kommunen), weisen die Kommunen Alpen, Hünxe, Kamp-Lintfort, Rheinberg, Schermbeck, Wetter, Bergkamen, Bönen, Holzwickede und Selm mit mehr als 95 % die höchsten Anteile an gewerblichen Inanspruchnahmen im Privateigentum auf.

Hohe Anteile über 75 % an Inanspruchnahmen im vormaligen Eigentum von Öffentlichen Eigentümern oder Großeigentümern haben die Kommunen Neukirchen-Vluyn und Duisburg (siehe Anhang Tab. 8.11).

Ein Zusammenhang zwischen den Eigentumsverhältnissen der Inanspruchnahmen und dem Raumstrukturtyp lässt sich aus den Ergebnissen nicht ableiten (siehe Tab. 8-11).

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen



**Abb. 8-13 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe:
Staffelung n. Eigentumsverhältnissen in ha und in % im zeitlichen Verlauf**

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

In der Vorerhebung 2014 wurden 15 %, in der Erhebung 2017 rund 32 % der und in der Erhebung 2020 rund 60 % der gewerblich und industriellen Inanspruchnahmen (bezogen auf die Fläche insgesamt) entsprechend der Eigentumsverhältnisse von den Kommunen beurteilt. In der aktuellen Erhebung liegt die Quote bei 58 % der Fläche der Inanspruchnahmen, womit der bearbeitete Anteil gegenüber der Vorerhebung erstmals wieder rückläufig war (siehe Abb. In allen Erhebungen dominieren Inanspruchnahmen, die vormalig im Privateigentum waren. Im Vergleich zur Vorerhebung zeigt sich der Umfang der Flächen im vormaligen Privateigentum ähnlich hoch, der Anteil ist jedoch zurückgegangen, da es einen Anstieg der Inanspruchnahmen von Flächen im Eigentum von Öffentlichen Eigentümern und GröÙeigentümern gegeben hat.

8.12 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen

Tabelle 8-12 stellt die Anteile der Inanspruchnahmen für neue gewerbliche Nutzungen im Zeitraum 2020 bis 2022 nach den regionalplanerischen Überlagerungen BSLE⁴⁶, BGG⁴⁷, Lärmschutz und Regionale Grünzüge dar. Die Lage der gewerblichen Inanspruchnahmen kann sich zum Teil über die abweichende Darstellungsschwelle der beiden Planungsebenen, der Bauleit- und der Regionalplanung, begründen. Die Ermittlung des Merkmals erfolgt GIS-gestützt durch den Regionalverband Ruhr. Herangezogen wurden die im Regionalplan Ruhr vorliegenden Überlagerungen.

Insgesamt zeigt sich ein Anteil von rund 3 % an Inanspruchnahmen in den betrachteten regionalplanerischen Schutzbereichen (weniger als die Summe da Dopplungen). Rund 0,7 % bzw. 5 ha der Inanspruchnahmen liegen in Regionalen Grünzügen (bei den Inanspruchnahmen für Wohnen rund 3,6 % bzw. 20 ha) und rund 1,5 % bzw. 10,5 ha in BGG (bei Inanspruchnahmen für Wohnen rund 4,2 % bzw. 22,8 ha). Rund 1,1 % der Inanspruchnahmen für neue gewerbliche Nutzungen bzw. 7,6 ha liegen in BSLE (bei Inanspruchnahmen für Wohnen rund 3,8 % bzw. 21 ha). In Lärmschutzbereichen liegt der Anteil an allen Inanspruchnahmen im Betrachtungszeitraum bei rund 1 % bzw. 7 ha für neue gewerbliche Nutzungen.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Die Anteile an Inanspruchnahmen in den betrachteten regionalplanerischen Überlagerungsbereichen sind bei den Inanspruchnahmen Gewerbe insgesamt niedriger als bei den Inanspruchnahmen Wohnen. Im Ennepe-Ruhr-Kreis zeigt sich ein vergleichsweise hoher Anteil an Inanspruchnahmen in BSLE. Wie auch bei den Inanspruchnahmen Wohnen gibt es im Kreis Wesel überdurchschnittlich hohe Inanspruchnahmen in den Regionalen Grünzügen (siehe Tab. 8-12).

In 20 der 53 Kommunen liegen keine Inanspruchnahmen für neue gewerbliche Nutzungen in den betrachteten regionalplanerischen Überlagerungsbereichen, in 31 Kommunen liegen Teile der Inanspruchnahmen und in zwei Kommunen (Fröndenberg und Schwerte, wie auch in der Vorerhebung) liegen sämtliche Inanspruchnahmen in den Schutzbereichen. Überdurchschnittlich hohe Anteile an Inanspruchnahmen in BSLE gibt es in den Kommunen Sprockhövel mit rund 76 % und Dinslaken mit rund 13 %.

In den Kommunen Fröndenberg und Schwerte liegen alle Inanspruchnahmen in BGG. Die gewerblichen Inanspruchnahmen in Regionalen Grünzügen haben mit 1,4 ha bzw. rund 11 % Anteil in Dinslaken eine vergleichsweise hohe Relevanz. (siehe Anhang Tab. 8.12).

Lediglich 3 % der Inanspruchnahmen erfolgte in regionalplanerischen Schutzbereichen.

46 Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

47 Bereiche mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen

Tab. 8-12 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2017 bis 2019: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen
Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Inanspruchnahmen Gewerbe in			
	Schutz der Landschaft/ Landschaftsorientierte Erholung in %	Grundwasser- und Gewässerschutz in %	Lärmschutz in %	Regionalen Grünzüge in %
Kreis WES	2,1%	2,4%	-	2,5%
Kreis RE	1,1%	0,2%	-	0,1%
Kreis EN	5,1%	-	-	1,3%
Kreis UN	0,6%	3,0%	3,4%	-
Kreise	1,7%	1,6%	0,9%	1,0%
Kreisfreie Städte	0,5%	1,4%	1,1%	0,5%
Kreisfreie ohne GFNP	0,3%	0,1%	2,1%	0,3%
Kreisfreie GFNP	0,7%	2,8%	-	0,8%
Metropole Ruhr	1,1%	1,5%	1,0%	0,7%
Geringer verdichtet	0,6%	2,4%	-	-
Eher gering verdichtet	2,1%	1,5%	1,8%	0,7%
Verdichtet	0,4%	3,2%	-	0,3%
Eher höher verdichtet	2,1%	-	-	2,3%
Höher verdichtet	0,5%	1,5%	1,1%	0,5%

Vergleich gegenüber den Vorerhebungen

Im Vergleich zu der Vorerhebung im Jahr 2020 ergeben sich in allen Merkmalsklassen nur geringe Unterschiede. Absolut und relativ fällt die Zunahme in BSLE mit 4 ha bzw. 100 % am deutlichsten aus (siehe Abb. 8-14).

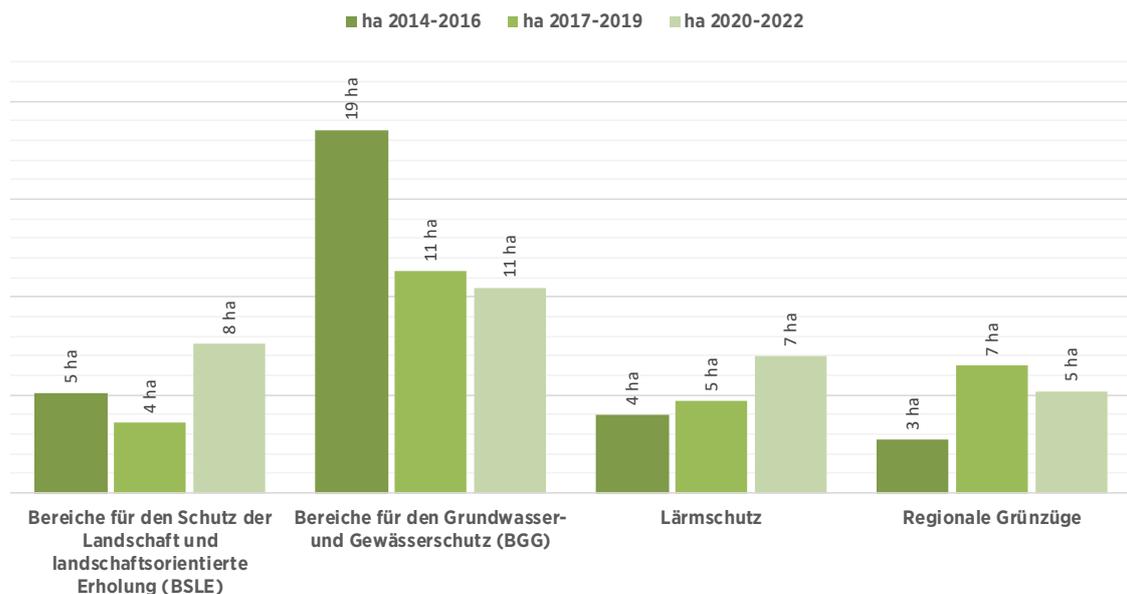


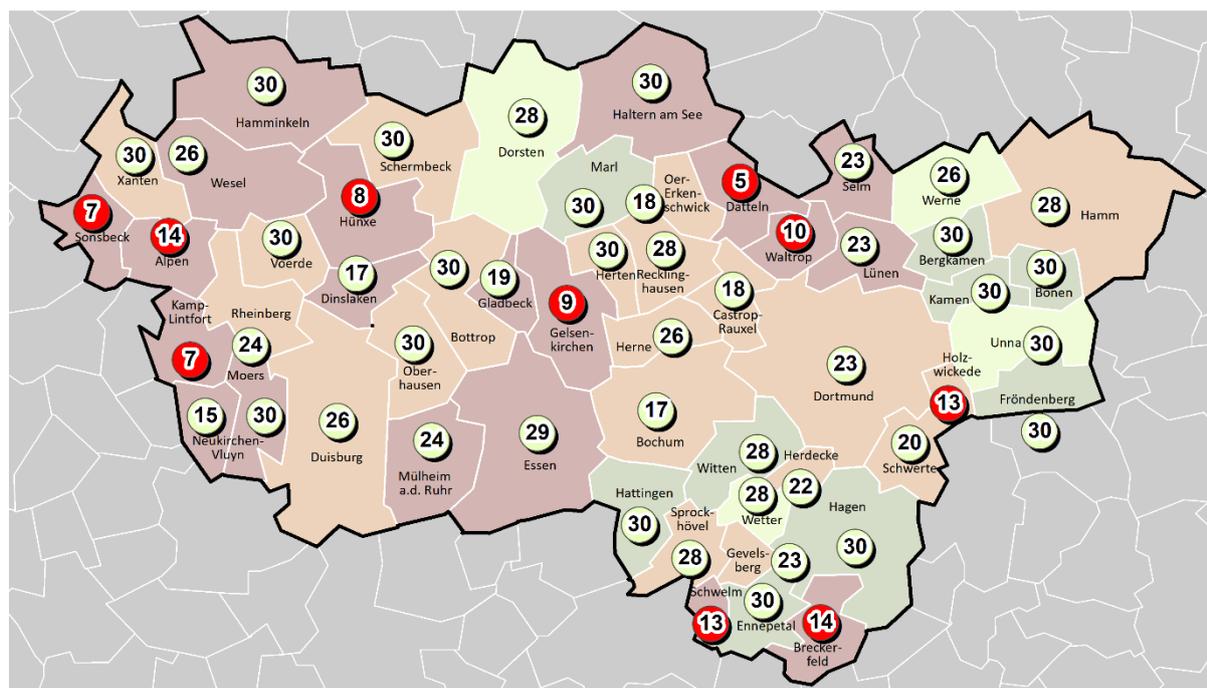
Abb. 8-14 Inanspruchnahmen/Neubau Gewerbe 2020 bis 2022: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen
Quelle: SFM Ruhr Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

9 Rechnerische Reichweite der Flächenreserven

9.1 Reichweite der aktuell gesicherten Brutto-Wohnreserven in den FNP / im GFNP bei gleichbleibender Bautätigkeit

Abbildung 9-1 stellt die rechnerische Reichweite der Brutto-Wohnreserven zum Sachstand 01.01.2023 (anzurechnende Wohnreserven zuzüglich Baulücken und Sonderstandorte; vgl. Kap. 1.5; Abb. 1-8) unter Berücksichtigung der Inanspruchnahmen der vergangenen sechs Jahre (zwei SFM Ruhr-Erhebungszyklen einschl. der Inanspruchnahmen im Bestand) dar. Dieses Vorgehen gründet auf den Annahmen einer gleichbleibenden Höhe der Bautätigkeit und einer vollständigen Entwickelbarkeit der Flächenreserven.

Ein beträchtlicher Teil der Bautätigkeit wird aus dem Bestandsumbau (Abriss und Neubau; Nachverdichtung) heraus generiert – im Wohnungsbau lag der Anteil in den vergangenen drei Jahren bei über 58 % an der Bautätigkeit insgesamt (vgl. Kap. 7.1). Von daher wird die rechnerische Reichweite der bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven sowohl ohne Bestandsumbau mit flächiger Signatur als auch mit gleichbleibender Höhe des Bestandsumbaus mit Zahlenangabe im Sinne einer theoretischen Spannweite angegeben. Insbesondere in Kommunen mit sowohl geringer Reichweite (< 15 Jahre) ohne Berücksichtigung des Bestandsumbaus als auch mit Berücksichtigung des Bestandsumbaus sollten nach Möglichkeit zusätzliche Bauflächen im FNP dargestellt werden⁴⁸.



Die Ermittlung der rechnerischen Reichweite dient nicht der Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfes, sondern wird als Möglichkeit betrachtet, die kommunale Flächensituation vor dem Hintergrund des tatsächlichen Baugeschehens einzuschätzen. Der Indikator kann zudem bei Kommunen mit geringer Reichweite im Sinne eines Frühwarnsystems herangezogen werden.

Zur Ermittlung der rechnerischen Reichweite werden zunächst die Inanspruchnahmen der vergangenen sechs Jahre (2017 bis 2022) auf den Mittelwert pro Jahr umgerechnet. Die rechnerische Reichweite ergibt sich aus der Division von Brutto-Wohnreserven und der durchschnittlichen Inanspruchnahme bzw. Bautätigkeit pro Jahr.

Bei gleichbleibender Bautätigkeit reichen die in den FNP/im GFNP gesicherten Wohnreserven rechnerisch noch etwa 12 bis 25 Jahre aus.

Unter der Annahme, dass die Bautätigkeit in unveränderter Höhe bestehen bleibt und alle Flächenreserven entwickelt werden können, würden die derzeit in den FNP / im GFNP gesicherten Wohnreserven ohne Bestandsumbau (kurzfristiger Abriss und Neubau) noch rund 12 Jahre und mit Berücksichtigung eines gleichbleibenden Bestandsumbaus etwa 26 Jahre ausreichen. Ohne Bestandsumbau reichen die bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven demnach nicht für einen in der Bauleitplanung „üblichen“ Planungshorizont von 15 Jahren aus.

Teilräumliche und kommunale Differenzierung

Tab. 9-1 Rechnerische Reichweite der Brutto-Wohnreserven auf der Basis der Bautätigkeit der letzten sechs Jahre

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Brutto-Wohnreserven Anzurechnende Wohnreserven + Baulücken in ha	Inanspruchnahmen (2017 - 2022) in ha / Jahr		Rechnerische Reichweite bei gleichbleibender Bautätigkeit in Jahren	
		Alle	Nur vormals erfasste Reserven	Ohne Bestandsumbau	Mit Bestandsumbau
Kreis WES	235	29	10	8	25
Kreis RE	272	24	11	11	24
Kreis EN	179	12	6	15	30
Kreis UN	326	21	10	16	33
Kreise	1.012	86	37	12	28
Kreisfreie Städte	1.153	100	48	11	24
Kreisfreie ohne GFNP	743	54	28	14	27
Kreisfreie GFNP	410	47	20	9	20
Verbandsgebiet	2.165	186	85	12	26
Geringer verdichtet	119	13	4	9	28
Eher gering verdichtet	388	33	15	12	26
Verdichtet	363	26	11	14	32
Eher höher verdichtet	306	27	11	11	28
Höher verdichtet	990	88	44	11	23

Bezogen auf die teilräumliche Betrachtung variiert die rechnerische Reichweite der Wohnreserven zwischen acht (ohne kurzfristigen Bestandsumbau) bis 25 Jahren (mit Berücksichtigung des Bestandsumbaus) im Kreis Wesel und 16 bis 33 Jahren im Kreis Unna (siehe Tab. 9-1). Im Vergleich der Kreise insgesamt und der kreisfreien Städte zeigt sich nur ein geringfügiger Unterschied.

In den Kommunen bewegen sich die Reichweiten ohne Bestandsumbau zwischen zwei und über 30 Jahren, mit Berücksichtigung des Bestandsumbaus liegt die Spanne zwischen fünf und über 150 Jahren. Bei Kommunen mit Reichweiten über 30 Jahren wird auf die genaue Angabe verzichtet. Der Indikator soll primär auf eventuell anstehende Flächenengpässe hinweisen. Wie auch in Abb. 9-1 erkennbar, liegen die rechnerischen Reichweiten der Kommunen Alpen, Hünxe, Kamp-Lintfort, Sonsbeck, Gelsenkirchen, Datteln, Waltrop, Breckerfeld, Schwelm und Holzwickede selbst bei Berücksichtigung des Bestandsumbaus bei max. 15 Jahren. Insbesondere in diesen Kommunen könnte es daher, bei gleichbleibender Bautätigkeit und Nachfrage wie im Zeitraum 2017 bis 2022, kurz- bis mittelfristig zu einem besonderen Flächendruck mit daraus resultierenden Auswirkungen auf den vorhandenen Wohnungsmarkt kommen. Sofern Einschränkungen der Bautätigkeit nicht intendiert sind, ist entweder der Bestandsumbau zu intensivieren oder es werden Neudarstellungen von Bauflächen in den FNP, in der Regel verbunden mit einer weiteren Freirauminanspruchnahme, erforderlich sein (siehe auch Anhang Tab. 9.1).

Vergleich gegenüber der Vorerhebung

Im Vergleich zu der Vorerhebung im Jahr 2020 ist die rechnerische Reichweite der bauleitplanerisch gesicherten Wohnreserven von 12,8 Jahre auf 11,6 Jahre gesunken. Die Reichweite unter Berücksichtigung eines gleichbleibenden Bestandsumbaus ist dagegen, aufgrund der Zunahme des Bestandsumbaus in den vergangenen Jahren, von 23,3 Jahre auf 25,5 Jahre leicht gestiegen (siehe Abb. 9-2).

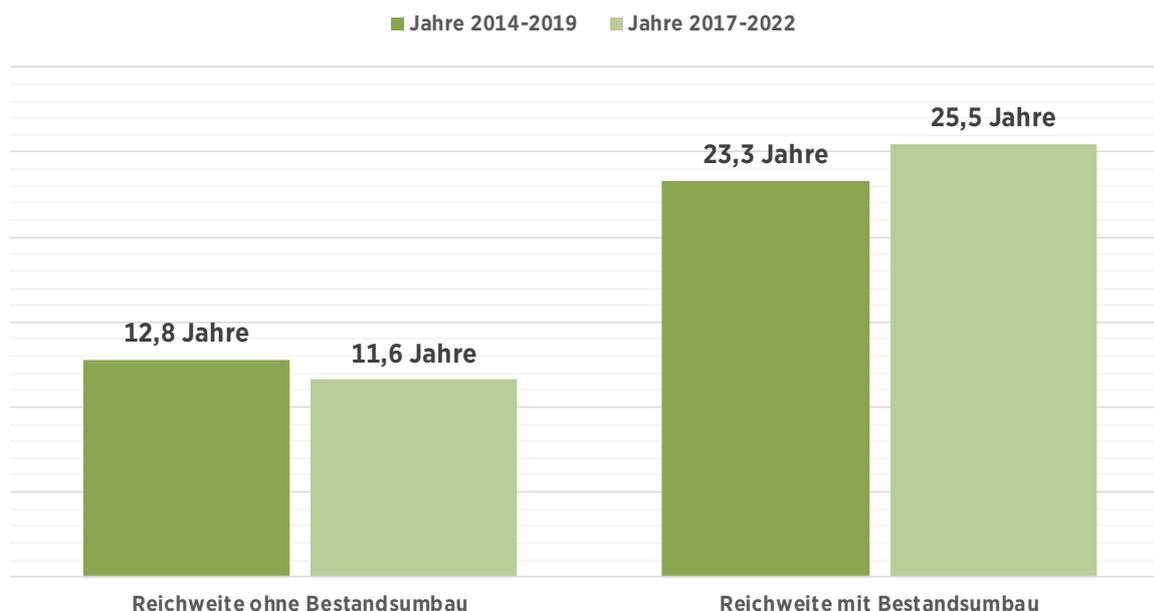


Abb. 9-2 Rechnerische Reichweite der Brutto-Wohnreserven im zeitlichen Verlauf

Quelle: SFM Ruhr Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

9.2 Reichweite der aktuell gesicherten Brutto-Gewerbereserven in den FNP / im GFNP bei gleichbleibender Bautätigkeit

Abbildung 9-3 stellt die rechnerische Reichweite der Brutto-Gewerbereserven⁴⁹ ohne die Regionalen Kooperationsstandorte und ohne den landesbedeutsamen Standort „newPark“ in Datteln zum Sachstand 01.01.2023 (Definition vgl. Kap. 1.5; Abb. 1-8) unter Berücksichtigung der Inanspruchnahmen der vergangenen sechs Jahre (zwei SFM Ruhr-Erhebungszyklen einschl. der Inanspruchnahmen im Bestand) dar. Dieses Vorgehen gründet auf den Annahmen einer gleichbleibenden Höhe der Bautätigkeit und einer vollständigen Entwickelbarkeit der lokalen Flächenreserven.

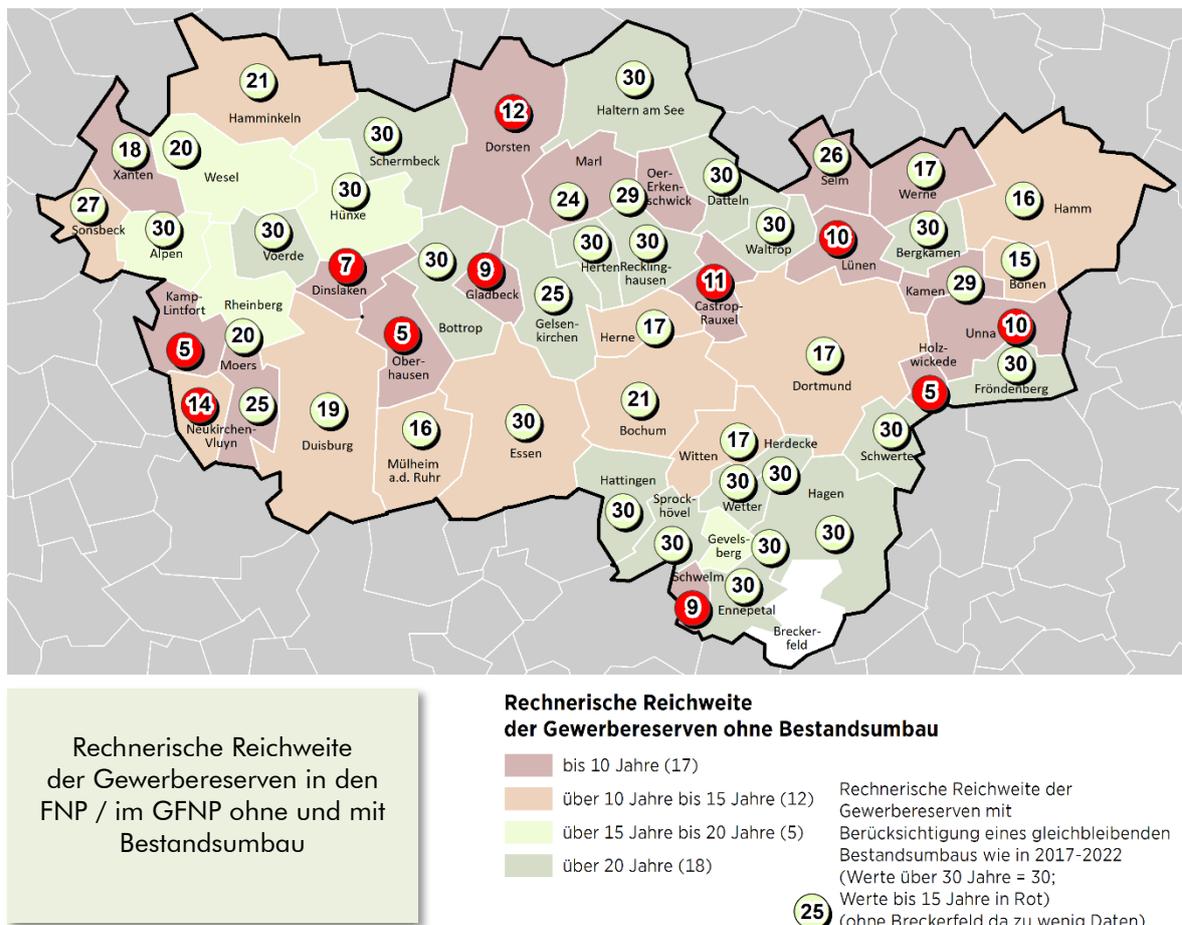


Abb. 9-3 Rechnerische Reichweite der Brutto-Gewerbereserven auf der Basis der Bautätigkeit der letzten sechs Jahre
 Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Ein beträchtlicher Teil der lokalen Bautätigkeit wird aus dem Bestandsumbau (Abriss und Neubau) heraus generiert – bei den gewerblich und industriellen Entwicklungen lag der Anteil in den vergangenen drei Jahren bei rund 39 % an der Bautätigkeit insgesamt (vgl. Kap. 8.1). Von daher wird die rechnerische Reichweite der bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven sowohl ohne Bestandsumbau mit flächiger Signatur als auch mit gleichbleibender Höhe des Bestandsumbaus mit Zahlenangabe als mögliche Spannweite angegeben.

⁴⁹ Baulücken, anzurechnende, betriebsgebundene und landesbedeutsame Gewerbereserven in den FNP/im GFNP, Sonderstandorte ohne FNP-Res. in künftigen Kooperationsstandorten und ohne newPark in Datteln; siehe auch Kap. 1.5; Abb. 1-8

Die Ermittlung der rechnerischen Reichweite dient nicht der Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfes, sondern wird als Möglichkeit betrachtet, die kommunale Flächensituation vor dem Hintergrund des tatsächlichen Baugeschehens einzuschätzen. Der Indikator kann zudem bei Kommunen mit geringer Reichweite im Sinne eines Frühwarnsystems herangezogen werden. Zur Ermittlung der rechnerischen Reichweite werden zunächst die Inanspruchnahmen der vergangenen sechs Jahre (2017 bis 2022) auf den Mittelwert pro Jahr umgerechnet. Die rechnerische Reichweite ergibt sich aus der Division von Brutto-Gewerbereserven und der durchschnittlichen Inanspruchnahme bzw. Bautätigkeit pro Jahr.

Unter der Annahme, dass die Bautätigkeit in unveränderter Höhe bestehen bleibt und alle Flächenreserven entwickelt werden können, würden die derzeit in den FNP / im GFNP gesicherten lokal nutzbaren Gewerbereserven ohne Bestandsumbau (kurzfristiger Abriss und Neubau; Nachverdichtung) noch rund 13 Jahre und mit Berücksichtigung eines gleichbleibenden Bestandsumbaus etwa 21 Jahre ausreichen (ohne Berücksichtigung der Regionalen Kooperationsstandorte und des landesbedeutsamen Standorts „newPark“).

Rein rechnerisch und bezogen auf die Gesamtregion, reichen die Gewerbereserven für lokale Ansiedlungen noch etwa 13 bis 21 Jahre aus.

Tab. 9-2 Rechnerische Reichweite der Brutto-Gewerbereserven auf der Basis der Bautätigkeit der letzten sechs Jahre

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

Teilraum	Brutto-Gewerbereserven ⁵⁰ in ha	Inanspruchnahmen (2017 - 2022) in ha / Jahr		Rechnerische Reichweite bei gleichbleibender Bautätigkeit in Jahren	
		Alle	Nur vormals erfasste Reserven	Ohne Bestandsumbau	Mit Bestandsumbau
Kreis WES	436	30	18	15	24
Kreis RE	344	27	18	13	19
Kreis EN	166	10	6	16	29
Kreis UN	307	28	16	11	19
Kreise	1.424	95	58	13	22
Kreisfreie Städte	1.578	116	79	14	20
Kreisfreie ohne GFNP	847	57	41	15	21
Kreisfreie GFNP	730	59	38	12	19
Verbandsgebiet	2.831	211	137	13	21
Geringer verdichtet	102	6	3	17	35
Eher gering verdichtet	578	50	32	12	18
Verdichtet	426	22	13	19	33
Eher höher verdichtet	334	27	16	13	21
Höher verdichtet	1.391	107	73	13	19

Teilräumlich variiert die rechnerische Reichweite der lokal nutzbaren Gewerbereserven zwischen 11 (ohne kurzfristigen Bestandsumbau) bis 19 Jahren (mit Berücksichtigung des Bestandsumbaus) im Kreis Unna und 16 bis 29 Jahren im Ennepe-Ruhr-Kreis (siehe Tab. 9-2).

⁵⁰ Baulücken, anzurechnende, betriebsgebundene und landesbedeutsame Gewerbereserven in den FNP/im GFNP, Sonderstandorte ohne FNP-Res. in künftigen Kooperationsstandorten und ohne newPark in Datteln; siehe auch Kap. 1.5; Abb. 1-8

In den Kommunen bewegen sich die Reichweiten ohne Bestandsumbau zwischen zwei und über 70 Jahren, mit Berücksichtigung des Bestandsumbaus liegt die Spanne zwischen fünf und über 127 Jahren. Bei Kommunen mit Reichweiten über 30 Jahren wird auf die genaue Angabe verzichtet. Der Indikator soll primär auf eventuell anstehende Flächenengpässe hinweisen. Wie auch in Abb. 9-2 erkennbar, liegen die rechnerischen Reichweiten der Kommunen Oberhausen, Dinslaken, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn, Castrop-Rauxel, Datteln, Dorsten, Gladbeck, Schwelm, Bönen, Holzwickede, Lünen und Unna auch bei Berücksichtigung des Bestandsumbaus bei max. 15 Jahren. Insbesondere in diesen Kommunen könnte es daher, bei gleichbleibender Bautätigkeit und Nachfrage wie im Zeitraum 2017 bis 2022, kurz- bis mittelfristig zu einem besonderen Flächendruck kommen.

Sofern Einschränkungen der Bautätigkeit nicht intendiert sind, ist entweder der Bestandsumbau zu intensivieren oder es werden Neudarstellungen von Bauflächen in den FNP, in der Regel verbunden mit einer weiteren Freirauminanspruchnahme, erforderlich sein (siehe auch Anhang Tab. 9.2). Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass größere Betriebsaufgaben mit Abriss und Neubau in den vergangenen Jahren Auswirkungen auf den Anteil des Bestandsumbaus bzw. die ermittelten Reichweiten haben können. Gleiches gilt für besonders große Inanspruchnahmen von Flächenreserven in den letzten sechs Jahren. Hieraus erklären sich in einzelnen Kommunen ggf. größere Abweichungen der Reichweiten ohne und mit Bestandsumbau. Es ist demzufolge anzunehmen, dass über die genannten hinaus in weiteren Städten und Gemeinden – insbesondere in Kommunen mit Reichweiten ohne Bestandsumbau unter 15 Jahren – ebenfalls zeitnah Flächenengpässe auftreten können. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass in anderem Maße als bei den Wohnreserven, das jeweilige Angebotsportfolio unter Berücksichtigung von Flächengrößen und Standortbedingungen insgesamt, eine bedeutende Rolle bei der Entwicklungsfähigkeit der Gewerbereserven darstellt. Die rechnerische Reichweite sollte daher nicht als alleiniger Indikator zur Einschätzung der gewerblichen Flächensituation herangezogen werden.

Vergleich gegenüber der Vorerhebung

Im Vergleich zu der Vorerhebung im Jahr 2020 ist die rechnerische Reichweite der bauleitplanerisch gesicherten lokal nutzbaren Gewerbereserven von 14,2 Jahre auf 13,4 Jahre gesunken. Die Reichweite unter Berücksichtigung eines gleichbleibenden Bestandsumbaus ist ebenfalls von 23,0 Jahre auf 20,6 Jahre zurückgegangen (siehe Abb. 9-2).

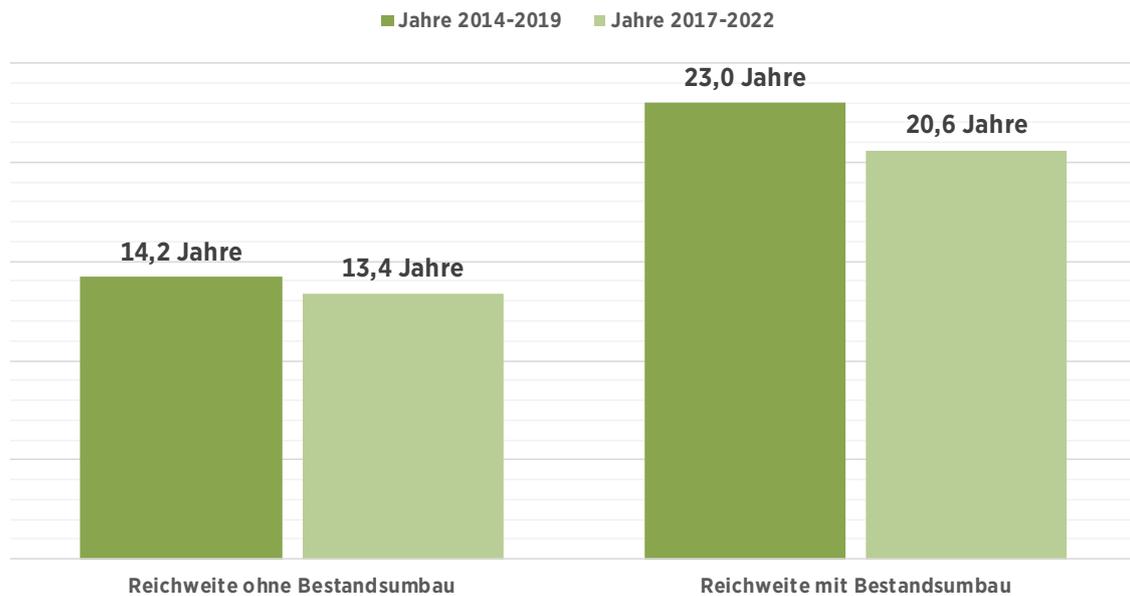


Abb. 9-4 Rechnerische Reichweite der Brutto-Gewerbereserven im zeitlichen Verlauf
 Quelle: SFM Ruhr Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

1 Vorbemerkungen zum Tabellenanhang

- » Im folgenden Tabellenanhang werden die im Berichtsteil behandelten Themen nach Gemeinden aufgeschlüsselt dargestellt.
- » Die Tabellennummerierung entspricht jeweils dem Kapitel innerhalb des Berichtsteiles.
- » Die Sortierung der Städte und Gemeinden in den Tabellen folgt der Sortierung innerhalb der Landesdatenbank NRW.

2 Siedlungsflächenreserven Übersicht

2.1 Siedlungsflächenreserven in den FNP und im GFNP in ha und in %

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Anzurechnende Wohnreserven		Anzurechnende Gewerbereserven	
	in ha	Anteil in %	in ha	Anteil in %
Duisburg	84,2	42,0	116,5	58,0
Essen	111,0	46,6	127,2	53,4
Mülheim a.d.R.	32,2	63,0	18,9	37,0
Oberhausen	45,4	55,3	36,7	44,7
Alpen	8,5	54,1	7,2	45,9
Dinslaken	13,9	52,4	12,6	47,6
Hamminkeln	9,4	52,5	8,5	47,5
Hünxe	1,2	20,6	4,6	79,4
Kamp-Lintfort	8,2	52,9	7,3	47,1
Moers	33,8	70,1	14,4	29,9
Neukirchen-Vluyn	10,5	51,2	10,0	48,8
Rheinberg	25,1	88,0	3,4	12,0
Schermbek	9,9	50,9	9,5	49,1
Sonsbeck	4,2	34,4	8,0	65,6
Voerde	26,5	22,4	91,8	77,6
Wesel	20,1	49,5	20,5	50,5
Xanten	6,3	45,1	7,7	54,9
Böttrop	60,3	40,4	88,8	59,6
Gelsenkirchen	34,3	17,4	163,0	82,6
Castrop-Rauxel	16,9	43,0	22,4	57,0
Datteln	2,5	16,2	12,9	83,8
Dorsten	51,6	49,4	52,9	50,6
Gladbeck	15,3	62,2	9,3	37,8
Haltern am See	11,5	53,0	10,2	47,0
Herten	15,8	31,0	35,2	69,0
Marl	48,7	58,2	35,1	41,8
Oer-Erkenschwick	13,6	62,9	8,0	37,1
Recklinghausen	29,4	42,5	39,8	57,5
Waltrop	12,7	54,0	10,8	46,0
Bochum	85,1	40,0	127,8	60,0
Dortmund	293,6	56,8	223,1	43,2
Hagen	52,7	49,2	54,5	50,8
Hamm	108,7	58,2	78,0	41,8
Herne	34,5	40,8	50,0	59,2
Breckerfeld	3,0	53,9	2,5	46,1
Ennepetal	24,2	59,4	16,5	40,6
Gevelsberg	18,3	62,3	11,1	37,7
Hattingen	24,7	58,4	17,6	41,6
Herdecke	5,1	83,9	1,0	16,1
Schwelm	6,5	67,7	3,1	32,3
Sprockhövel	19,4	54,3	16,3	45,7
Wetter	14,3	49,4	14,7	50,6
Witten	31,4	49,3	32,3	50,7
Bergkamen	28,2	77,1	8,4	22,9
Bönen	22,7	61,7	14,1	38,3
Fröndenberg	32,0	69,7	13,9	30,3
Holzwickede	15,3	68,0	7,2	32,0
Kamen	31,5	71,4	12,6	28,6
Lünen	30,5	65,6	16,0	34,4
Schwerte	15,1	38,1	24,6	61,9
Selm	17,2	76,2	5,4	23,8
Unna	43,6	55,2	35,3	44,8
Werne	24,2	82,1	5,3	17,9
Metropole Ruhr	1.744,8	49,4	1.784,4	50,6

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3 Siedlungsflächenreserven Wohnen (FNP und GFNP)

3.1 Anzur. Wohnreserven, Baulücken und nicht für Wohnen nutzbare Anteile

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	In den FNP/im GFNP dargestellte Wohnreserven					
	davon anzurechnende Wohnreserven		davon Baulücken (Flächen < 0,2 ha)		davon nicht nutzbarer Anteil (Erschließung und sonstige Nutzungen)	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	84,2	64,2	29,3	22,3	17,7	13,5
Essen	111,0	73,1	16,7	11,0	24,2	16,0
Mülheim a.d.R.	32,2	76,2	6,2	14,7	3,9	9,2
Oberhausen	45,4	75,6	6,0	10,1	8,6	14,3
Alpen	8,5	62,5	3,4	25,0	1,7	12,4
Dinslaken	13,9	50,1	12,2	43,9	1,7	6,0
Hamminkeln	9,4	62,5	4,0	26,6	1,7	11,0
Hünxe	1,2	38,7	1,9	61,3	-	-
Kamp-Lintfort	8,2	71,2	0,6	5,1	2,7	23,7
Moers	33,8	68,7	7,1	14,4	8,3	17,0
Neukirchen-Vluyn	10,5	57,3	2,1	11,6	5,7	31,1
Rheinberg	25,1	69,0	3,7	10,2	7,5	20,7
Schermbeck	9,9	70,6	1,6	11,4	2,5	18,0
Sonsbeck	4,2	72,6	0,6	10,8	1,0	16,7
Voerde	26,5	68,6	5,0	12,8	7,2	18,6
Wesel	20,1	70,3	5,1	17,9	3,4	11,8
Xanten	6,3	53,8	4,2	35,6	1,3	10,7
Bottrop	60,3	72,2	4,7	5,6	18,6	22,2
Gelsenkirchen	34,3	73,7	7,4	15,8	4,9	10,5
Castrop-Rauxel	16,9	67,4	5,1	20,2	3,1	12,4
Datteln	2,5	34,6	4,5	62,3	0,2	3,1
Dorsten	51,6	65,7	11,3	14,4	15,6	19,9
Gladbeck	15,3	76,3	1,3	6,7	3,4	17,0
Haltern am See	11,5	46,9	9,7	39,4	3,4	13,7
Herten	15,8	78,4	3,2	15,8	1,2	5,8
Marl	48,7	71,1	4,1	6,0	15,7	22,9
Oer-Erkenschwick	13,6	67,2	2,9	14,3	3,8	18,5
Recklinghausen	29,4	73,1	3,7	9,2	7,1	17,7
Waltrop	12,7	74,1	1,9	11,2	2,5	14,8
Bochum	85,1	63,2	26,8	19,9	22,9	17,0
Dortmund	293,6	69,2	45,2	10,6	85,5	20,2
Hagen	52,7	69,0	12,0	15,8	11,6	15,2
Hamm	108,7	71,6	14,0	9,2	29,0	19,1
Herne	34,5	75,4	4,4	9,5	6,9	15,1
Breckerfeld	3,0	63,0	1,6	33,9	0,1	3,1
Ennepetal	24,2	75,3	3,8	11,8	4,2	12,9
Gevelsberg	18,3	71,7	2,4	9,3	4,9	19,1
Hattingen	24,7	63,2	3,7	9,5	10,7	27,4
Herdecke	5,1	64,2	2,4	30,7	0,4	5,0
Schwelm	6,5	70,8	1,2	13,6	1,4	15,6
Sprockhövel	19,4	71,2	2,1	7,7	5,8	21,1
Wetter	14,3	73,6	3,1	15,7	2,1	10,7
Witten	31,4	65,2	11,9	24,6	4,9	10,2
Bergkamen	28,2	79,0	3,7	10,2	3,9	10,8
Bönen	22,7	72,8	2,2	7,1	6,3	20,1
Fröndenberg	32,0	69,7	5,8	12,7	8,1	17,7
Holzwickede	15,3	76,2	0,9	4,7	3,8	19,1
Kamen	31,5	73,2	3,5	8,1	8,0	18,7
Lünen	30,5	66,3	7,1	15,4	8,4	18,3
Schwerte	15,1	70,9	3,8	17,9	2,4	11,2
Selm	17,2	79,0	2,3	10,4	2,3	10,6
Unna	43,6	70,4	4,0	6,4	14,4	23,2
Werne	24,2	68,2	2,9	8,2	8,4	23,6
Metropole Ruhr	1.744,8	69,2	340,0	13,5	434,8	17,3

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.2 Wohnreserven in Relation zur Bevölkerung und zur Zahl der Wohnungen

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Relation zur Bevölkerung		Relation zur Zahl der Wohnungen	
	Einwohnerzahl 31.12.2022 EW absolut	Wohnreserven pro 1.000 EW in ha ⁵⁰	Vorhandene Wohnungen 31.12.2022 WE Absolut	Wohnreserven pro 1.000 WE in ha ⁵¹
Duisburg	502.211	0,2	259.678	0,3
Essen	584.580	0,2	318.532	0,3
Mülheim a.d.R.	172.404	0,2	92.314	0,3
Oberhausen	210.824	0,2	111.589	0,4
Alpen	12.649	0,7	5.815	1,5
Dinslaken	67.762	0,2	34.213	0,4
Hamminkeln	27.248	0,3	12.330	0,8
Hünxe	13.787	0,1	6.325	0,2
Kamp-Lintfort	38.665	0,2	19.177	0,4
Moers	105.287	0,3	52.477	0,6
Neukirchen-Vluyn	27.956	0,4	13.595	0,8
Rheinberg	31.150	0,8	14.947	1,7
Schermbbeck	13.479	0,7	6.248	1,6
Sonsbeck	8.747	0,5	3.766	1,1
Voerde	36.196	0,7	17.568	1,5
Wesel	61.330	0,3	30.604	0,7
Xanten	21.582	0,3	10.299	0,6
Bottrop	118.113	0,5	60.821	1,0
Gelsenkirchen	263.000	0,1	140.030	0,2
Castrop-Rauxel	73.795	0,2	39.479	0,4
Datteln	35.191	0,1	18.254	0,1
Dorsten	76.720	0,7	37.849	1,4
Gladbeck	75.889	0,2	38.048	0,4
Haltern am See	38.117	0,3	18.854	0,6
Herten	62.473	0,3	32.180	0,5
Marl	84.331	0,6	44.425	1,1
Oer-Erkenschwick	31.838	0,4	14.901	0,9
Recklinghausen	111.734	0,3	63.124	0,5
Waltrop	29.644	0,4	15.108	0,8
Bochum	365.742	0,2	200.991	0,4
Dortmund	593.317	0,5	323.234	0,9
Hagen	189.783	0,3	103.130	0,5
Hamm	180.849	0,6	88.217	1,2
Herne	157.368	0,2	84.383	0,4
Breckerfeld	9.041	0,3	4.483	0,7
Ennepetal	30.652	0,8	16.247	1,5
Gevelsberg	31.097	0,6	16.804	1,1
Hattingen	54.637	0,5	29.209	0,8
Herdecke	22.758	0,2	12.624	0,4
Schwelm	28.723	0,2	15.842	0,4
Sprockhövel	24.838	0,8	12.798	1,5
Wetter	27.550	0,5	14.185	1,0
Witten	95.897	0,3	52.422	0,6
Bergkamen	49.263	0,6	23.218	1,2
Bönen	18.438	1,2	8.567	2,6
Fröndenberg	20.548	1,6	10.085	3,2
Holzwickede	17.298	0,9	8.563	1,8
Kamen	43.058	0,7	22.252	1,4
Lünen	86.868	0,4	45.068	0,7
Schwerte	46.658	0,3	24.523	0,6
Selm	26.163	0,7	12.972	1,3
Unna	60.892	0,7	31.036	1,4
Werne	29.680	0,8	15.112	1,6
Metropole Ruhr	5.147.820	0,3	2.708.515	0,6

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023; Zahl der Einwohner und Wohnungen IT.NRW (31.12.2022)

⁵⁰ Anzurechnende Wohnreserven in ha / Einwohnerzahl 2022*1000

⁵¹ Anzurechnende Wohnreserven in ha / Vorhandene Wohnungen 2022*1000

3.3 Wohnreserven: Staffelung nach Größe

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	< 0,2 ha (Baulücken)		> 0,2 ha bis 0,5 ha		> 0,5 ha bis 2 ha		> 2 ha bis 5 ha		> 5 ha bis 10 ha		> 10 ha	
	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl
Duisburg	29,3	363	25,9	87	36,4	42	10,7	4	11,2	2	-	-
Essen	16,7	178	20,1	64	56,5	60	21,1	7	-	-	13,3	1
Mülheim a.d.R.	6,2	55	8,3	30	13,3	17	10,6	3	-	-	-	-
Oberhausen	6,0	51	4,5	17	20,0	22	2,2	1	18,7	3	-	-
Alpen	3,4	41	4,1	13	4,4	4	-	-	-	-	-	-
Dinslaken	12,2	149	7,4	26	6,5	7	-	-	-	-	-	-
Hammingen	4,0	41	4,2	15	5,2	7	-	-	-	-	-	-
Hünxe	1,9	20	1,2	4	-	-	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	0,6	4	1,8	5	1,6	1	4,7	1	-	-	-	-
Moers	7,1	60	5,8	19	17,4	20	10,6	4	-	-	-	-
Neukirchen-Vluyn	2,1	23	1,4	5	2,1	2	7,0	2	-	-	-	-
Rheinberg	3,7	48	4,4	17	8,7	11	4,8	1	7,2	1	-	-
Schermbeck	1,6	14	3,2	11	2,2	2	4,5	1	-	-	-	-
Sonsbeck	0,6	8	0,4	1	3,8	4	-	-	-	-	-	-
Voerde	5,0	56	6,0	22	11,9	14	2,7	1	5,9	1	-	-
Wesel	5,1	44	6,5	21	8,9	11	4,7	2	-	-	-	-
Xanten	4,2	48	2,4	8	3,9	4	-	-	-	-	-	-
Bottrop	4,7	55	5,5	19	20,0	20	11,1	4	6,7	1	17,1	1
Gelsenkirchen	7,4	89	10,3	35	17,2	20	6,8	2	-	-	-	-
Castrop-Rauxel	5,1	54	1,9	6	15,0	17	-	-	-	-	-	-
Datteln	4,5	49	2,5	9	-	-	-	-	-	-	-	-
Dorsten	11,3	128	6,4	23	26,9	31	18,3	6	-	-	-	-
Gladbeck	1,3	11	4,0	13	8,3	10	2,9	1	-	-	-	-
Haltern am See	9,7	114	3,1	12	5,0	5	3,4	1	-	-	-	-
Herten	3,2	29	4,8	18	8,8	11	2,2	1	-	-	-	-
Marl	4,1	36	7,2	21	18,7	18	6,7	2	5,1	1	11,1	1
Oer-Erkenschwick	2,9	29	2,8	9	2,3	3	8,6	3	-	-	-	-
Recklinghausen	3,7	31	3,4	12	16,1	16	4,8	2	5,1	1	-	-
Waltrop	1,9	17	2,2	6	10,5	11	-	-	-	-	-	-
Bochum	26,8	302	13,5	47	49,8	49	16,5	6	5,3	1	-	-
Dortmund	45,2	508	41,5	139	143,4	145	78,4	27	12,3	2	18,1	1
Hagen	12,0	102	15,2	53	27,9	32	4,3	2	5,4	1	-	-
Hamm	14,0	123	21,3	72	46,1	45	11,3	4	13,5	2	16,4	1
Herne	4,4	40	5,4	19	21,9	25	2,0	1	5,2	1	-	-
Breckerfeld	1,6	16	1,4	4	1,6	2	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	3,8	33	10,1	36	11,9	13	2,2	1	-	-	-	-
Gevelsberg	2,4	20	3,2	11	10,2	11	4,9	1	-	-	-	-
Hattingen	3,7	32	1,8	6	9,3	10	13,6	5	-	-	-	-
Herdecke	2,4	19	2,8	9	2,3	3	-	-	-	-	-	-
Schwelm	1,2	14	1,3	5	5,2	5	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	2,1	17	2,2	8	11,2	13	5,9	2	-	-	-	-
Wetter	3,1	28	4,1	14	8,1	9	2,2	1	-	-	-	-
Witten	11,9	125	10,5	36	21,0	21	-	-	-	-	-	-
Bergkamen	3,7	45	7,3	24	14,9	17	6,0	2	-	-	-	-
Bönen	2,2	24	6,2	28	6,8	7	9,7	3	-	-	-	-
Fröndenberg	5,8	49	7,3	23	16,7	16	-	-	8,1	1	-	-
Holzwickede	0,9	10	2,0	7	5,9	8	-	-	7,4	1	-	-
Kamen	3,5	37	5,7	19	12,1	14	13,7	4	-	-	-	-
Lünen	7,1	83	4,6	15	15,6	13	10,3	3	-	-	-	-
Schwerte	3,8	28	5,0	18	7,4	9	2,7	1	-	-	-	-
Selm	2,3	19	3,7	14	8,7	9	4,9	1	-	-	-	-
Unna	4,0	37	7,7	28	10,1	11	13,3	4	12,5	2	-	-
Werne	2,9	28	3,4	11	8,1	7	6,3	2	6,4	1	-	-
Metropole Ruhr	340,0	3.584	348,7	1.194	827,7	884	356,6	119	135,9	22	75,9	5

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.4 Wohnreserven: Staffelung nach Planungsrecht

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	B-Plan nach § 13a/b BauGB		Rechtskräftiger B-Plan § 30 BauGB		B-Plan in Aufstellung		§ 34 BauGB oder § 35 BauGB		B-Plan Aufstellung erforderlich	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	1,2	1,4	23,0	27,3	18,8	22,3	20,0	23,8	21,3	25,2
Essen	0,7	0,7	36,7	33,0	40,7	36,7	13,8	12,4	19,0	17,2
Mülheim a.d.R.	-	-	4,4	13,7	18,3	56,7	5,1	15,7	4,4	13,8
Oberhausen	-	-	6,9	15,2	24,4	53,8	2,3	5,0	11,9	26,1
Alpen	-	-	3,9	45,6	-	-	0,4	5,0	4,2	49,4
Dinslaken	-	-	4,2	30,5	1,0	7,1	0,8	5,8	7,8	56,6
Hammer	0,2	1,8	3,8	40,1	-	-	0,7	7,0	4,8	51,1
Hünxe	-	-	0,6	53,2	-	-	0,6	46,8	-	-
Kamp-Lintfort	-	-	2,1	25,6	4,7	58,1	-	-	1,3	16,2
Moers	-	-	3,9	11,6	10,1	30,0	1,2	3,5	18,6	54,9
Neukirchen-Vluyn	-	-	0,8	7,4	8,2	77,7	-	-	1,6	14,9
Rheinberg	-	-	4,8	19,0	0,6	2,5	2,4	9,8	17,3	68,8
Schermbach	3,4	34,8	1,1	11,3	-	-	0,2	2,4	5,1	51,5
Sonsbeck	-	-	-	-	-	-	0,9	21,1	3,3	78,9
Voerde	-	-	2,5	9,5	8,4	31,7	1,8	6,8	13,8	52,0
Wesel	-	-	10,7	53,3	-	-	4,1	20,5	5,3	26,2
Xanten	-	-	2,3	35,8	-	-	0,9	13,9	3,2	50,4
Bottrop	-	-	6,5	10,8	12,5	20,7	0,2	0,4	41,1	68,1
Gelsenkirchen	-	-	8,2	24,0	6,9	20,1	3,6	10,7	15,5	45,3
Castrop-Rauxel	-	-	5,9	34,7	2,4	14,3	0,2	1,2	8,4	49,8
Datteln	-	-	0,8	31,4	-	-	0,7	26,5	1,1	42,1
Dorsten	-	-	2,0	3,9	4,7	9,1	1,9	3,6	43,0	83,4
Gladbeck	-	-	2,2	14,7	4,5	29,3	0,8	5,1	7,8	50,9
Haltern am See	-	-	4,7	40,6	4,9	42,4	-	-	1,9	16,9
Herten	-	-	5,2	33,0	2,2	14,1	3,1	19,4	5,3	33,5
Marl	-	-	5,1	10,4	8,5	17,4	0,5	1,1	34,7	71,1
Oer-Erkenschwick	-	-	1,6	11,9	-	-	2,1	15,5	9,9	72,6
Recklinghausen	-	-	6,0	20,3	7,2	24,4	0,8	2,8	15,4	52,4
Waltrop	-	-	1,7	13,0	-	-	0,3	2,7	10,7	84,2
Bochum	-	-	16,2	19,0	43,2	50,8	7,4	8,7	18,3	21,5
Dortmund	21,6	7,4	46,2	15,7	71,7	24,4	21,7	7,4	132,3	45,1
Hagen	-	-	13,3	25,2	0,6	1,1	7,5	14,3	31,3	59,4
Hamm	-	-	26,2	24,1	3,3	3,1	0,3	0,3	78,9	72,5
Herne	-	-	5,3	15,4	19,2	55,7	3,2	9,4	6,8	19,6
Breckerfeld	-	-	0,3	10,0	-	-	0,5	15,7	2,2	74,3
Ennepetal	-	-	7,5	31,2	-	-	4,5	18,7	12,1	50,1
Gevelsberg	-	-	0,5	2,9	1,7	9,5	2,9	15,8	13,2	71,8
Hattingen	-	-	4,2	17,0	-	-	1,7	6,8	18,9	76,2
Herdecke	-	-	3,5	68,2	-	-	0,5	9,5	1,1	22,3
Schwelm	-	-	1,8	27,8	-	-	1,8	27,1	2,9	45,2
Sprockhövel	-	-	7,4	38,1	0,9	4,6	0,2	1,2	10,9	56,0
Wetter	-	-	1,8	12,7	3,7	25,6	1,7	12,0	7,1	49,7
Witten	-	-	4,9	15,7	6,4	20,3	4,1	13,0	16,0	50,9
Bergkamen	1,6	5,6	11,2	39,8	1,2	4,2	3,0	10,7	11,2	39,8
Bönen	-	-	0,4	1,8	5,8	25,4	0,9	4,2	15,5	68,6
Fröndenberg	-	-	5,6	17,4	-	-	4,8	14,9	21,7	67,6
Holzwickede	1,0	6,2	1,7	11,0	-	-	1,1	6,9	11,6	75,9
Kamen	-	-	7,5	23,6	0,3	1,0	2,3	7,2	21,5	68,2
Lünen	-	-	12,0	39,3	6,0	19,8	7,6	25,1	4,8	15,8
Schwerte	-	-	3,0	19,9	0,6	4,1	3,3	22,0	8,1	53,9
Selm	-	-	9,5	55,0	4,9	28,4	1,3	7,8	1,5	8,8
Unna	-	-	3,4	7,9	2,3	5,2	0,3	0,7	37,6	86,2
Werne	-	-	1,6	6,5	10,3	42,6	0,4	1,7	11,9	49,2
Metropole Ruhr	29,7	1,7	356,5	20,4	371,1	21,3	152,5	8,7	835,0	47,9

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.5 Wohnreserven: Staffelung nach Marktverfügbarkeit

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Kurz/Mittelfristig bis 5 Jahre	Langfr./Unklar über 5 Jahre	Kurzfristig bis 2 Jahre	Mittelfristig 2 bis 5 Jahre	Langfristig über 5 Jahre	Zeitlich unklar
	in % ⁵²	in % ⁵³	ha	ha	ha	ha
Duisburg	71,5	28,5	35,2	25,0	22,8	1,2
Essen	54,6	45,4	24,8	35,9	15,4	34,9
Mülheim a.d.R.	55,6	44,4	2,9	15,0	10,1	4,2
Oberhausen	54,7	45,3	3,9	20,9	13,2	7,4
Alpen	15,9	84,1	1,1	0,2	3,8	3,3
Dinslaken	34,4	65,6	4,8	-	9,1	0,0
Hammingen	36,1	63,9	2,6	0,8	5,2	0,9
Hünxe	60,6	39,4	0,4	0,3	-	0,5
Kamp-Lintfort	77,6	22,4	1,6	4,7	0,4	1,5
Moers	64,4	35,6	9,0	12,8	10,9	1,1
Neukirchen-Vluyn	96,8	3,2	3,2	7,0	-	0,3
Rheinberg	23,1	76,9	4,4	1,4	17,3	2,0
Schermbeck	40,0	60,0	3,9	-	0,8	5,1
Sonsbeck	15,0	85,0	0,6	-	0,4	3,2
Voerde	44,1	55,9	6,2	5,5	14,0	0,8
Wesel	77,5	22,5	6,5	9,1	4,5	-
Xanten	24,7	75,3	1,6	-	-	4,7
Bottrop	13,3	86,7	1,4	6,7	38,9	13,4
Gelsenkirchen	64,7	35,3	8,0	14,1	1,1	11,0
Castrop-Rauxel	45,7	54,3	6,1	1,6	-	9,2
Datteln	22,6	77,4	0,6	-	-	1,9
Dorsten	26,2	73,8	2,9	10,6	38,1	-
Gladbeck	76,4	23,6	3,2	8,5	2,8	0,8
Haltern am See	78,7	21,3	6,0	3,0	1,5	1,0
Herten	42,4	57,6	6,4	0,4	1,1	8,0
Marl	21,1	78,9	1,5	8,8	23,7	14,7
Oer-Erkenschwick	62,0	38,0	2,0	6,5	-	5,2
Recklinghausen	24,5	75,5	3,7	3,5	10,0	12,2
Waltrop	19,2	80,8	2,5	-	-	10,3
Bochum	61,0	39,0	28,7	23,2	10,0	23,2
Dortmund	41,2	58,8	94,4	26,7	16,2	156,3
Hagen	40,2	59,8	14,2	7,0	10,7	20,8
Hamm	28,3	71,7	21,4	9,4	59,1	18,8
Herne	60,6	39,4	6,1	14,8	11,2	2,4
Breckerfeld	67,1	32,9	1,7	0,3	1,0	-
Ennepetal	28,4	71,6	5,5	1,4	3,9	13,4
Gevelsberg	19,0	81,0	2,4	1,1	7,9	6,9
Hattingen	11,6	88,4	2,9	-	-	21,9
Herdecke	37,2	62,8	1,9	-	-	3,2
Schwelm	54,8	45,2	3,5	-	-	2,9
Sprockhövel	26,4	73,6	2,4	2,7	1,5	12,8
Wetter	37,1	62,9	2,1	3,2	0,4	8,6
Witten	45,6	54,4	5,2	9,1	9,3	7,8
Bergkamen	26,9	73,1	6,2	1,4	6,9	13,7
Bönen	40,8	59,2	0,9	8,4	7,5	5,9
Fröndenberg	27,7	72,3	8,3	0,5	-	23,2
Holzwickede	14,3	85,7	1,1	1,0	7,4	5,8
Kamen	10,1	89,9	2,9	0,3	19,3	9,0
Lünen	49,7	50,3	13,6	1,5	-	15,3
Schwerte	26,0	74,0	3,9	-	-	11,2
Selm	48,0	52,0	8,3	-	6,9	2,1
Unna	6,5	93,5	2,8	-	8,9	31,8
Werne	12,0	88,0	1,6	1,3	16,2	5,1
Metropole Ruhr	41,0	59,0	398,7	315,9	449,3	581,0

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023, Erhebung durch den RVR und die 53 Kommunen der Metropole Ruhr

⁵² (Reserven Kurzfristig bis 2 Jahre in ha + Mittelfristig 2 bis 5 Jahre in ha) / Summe der vier Merkmalsklassen *100

⁵³ (Reserven Langfristig über 5 Jahre in ha + Zeitlich unklar in ha) / Summe der vier Merkmalsklassen *100

3.6 Wohnreserven: Staffelung nach FNP-Darstellung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Wohnreserven in							
	Wohnbauflächen		Gemischten Bauflächen (M, MI, MD, MK)		Sonderbauflächen (S, SO)		Sonstigen FNP-Darstellungen	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	62,1	73,7	0,9	1,1	11,3	13,4	10,0	11,8
Essen	85,0	76,6	0,4	0,4	20,5	18,4	5,0	4,6
Mülheim a.d.R.	24,7	76,8	0,8	2,4	6,7	20,8	-	-
Oberhausen	34,8	76,5	1,8	4,1	8,8	19,4	-	-
Alpen	5,8	68,4	-	-	2,7	31,6	-	-
Dinslaken	13,1	94,3	-	-	0,8	5,7	-	-
Haminkeln	8,0	84,8	0,4	4,4	1,0	10,8	-	-
Hünxe	0,9	78,4	-	-	0,3	21,6	-	-
Kamp-Lintfort	8,2	100	-	-	-	-	-	-
Moers	32,3	95,5	-	-	1,2	3,4	0,4	1,0
Neukirchen-Vluyn	6,2	58,6	-	-	4,3	41,4	-	-
Rheinberg	22,6	90,1	-	-	2,5	9,9	-	-
Schermbbeck	9,6	97,1	-	-	0,3	2,9	-	-
Sonsbeck	3,8	90,4	-	-	0,4	9,6	-	-
Voerde	22,8	86,1	-	-	3,7	13,9	-	-
Wesel	18,3	91,0	-	-	1,8	9,0	-	-
Xanten	4,1	64,3	-	-	0,7	11,0	1,6	24,7
Bottrop	42,8	70,9	17,1	28,3	0,5	0,8	-	-
Gelsenkirchen	26,8	78,4	-	-	7,0	20,5	0,4	1,1
Castrop-Rauxel	16,7	98,8	-	-	0,2	1,2	-	-
Datteln	2,5	100	-	-	-	-	-	-
Dorsten	48,8	94,6	0,1	0,3	2,7	5,2	-	-
Gladbeck	14,5	95,0	-	-	0,8	5,0	-	-
Haltern am See	10,8	93,7	0,2	1,7	0,5	4,7	-	-
Herten	14,5	91,8	-	-	1,3	8,2	-	-
Marl	46,4	95,2	-	-	2,3	4,8	-	-
Oer-Erkenschwick	13,2	97,2	-	-	0,4	2,8	-	-
Recklinghausen	21,7	73,7	0,9	3,0	6,9	23,3	-	-
Waltrop	12,3	96,5	-	-	0,5	3,5	-	-
Bochum	75,5	88,7	1,5	1,7	7,3	8,6	0,8	1,0
Dortmund	256,7	87,4	18,1	6,1	15,5	5,3	3,3	1,1
Hagen	47,6	90,3	-	-	5,1	9,7	-	-
Hamm	90,6	83,4	16,4	15,1	1,7	1,5	-	-
Herne	22,6	65,6	0,3	0,9	11,6	33,5	-	-
Breckerfeld	2,0	67,1	-	-	1,0	32,9	-	-
Ennepetal	20,2	83,5	-	-	4,0	16,5	-	-
Gevelsberg	16,0	87,6	1,6	8,7	0,7	3,7	-	-
Hattingen	21,4	86,4	1,4	5,8	1,9	7,9	-	-
Herdecke	5,1	100	-	-	-	-	-	-
Schwelm	4,8	73,	-	-	1,7	26,1	-	-
Sprockhövel	14,9	76,7	-	-	4,5	23,3	-	-
Wetter	14,2	99,0	-	-	0,1	1,0	-	-
Witten	28,8	91,7	-	-	1,4	4,4	1,2	4,0
Bergkamen	24,4	86,7	0,1	0,4	3,0	10,7	0,6	2,1
Bönen	18,9	83,3	-	-	3,8	16,7	-	-
Fröndenberg	29,9	93,4	-	-	2,1	6,6	-	-
Holzwickede	15,2	99,3	0,1	0,7	-	-	-	-
Kamen	26,0	82,4	-	-	5,6	17,6	-	-
Lünen	27,5	90,3	1,1	3,5	1,2	4,0	0,7	2,2
Schwerte	13,6	90,1	-	-	1,5	9,9	-	-
Selm	16,4	95,5	-	-	0,8	4,5	-	-
Unna	40,4	92,8	-	-	3,1	7,2	-	-
Werne	18,7	77,5	3,5	14,6	1,9	8,0	-	-
Metropole Ruhr	1.484,8	85,1	66,7	3,8	169,4	9,7	24,0	1,4

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.7 Wohnreserven: Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächen

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Wohnbauflächen- darstellungen im FNP/im GFNP	Wohnreserven in Wohnbauflächen	Ausgeschöpfter Anteil der Wohnbauflächen ⁵⁴
	in ha	in ha	in %
Duisburg	4.677,5	62,1	98,7
Essen	6.856,3	85,0	98,8
Mülheim a.d.R.	2.380,5	24,7	99,0
Oberhausen	2.755,6	34,8	98,7
Alpen	120,2	5,8	95,2
Dinslaken	939,5	13,1	98,6
Hamminkeln	418,7	8,0	98,1
Hünxe	243,6	0,9	99,6
Kamp-Lintfort	550,4	8,2	98,5
Moers	1.437,2	32,3	97,8
Neukirchen-Vluyn	402,3	6,2	98,5
Rheinberg	429,4	22,6	94,7
Schermbeck	175,3	9,6	94,5
Sonsbeck	110,5	3,8	96,6
Voerde	517,5	22,8	95,6
Wesel	893,9	18,3	98,0
Xanten	327,7	4,1	98,8
Bottrop	1.533,2	42,8	97,2
Gelsenkirchen	3.002,9	26,8	99,1
Castrop-Rauxel	1.229,5	16,7	98,6
Datteln	497,9	2,5	99,5
Dorsten	1.226,6	48,8	96,0
Gladbeck	1.041,0	14,5	98,6
Haltern am See	643,8	10,8	98,3
Herten	904,9	14,5	98,4
Marl	1.450,4	46,4	96,8
Oer-Erkenschwick	413,8	13,2	96,8
Recklinghausen	1.628,5	21,7	98,7
Waltrop	415,9	12,3	97,0
Bochum	4.255,5	75,5	98,2
Dortmund	7.304,8	256,7	96,5
Hagen	2.034,9	47,6	97,7
Hamm	2.762,0	90,6	96,7
Herne	1.983,7	22,6	98,9
Breckerfeld	110,4	2,0	98,2
Ennepetal	477,9	20,2	95,8
Gevensberg	424,5	16,0	96,2
Hattingen	644,0	21,4	96,7
Herdecke	406,0	5,1	98,7
Schwelm	320,8	4,8	98,5
Sprockhövel	382,7	14,9	96,1
Wetter	420,9	14,2	96,6
Witten	1.199,7	28,8	97,6
Bergkamen	791,9	24,4	96,9
Bönen	319,1	18,9	94,1
Fröndenberg	432,8	29,9	93,1
Holzwickede	297,7	15,2	94,9
Kamen	705,3	26,0	96,3
Lünen	1.172,8	27,5	97,7
Schwerte	693,9	13,6	98,0
Selm	455,1	16,4	96,4
Unna	941,4	40,4	95,7
Werne	519,4	18,7	96,4
Metropole Ruhr	66.281,7	1.484,8	97,8

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

⁵⁴ Berechnung: - (Wohnreserven in W in ha / Wohnbauflächendarstellungen in ha * 100)-100

3.8 Wohnreserven: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Wohnreserven in											
	ASB		ASBfzN		GIB		GIBfzN		Sonstige		Freiraum	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	81,9	97,2	-	-	0,4	0,5	-	-	-	-	2,0	2,3
Essen	105,2	94,8	-	-	-	-	-	-	-	-	5,8	5,2
Mülheim a.d.R.	30,7	95,4	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5	4,6
Oberhausen	45,3	99,8	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	0,2
Alpen	1,4	16,5	-	-	1,5	18,2	-	-	-	-	5,5	65,3
Dinslaken	13,9	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Haminkeln	8,2	86,7	-	-	-	-	-	-	-	-	1,3	13,3
Hünxe	0,9	74,8	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	25,2
Kamp-Lintfort	7,8	95,4	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4	4,6
Moers	32,4	96,0	-	-	-	-	-	-	-	-	1,3	4,0
Neukirchen-Vluyn	9,6	91,5	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9	8,5
Rheinberg	17,8	71,2	-	-	-	-	-	-	-	-	7,2	28,8
Schermbeck	9,3	93,9	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6	6,1
Sonsbeck	4,2	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Voerde	14,2	53,6	-	-	-	-	-	-	-	-	12,3	46,4
Wesel	16,0	79,6	-	-	-	-	-	-	-	-	4,1	20,4
Xanten	3,0	47,3	-	-	-	-	-	-	-	-	3,3	52,7
Bottrop	36,0	59,7	-	-	17,1	28,3	-	-	-	-	7,2	11,9
Gelsenkirchen	33,0	96,4	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2	3,6
Castrop-Rauxel	14,5	86,0	-	-	-	-	-	-	-	-	2,4	14,0
Datteln	1,9	76,4	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6	23,6
Dorsten	20,8	40,3	-	-	-	-	-	-	-	-	30,8	59,7
Gladbeck	15,3	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Haltern am See	8,6	75,2	-	-	0,2	1,7	-	-	-	-	2,7	23,2
Herten	14,8	93,7	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	6,3
Marl	46,8	96,0	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0	4,0
Oer-Erkenschwick	13,4	98,5	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2	1,5
Recklinghausen	26,9	91,3	-	-	-	-	-	-	-	-	2,5	8,7
Waltrop	10,9	85,2	-	-	-	-	-	-	-	-	1,9	14,8
Bochum	79,4	93,3	-	-	1,5	1,7	-	-	-	-	4,3	5,0
Dortmund	290,0	98,8	-	-	0,4	0,1	-	-	-	-	3,1	1,1
Hagen	33,6	63,7	-	-	-	-	-	-	-	-	19,1	36,3
Hamm	101,8	93,6	-	-	0,2	0,1	-	-	-	-	6,8	6,3
Herne	34,5	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Breckerfeld	1,4	48,6	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5	51,4
Ennepetal	15,0	62,1	-	-	1,0	4,0	-	-	-	-	8,2	33,9
Gevelsberg	16,4	89,8	-	-	1,7	9,1	-	-	-	-	0,2	1,1
Hattingen	18,6	75,0	-	-	1,7	7,0	-	-	-	-	4,5	18,0
Herdecke	4,3	84,1	-	-	-	-	-	-	-	-	0,8	15,9
Schwelm	5,3	82,4	-	-	-	-	-	-	-	-	1,1	17,6
Sprockhövel	13,1	67,5	-	-	-	-	-	-	-	-	6,3	32,5
Wetter	10,8	75,1	-	-	-	-	-	-	-	-	3,6	24,9
Witten	27,4	87,3	-	-	-	-	-	-	-	-	4,0	12,7
Bergkamen	22,1	78,5	-	-	-	-	-	-	-	-	6,1	21,5
Bönen	12,0	53,1	-	-	0,1	0,5	-	-	-	-	10,5	46,4
Fröndenberg	28,8	89,8	-	-	-	-	-	-	-	-	3,3	10,2
Holzwickede	14,3	93,6	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	6,4
Kamen	24,1	76,3	-	-	-	-	-	-	-	-	7,5	23,7
Lünen	30,5	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwerte	14,2	94,3	-	-	0,9	5,7	-	-	-	-	-	-
Selm	10,7	62,1	-	-	-	-	-	-	-	-	6,5	37,9
Unna	30,2	69,4	-	-	-	-	-	-	-	-	13,3	30,6
Werne	9,1	37,6	-	-	-	-	-	-	-	-	15,1	62,4
Metropole Ruhr	1.492,4	85,5	0,0	0,0	26,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	225,8	12,9

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr);
Digitaler Regionalplan-Datensatz Sachstand November 2023

3.9 Wohnreserven: Staffelung nach tatsächlicher Flächennutzung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Wohnreserven werden aktuell genutzt von...							
	Siedlung und Verkehr		Landwirtschaftsfläche		Wald		Sonstige Vegetation	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	44,7	53,0	38,3	45,4	-	-	1,3	1,6
Essen	82,0	73,9	23,3	21,0	0,2	0,1	5,6	5,0
Mülheim a.d.R.	14,7	45,8	15,9	49,5	0,5	1,5	1,0	3,1
Oberhausen	23,2	51,1	19,7	43,3	-	-	2,6	5,7
Alpen	1,4	16,2	7,0	82,4	-	-	0,1	1,4
Dinslaken	3,0	21,9	10,7	77,2	-	-	0,1	0,8
Hamminkeln	2,3	24,7	7,0	74,5	-	-	0,1	0,9
Hünxe	0,4	30,7	0,7	60,0	-	-	0,1	9,2
Kamp-Lintfort	2,0	24,5	6,2	75,5	-	-	-	-
Moers	14,4	42,8	18,7	55,5	-	-	0,6	1,7
Neukirchen-Vluyn	2,3	21,6	8,2	78,4	-	-	-	-
Rheinberg	4,0	15,8	20,5	81,8	-	-	0,6	2,4
Schermbek	0,4	4,4	9,4	95,5	-	-	0,0	0,1
Sonsbeck	0,4	8,7	3,8	91,1	-	-	0,0	0,2
Voerde	10,2	38,6	16,2	61,0	-	-	0,1	0,4
Wesel	5,8	28,9	13,5	66,9	0,7	3,5	0,2	0,8
Xanten	0,8	13,0	5,2	83,0	-	-	0,3	4,0
Böttrop	21,1	35,0	39,2	65,0	-	-	-	-
Gelsenkirchen	25,7	75,0	8,6	25,0	-	-	-	-
Castrop-Rauxel	4,9	28,7	11,5	67,8	-	-	0,6	3,5
Datteln	0,3	10,4	2,0	81,7	-	-	0,2	7,9
Dorsten	5,6	10,9	44,8	86,8	-	-	1,2	2,3
Gladbeck	5,2	33,8	10,1	66,0	-	-	0,0	0,1
Haltern am See	2,1	18,5	9,4	81,4	-	-	0,0	0,1
Herten	10,0	63,1	5,8	36,9	-	-	-	-
Marl	9,4	19,2	36,4	74,7	0,0	0,1	2,9	6,0
Oer-Erkenschwick	1,7	12,2	11,5	84,8	-	-	0,4	3,0
Recklinghausen	11,9	40,4	17,3	58,8	-	-	0,2	0,8
Waltrop	1,6	12,3	11,1	87,4	-	-	0,0	0,2
Bochum	33,7	39,5	47,9	56,2	-	-	3,6	4,2
Dortmund	163,0	55,5	120,5	41,0	0,2	0,1	9,8	3,3
Hagen	13,6	25,8	33,8	64,0	0,3	0,5	5,1	9,7
Hamm	31,2	28,7	75,3	69,3	-	-	2,2	2,0
Herne	26,4	76,4	8,1	23,6	-	-	-	-
Breckerfeld	0,4	12,6	1,9	64,9	0,5	16,5	0,2	6,0
Ennepetal	4,4	18,1	17,8	73,8	0,9	3,6	1,1	4,5
Gevelsberg	3,6	19,8	14,2	77,5	0,1	0,5	0,4	2,2
Hattingen	4,9	19,8	19,6	79,1	0,1	0,3	0,2	0,9
Herdecke	2,2	42,2	2,8	54,8	0,0	0,5	0,1	2,4
Schwelm	0,4	5,6	6,1	93,7	-	-	0,0	0,7
Sprockhövel	1,7	8,6	17,4	89,9	-	-	0,3	1,5
Wetter	2,4	16,6	11,1	77,2	0,0	0,1	0,9	6,0
Witten	14,3	45,6	16,0	50,8	-	-	1,1	3,6
Bergkamen	10,6	37,6	17,1	60,6	-	-	0,5	1,8
Bönen	4,9	21,8	14,5	63,9	0,4	1,6	2,9	12,6
Fröndenberg	4,4	13,6	27,5	85,8	-	-	0,2	0,5
Holzwickede	2,0	12,8	13,3	87,2	-	-	-	-
Kamen	3,2	10,1	28,3	89,7	-	-	0,1	0,2
Lünen	12,3	40,4	17,8	58,4	-	-	0,4	1,2
Schwerte	4,8	31,9	9,8	64,9	0,4	2,3	0,1	0,8
Selm	2,0	11,4	15,2	88,4	0,0	0,2	-	-
Unna	4,2	9,7	39,4	90,3	-	-	-	-
Werne	2,0	8,3	22,1	91,4	0,1	0,2	-	-
Metropole Ruhr	663,6	38,0	1.029,5	59,0	4,3	0,2	47,4	2,7

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Flächennutzungskartierung (FNK), Sachstand 01.11.2023

3.10 Wohnreserven Brachflächenanteil: Kommunale Angabe

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Wohnreserven sind Brachflächen			
	Ja		Nein	
	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	55,4	65,8	28,8	34,2
Essen	90,5	81,5	20,5	18,5
Mülheim a.d.R.	14,1	43,9	18,0	56,1
Oberhausen	29,4	64,8	16,0	35,2
Alpen	0,3	4,0	8,1	96,0
Dinslaken	3,0	21,6	10,9	78,4
Hamminkeln	0,7	7,8	8,7	92,2
Hünxe	-	-	1,2	100
Kamp-Lintfort	1,6	19,5	6,6	80,5
Moers	12,5	37,1	21,3	62,9
Neukirchen-Vluyn	2,1	19,7	8,4	80,3
Rheinberg	0,7	2,6	24,4	97,4
Schermbek	-	-	9,9	100
Sonsbeck	-	-	4,2	100
Voerde	5,8	21,9	20,7	78,1
Wesel	4,5	22,5	15,6	77,5
Xanten	0,4	5,7	5,9	94,3
Bottrop	21,8	36,1	38,5	63,9
Gelsenkirchen	27,5	80,2	6,8	19,8
Castrop-Rauxel	8,4	49,4	8,6	50,6
Datteln	1,1	43,2	1,4	56,8
Dorsten	2,2	4,3	49,4	95,7
Gladbeck	7,0	45,5	8,3	54,5
Haltern am See	1,4	12,2	10,1	87,8
Herten	2,9	18,4	12,9	81,6
Marl	4,8	9,8	44,0	90,2
Oer-Erkenschwick	1,7	12,6	11,9	87,4
Recklinghausen	14,2	48,5	15,2	51,5
Waltrop	2,4	18,6	10,4	81,4
Bochum	29,7	34,9	55,4	65,1
Dortmund	135,1	46,0	158,5	54,0
Hagen	3,8	7,1	48,9	92,9
Hamm	25,1	23,1	83,7	76,9
Herne	30,9	89,4	3,7	10,6
Breckerfeld	-	-	3,0	100
Ennepetal	2,3	9,4	21,9	90,6
Gevelsberg	3,2	17,3	15,1	82,7
Hattingen	2,9	11,9	21,8	88,1
Herdecke	0,5	9,3	4,6	90,7
Schwelm	0,8	11,8	5,7	88,2
Sprockhövel	1,3	6,8	18,1	93,2
Wetter	0,9	6,4	13,4	93,6
Witten	6,3	20,0	25,1	80,0
Bergkamen	8,6	30,6	19,6	69,4
Bönen	0,7	2,9	22,0	97,1
Fröndenberg	0,7	2,2	31,3	97,8
Holzwickede	0,7	4,6	14,6	95,4
Kamen	3,4	10,7	28,1	89,3
Lünen	12,1	39,6	18,4	60,4
Schwerte	1,5	10,0	13,6	90,0
Selm	-	-	17,2	100
Unna	1,3	2,9	42,3	97,1
Werne	0,6	2,3	23,6	97,7
Metropole Ruhr	588,3	33,7	1.156,5	66,3

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2020 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.11 Wohnreserven: Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Wohnreserven mit infrastruktureller Lagegunst									
	Sehr gut		Gut		Mittel		Eher ungünstig		Ungünstig	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	31,7	37,7	21,0	25,0	15,2	18,0	11,9	14,1	4,4	5,2
Essen	79,1	71,3	12,5	11,2	9,7	8,7	5,4	4,9	4,2	3,8
Mülheim a.d.R.	23,5	72,9	4,6	14,2	1,8	5,7	2,3	7,2	-	-
Oberhausen	13,1	28,8	19,8	43,6	3,7	8,2	8,2	18,1	0,6	1,3
Alpen	0,4	4,8	-	-	-	-	3,6	42,6	4,5	52,6
Dinslaken	2,2	15,6	4,0	28,9	5,8	41,9	1,9	13,5	0,0	0,0
Hamminkeln	0,2	2,4	1,3	13,8	5,8	61,5	0,2	2,2	1,9	20,1
Hünxe	-	-	-	-	0,7	60,6	0,2	17,8	0,3	21,6
Kamp-Lintfort	-	-	0,4	4,5	6,3	77,6	0,9	10,5	0,6	7,4
Moers	13,6	40,4	9,4	27,9	2,2	6,6	4,4	13,1	4,0	12,0
Neukirchen-Vluyn	-	-	-	-	5,0	48,0	4,7	45,0	0,7	6,9
Rheinberg	2,8	11,4	3,1	12,5	3,6	14,5	14,2	56,8	1,2	4,8
Schermbeck	8,4	85,1	0,3	3,3	-	-	0,9	9,2	0,2	2,4
Sonsbeck	-	-	-	-	2,3	54,3	1,9	45,7	-	-
Voerde	2,4	9,1	4,2	15,9	7,0	26,3	5,9	22,4	7,0	26,3
Wesel	-	-	5,7	28,4	4,5	22,5	4,4	21,6	5,5	27,5
Xanten	-	-	-	-	0,2	3,4	2,0	31,8	4,1	64,8
Bottrop	14,2	23,5	21,2	35,2	17,3	28,7	7,3	12,1	0,3	0,5
Gelsenkirchen	16,3	47,5	6,7	19,6	2,8	8,3	8,5	24,7	-	-
Castrop-Rauxel	2,7	16,0	5,5	32,7	2,3	13,6	6,4	37,7	-	-
Datteln	-	-	0,2	9,7	1,5	58,3	0,3	13,6	0,5	18,5
Dorsten	-	-	5,4	10,4	8,0	15,4	28,7	55,6	9,6	18,6
Gladbeck	2,1	13,9	3,8	25,0	4,0	26,4	5,3	34,6	-	-
Haltern am See	-	-	1,1	9,4	1,6	14,3	4,0	34,5	4,8	41,8
Herten	5,0	31,6	5,2	33,0	4,5	28,2	0,9	5,6	0,2	1,5
Marl	9,3	19,1	25,9	53,2	5,3	10,8	6,4	13,0	1,9	4,0
Oer-Erkenschwick	4,7	34,3	3,2	23,3	1,0	7,1	4,8	35,4	-	-
Recklinghausen	0,3	1,0	-	-	5,2	17,6	12,7	43,2	11,2	38,1
Waltrop	4,6	36,2	1,0	8,2	4,9	38,2	0,6	4,6	1,6	12,8
Bochum	42,3	49,7	19,0	22,3	17,6	20,7	6,2	7,3	-	-
Dortmund	137,3	46,8	65,3	22,2	66,0	22,5	24,5	8,3	0,6	0,2
Hagen	14,7	27,9	6,0	11,4	17,5	33,2	13,7	25,9	0,9	1,7
Hamm	30,7	28,2	31,7	29,2	26,4	24,3	11,0	10,1	8,8	8,1
Herne	20,6	59,8	7,4	21,4	5,7	16,4	0,8	2,4	-	-
Breckerfeld	1,1	35,4	1,7	55,8	-	-	0,3	8,8	-	-
Ennepetal	1,4	5,9	6,1	25,3	9,4	39,0	6,5	26,9	0,7	2,9
Gevelsberg	2,4	13,2	1,4	7,7	10,1	55,3	2,8	15,5	1,5	8,3
Hattingen	4,9	19,9	2,1	8,5	15,2	61,6	2,5	10,0	-	-
Herdecke	1,1	22,3	0,5	10,4	1,5	29,8	1,7	33,5	0,2	4,0
Schwelm	0,9	13,8	0,3	4,4	3,0	46,7	2,3	35,1	-	-
Sprockhövel	1,5	7,7	6,6	33,9	4,2	21,7	3,6	18,5	3,5	18,3
Wetter	9,7	67,9	3,4	23,5	0,3	1,8	1,0	6,9	-	-
Witten	11,3	36,1	4,1	12,9	4,8	15,4	10,0	31,7	1,2	3,9
Bergkamen	1,1	3,9	6,2	22,0	14,7	52,4	6,1	21,7	-	-
Bönen	7,7	34,1	0,4	1,6	3,5	15,3	6,9	30,6	4,2	18,3
Fröndenberg	0,4	1,3	0,8	2,6	2,5	7,9	7,9	24,5	20,4	63,6
Holzwickede	1,1	7,0	2,2	14,1	3,3	21,9	8,7	57,0	-	-
Kamen	4,1	13,1	3,7	11,9	9,6	30,4	14,1	44,6	-	-
Lünen	8,2	27,0	10,1	33,1	8	27,7	3,7	12,2	-	-
Schwerte	0,4	2,5	1,7	11,2	3	17,6	9,6	63,4	0,8	5,3
Selm	5,8	33,8	2,9	16,6	7	42,6	1,2	7,0	-	-
Unna	4,0	9,1	11,8	27,2	16	36,2	12,0	27,5	-	-
Werne	0,8	3,2	4,8	19,7	4	18,0	13,8	57,1	0,5	2,1
Metropole Ruhr	550,3	31,5	365,7	21,0	386,4	22,1	329,7	18,9	112,7	6,5

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr);
ruhrFIS-Monitoring Daseinsvorsorge 2017

3.12 Wohnreserven: Staffelung nach Eignung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Wohnreserve geeignet für (Bezug aus Fläche insgesamt)							
	Ein- und Zweifamilienhausbau		Geschosswohnungsbau		Sonstige/Gemischt		Unklar	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	21,7	25,7	23,3	27,6	11,6	13,7	27,7	32,9
Essen	13,8	12,5	48,9	44,1	25,5	23,0	22,7	20,5
Mülheim a.d.R.	18,4	57,0	3,0	9,3	10,6	33,0	0,2	0,7
Oberhausen	16,8	36,9	2,4	5,4	18,7	41,1	7,5	16,6
Alpen	5,2	61,5	0,5	5,6	0,5	5,6	2,3	27,4
Dinslaken	4,1	29,4	1,8	12,7	0,3	2,4	7,7	55,5
Hamminkeln	6,6	69,5	0,6	6,9	2,2	23,6	-	-
Hünxe	0,8	64,6	0,4	35,4	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	7,3	89,5	-	-	-	-	0,9	10,5
Moers	7,5	22,2	6,7	19,8	19,6	58,0	-	-
Neukirchen-Vluyn	0,7	6,5	0,1	1,0	2,4	22,8	7,3	69,7
Rheinberg	5,6	22,3	1,1	4,4	10,1	40,2	8,3	33,0
Schermbbeck	6,4	65,2	-	-	3,4	34,8	-	-
Sonsbeck	1,7	39,6	-	-	0,4	9,6	2,1	50,8
Voerde	9,1	34,3	-	-	5,3	19,9	12,1	45,7
Wesel	17,0	84,4	0,3	1,3	2,9	14,4	-	-
Xanten	4,7	75,3	-	-	1,6	24,7	-	-
Bottrop	21,6	35,8	1,1	1,9	18,1	30,0	19,5	32,4
Gelsenkirchen	7,2	21,0	3,4	9,8	18,0	52,5	5,7	16,7
Castrop-Rauxel	14,7	86,9	2,2	13,1	-	-	-	-
Datteln	1,5	60,6	0,3	13,6	0,6	25,8	-	-
Dorsten	47,8	92,6	2,0	3,8	0,9	1,7	1,0	1,9
Gladbeck	12,2	79,6	2,3	15,2	0,8	5,2	-	-
Haltern am See	10,1	87,5	0,5	4,3	0,2	2,0	0,7	6,1
Herten	11,1	70,0	1,1	6,8	0,6	3,7	3,1	19,5
Marl	25,4	52,0	8,7	17,8	3,7	7,5	11,1	22,7
Oer-Erkenschwick	7,9	58,1	0,9	6,6	4,8	35,4	-	-
Recklinghausen	8,3	28,3	0,6	2,2	14,2	48,3	6,3	21,3
Waltrop	8,5	66,8	1,3	10,1	0,5	3,5	2,5	19,6
Bochum	10,0	11,8	23,1	27,2	28,5	33,5	23,4	27,5
Dortmund	134,9	45,9	70,9	24,1	67,2	22,9	20,7	7,0
Hagen	31,9	60,5	5,8	11,0	3,1	5,8	12,0	22,7
Hamm	78,7	72,4	2,9	2,7	23,2	21,3	4,0	3,6
Herne	12,8	37,2	6,6	19,1	12,1	35,2	2,9	8,5
Breckerfeld	1,7	57,1	0,3	10,0	1,0	32,9	-	-
Ennepetal	17,8	73,5	0,8	3,3	3,2	13,4	2,4	9,8
Gevelsberg	14,9	81,4	2,1	11,5	1,3	7,0	-	-
Hattingen	8,4	33,8	1,5	5,9	3,5	14,3	11,4	46,0
Herdecke	4,3	84,6	-	-	-	-	0,8	15,4
Schwelm	3,9	60,1	0,9	13,8	1,7	26,1	-	-
Sprockhövel	10,3	52,9	0,9	4,8	3,7	19,2	4,5	23,1
Wetter	9,4	65,9	0,5	3,4	1,9	13,4	2,5	17,3
Witten	6,9	22,1	3,5	11,2	0,4	1,2	20,6	65,6
Bergkamen	18,3	65,1	2,0	7,0	1,9	6,7	6,0	21,3
Bönen	19,8	87,4	0,2	0,9	2,0	8,8	0,7	3,0
Fröndenberg	7,3	22,6	-	-	5,2	16,3	19,6	61,1
Holzwickede	12,6	82,6	-	-	-	-	2,7	17,4
Kamen	2,2	7,1	1,6	5,2	3,3	10,5	24,3	77,2
Lünen	11,8	38,6	4,4	14,4	4,2	13,9	10,1	33,2
Schwerte	7,8	51,4	2,5	16,4	4,7	31,0	0,2	1,3
Selm	7,4	42,7	-	-	9,9	57,3	-	-
Unna	16,0	36,6	-	-	1,6	3,6	26,0	59,8
Werne	13,0	53,7	1,0	4,1	-	-	10,2	42,1
Metropole Ruhr	785,5	45,0	244,9	14,0	360,9	20,7	353,6	20,3

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.13 Wohnreserven: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen

(Optionales Erhebungsmerkmal); (Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Anteil der Bearbeitung	Wohnreserve Eigentümer							
		Kommune		Privat		Großeigentümer		Heterogen	
		in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	91%	6,9	9,0	7,2	9,4	36,5	47,8	25,9	33,8
Essen	100%	20,5	18,4	50,8	45,8	19,1	17,2	20,6	18,6
Mülheim a.d.R.	97%	3,7	11,9	10,2	32,7	12,3	39,6	4,9	15,8
Oberhausen	100%	1,0	2,2	7,1	15,6	23,6	51,9	13,8	30,3
Alpen	64%	-	-	5,4	100	-	-	-	-
Dinslaken	100%	0,1	0,9	12,4	89,1	0,2	1,2	1,2	8,8
Haminkeln	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Hünxe	100%	0,4	35,4	0,8	64,6	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	97%	-	-	3,2	40,2	-	-	4,7	59,8
Moers	74%	2,2	8,7	20,2	81,2	1,5	5,9	1,1	4,3
Neukirchen-Vluyn	92%	0,3	3,5	0,7	7,1	4,0	41,7	4,6	47,7
Rheinberg	68%	-	-	3,2	19,0	-	-	13,9	81,0
Schermbeck	100%	-	-	5,9	60,0	-	-	3,9	40,0
Sonsbeck	100%	-	-	1,5	36,1	-	-	2,7	63,9
Voerde	100%	-	-	8,1	30,7	7,8	29,8	10,4	39,5
Wesel	97%	-	-	13,9	71,0	-	-	5,7	29,0
Xanten	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Bottrop	42%	-	-	21,8	85,1	3,8	14,9	-	-
Gelsenkirchen	100%	1,1	3,2	3,7	10,8	20,7	60,5	8,7	25,5
Castrop-Rauxel	100%	0,8	4,9	10,6	62,5	2,4	14,3	3,1	18,3
Datteln	100%	0,2	9,0	1,7	66,4	0,6	24,6	-	-
Dorsten	100%	2,1	4,0	38,5	74,6	7,3	14,1	3,8	7,3
Gladbeck	95%	1,1	7,7	7,3	50,1	6,1	42,2	-	-
Haltern am See	70%	0,4	4,7	1,8	22,8	-	-	5,9	72,5
Herten	93%	0,3	2,2	7,7	52,4	6,7	45,4	-	-
Marl	100%	1,1	2,2	30,4	62,3	8,4	17,3	8,9	18,2
Oer-Erkenschwick	100%	2,0	15,0	10,6	78,0	0,9	7,0	-	-
Recklinghausen	96%	8,8	31,3	9,4	33,3	3,3	11,6	6,7	23,8
Waltrop	21%	-	-	1,4	52,3	-	-	1,3	47,7
Bochum	94%	28,1	35,0	23,9	29,7	4,7	5,9	23,7	29,4
Dortmund	2%	0,8	15,7	3,6	72,2	0,6	12,1	-	-
Hagen	100%	3,8	7,2	36,2	68,7	5,5	10,5	7,2	13,6
Hamm	97%	0,2	0,2	81,3	77,2	22,4	21,2	1,4	1,4
Herne	84%	9,5	32,6	14,5	50,1	5,0	17,3	-	-
Breckerfeld	91%	-	-	2,7	100	-	-	-	-
Ennepetal	100%	-	-	12,2	50,7	3,1	12,9	8,8	36,4
Gevelsberg	100%	-	-	17,3	94,2	0,2	1,1	0,9	4,8
Hattingen	100%	-	-	24,7	100	-	-	-	-
Herdecke	94%	-	-	4,8	100	-	-	-	-
Schwelm	100%	0,4	5,7	6,1	94,3	-	-	-	-
Sprockhövel	19%	-	-	3,6	100	-	-	-	-
Wetter	100%	-	-	13,0	90,9	-	-	1,3	9,1
Witten	98%	5,4	17,6	20,0	65,1	3,8	12,4	1,5	4,9
Bergkamen	100%	-	-	21,1	75,1	6,6	23,4	0,4	1,5
Bönen	100%	2,8	12,5	17,7	78,1	0,4	1,6	1,8	7,9
Fröndenberg	94%	-	-	28,4	94,7	-	-	1,6	5,3
Holzwickede	100%	-	-	7,9	51,9	7,4	48,1	-	-
Kamen	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Lünen	9%	-	-	-	-	2,7	100,	-	-
Schwerte	82%	0,1	1,2	4,1	33,6	4,3	34,5	3,8	30,7
Selm	8%	-	-	1,4	100	-	-	-	-
Unna	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Werne	100%	-	-	18,7	77,3	5,0	20,7	0,5	2,1
Metropole Ruhr	69%	104,1	8,6	658,8	54,7	236,9	19,7	204,5	17,0

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

3.14 Wohnreserven: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Wohnreserven nach regionalplanerischen Überlagerungen							
	Schutz der Landschaft/ Landschafts- orientierte Erholung		Grundwasser- und Gewässerschutz		Lärmschutz		Regionale Grünzüge	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	-	-	3,4	4,0	-	-	0,4	0,5
Essen	3,2	2,9	2,4	2,2	0,4	0,4	3,2	2,9
Mülheim a.d.R.	-	-	-	-	-	-	1,0	3,1
Oberhausen	0,2	0,4	-	-	-	-	0,3	0,7
Alpen	0,2	2,4	1,3	15,3	-	-	-	-
Dinslaken	-	-	-	-	-	-	-	-
Hamminkeln	1,3	13,8	-	-	-	-	-	-
Hünxe	-	-	0,7	59,3	-	-	0,3	25,4
Kamp-Lintfort	0,1	1,2	-	-	-	-	-	-
Moers	0,2	0,6	0,5	1,5	-	-	0,1	0,3
Neukirchen-Vluyn	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinberg	0,2	0,8	0,8	3,2	-	-	-	-
Schermbeck	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonsbeck	-	-	-	-	-	-	-	-
Voerde	-	-	4,7	17,7	-	-	8,2	31,0
Wesel	-	-	5,1	25,3	-	-	-	-
Xanten	-	-	2,7	42,8	-	-	-	-
Bottrop	0,1	0,2	-	-	-	-	-	-
Gelsenkirchen	0,4	1,2	-	-	-	-	0,3	0,9
Castrop-Rauxel	1,1	6,5	-	-	-	-	-	-
Datteln	0,3	12,0	-	-	-	-	-	-
Dorsten	4,0	7,8	3,2	6,2	-	-	0,1	0,2
Gladbeck	-	-	-	-	-	-	-	-
Haltern am See	0,8	7,0	1,1	9,6	-	-	-	-
Herten	0,4	2,5	-	-	-	-	0,6	3,8
Marl	-	-	-	-	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	-	-	-	-	-	-	-	-
Recklinghausen	0,1	0,3	-	-	-	-	1,2	4,1
Waltrop	0,2	1,6	-	-	-	-	-	-
Bochum	1,0	1,2	-	-	-	-	2,5	2,9
Dortmund	3,4	1,2	-	-	4,4	1,5	3,1	1,1
Hagen	9,5	18,0	3,7	7,0	-	-	1,5	2,8
Hamm	2,7	2,5	-	-	-	-	0,1	0,1
Herne	0,1	0,3	-	-	-	-	0,1	0,3
Breckerfeld	0,2	6,7	0,6	20,2	-	-	-	-
Ennepetal	3,3	13,7	0,2	0,8	-	-	-	-
Gevelsberg	0,3	1,6	-	-	-	-	0,2	1,1
Hattingen	0,2	0,8	-	-	-	-	0,1	0,4
Herdecke	-	-	-	-	-	-	0,5	9,8
Schwelm	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	0,6	3,1	-	-	-	-	0,2	1,0
Wetter	-	-	0,1	0,7	-	-	0,3	2,1
Witten	0,1	0,3	4,8	15,3	-	-	1,3	4,1
Bergkamen	-	-	-	-	-	-	-	-
Bönen	1,3	5,7	-	-	-	-	1,0	4,4
Fröndenberg	1,8	5,6	31,6	98,6	-	-	-	-
Holzwickede	-	-	0,3	2,0	-	-	0,2	1,3
Kamen	-	-	-	-	-	-	-	-
Lünen	0,1	0,3	-	-	-	-	-	-
Schwerte	0,1	0,7	14,4	95,4	-	-	-	-
Selm	1,7	9,9	-	-	-	-	0,3	1,7
Unna	0,7	1,6	-	-	6,6	15,1	-	-
Werne	9,3	38,5	-	-	-	-	-	-
Metropole Ruhr	49,2	2,8	81,6	4,7	11,4	0,7	27,1	1,6

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); RP Ruhr Stand November 2023

4 Siedlungsflächenreserven Gewerbe (FNP und GFNP)

4.1 Anzurechnende Gewerbereserven, Baulücken und nicht für Gewerbe nutzbare Anteile; (Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	In den FNP/im GFNP dargestellte Gewerbereserven, davon...									
	anzurechnende Gewerbereserven		Baulücken (Flächen < 0,2 ha)		Betriebsgebundene Reserven		Landesbedeutsame Flächen und Sonderstandorte		nicht nutzbare Anteile	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	116,5	40,0	3,5	1,2	124,8	42,9	22,1	7,6	24,2	8,3
Essen	127,2	73,2	1,4	0,8	13,5	7,8	-	-	31,7	18,2
Mülheim a.d.R.	18,9	67,5	0,5	1,9	3,5	12,5	-	-	5,1	18,1
Oberhausen	36,7	69,1	0,5	0,9	11,0	20,7	-	-	5,0	9,3
Alpen	7,2	62,7	0,2	1,9	3,1	26,8	-	-	1,0	8,6
Dinslaken	12,6	82,0	0,2	1,3	1,5	9,7	-	-	1,1	7,0
Hamminkeln	8,5	58,2	0,2	1,7	5,1	34,6	-	-	0,8	5,5
Hünxe	4,6	64,6	0,2	2,6	2,3	32,8	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	7,3	89,1	-	-	0,9	10,9	-	-	-	-
Moers	14,4	24,5	0,3	0,5	38,2	65,0	5,0	8,5	0,9	1,6
Neukirchen-Vluyn	10,0	63,9	0,3	1,9	3,9	25,3	1,3	8,1	0,1	0,9
Rheinberg	3,4	8,6	0,8	1,9	34,2	86,5	-	-	1,2	3,0
Schermbeck	9,5	55,1	0,8	4,9	5,2	30,3	-	-	1,7	9,8
Sonsbeck	8,0	65,6	0,2	1,5	2,6	21,6	-	-	1,4	11,3
Voerde	91,8	56,7	2,5	1,5	36,9	22,8	10,1	6,3	20,6	12,7
Wesel	20,5	21,6	0,3	0,3	49,0	51,6	22,3	23,5	2,9	3,0
Xanten	7,7	73,1	0,4	3,6	2,3	21,6	-	-	0,2	1,8
Bottrop	88,8	66,6	0,4	0,3	-	-	32,4	24,3	11,7	8,8
Gelsenkirchen	163,0	56,9	0,6	0,2	97,8	34,1	-	-	25,2	8,8
Castrop-Rauxel	22,4	49,0	1,1	2,3	14,0	30,6	6,3	13,8	2,0	4,3
Datteln	12,9	6,9	0,8	0,4	2,6	1,4	171,3	91,2	0,2	0,1
Dorsten	52,9	80,6	1,1	1,7	5,3	8,0	-	-	6,4	9,7
Gladbeck	9,3	68,8	-	-	2,8	20,9	-	-	1,4	10,3
Haltern am See	10,2	58,3	0,3	1,5	5,2	29,7	-	-	1,8	10,5
Herten	35,2	65,8	0,6	1,1	15,5	29,0	-	-	2,2	4,1
Marl	35,1	28,9	0,3	0,2	17,0	14,0	63,5	52,3	5,6	4,6
Oer-Erkenschwick	8,0	54,6	0,2	1,1	2,3	15,7	3,5	23,5	0,7	5,1
Recklinghausen	39,8	72,9	0,9	1,6	9,3	17,0	-	-	4,7	8,5
Waltrop	10,8	32,0	0,3	0,7	21,2	62,5	-	-	1,6	4,8
Bochum	127,8	61,2	3,0	1,4	54,5	26,1	-	-	23,5	11,3
Dortmund	223,1	59,2	1,9	0,5	65,2	17,3	40,5	10,8	46,1	12,2
Hagen	54,5	65,9	0,4	0,5	26,5	32,0	-	-	1,3	1,6
Hamm	78,0	42,3	0,7	0,4	35,0	19,0	54,5	29,6	16,1	8,7
Herne	50,0	64,0	0,2	0,3	20,2	25,9	-	-	7,7	9,8
Breckerfeld	2,5	82,5	-	-	-	-	-	-	0,5	17,5
Ennepetal	16,5	44,4	0,1	0,2	18,2	48,9	-	-	2,4	6,5
Gevelsberg	11,1	62,3	0,3	1,4	2,9	16,3	-	-	3,5	19,9
Hattingen	17,6	74,4	0,1	0,5	4,4	18,7	-	-	1,5	6,3
Herdecke	1,0	68,2	0,4	27,4	-	-	-	-	0,1	4,4
Schwelm	3,1	12,5	0,1	0,3	0,7	2,8	20,6	82,9	0,4	1,5
Sprockhövel	16,3	57,8	0,1	0,3	8,1	28,7	-	-	3,7	13,3
Wetter	14,7	76,4	-	-	3,7	19,1	-	-	0,9	4,5
Witten	32,3	66,1	0,4	0,9	11,7	23,9	-	-	4,4	9,0
Bergkamen	8,4	9,9	0,1	0,1	45,4	53,6	29,3	34,6	1,5	1,8
Bönen	14,1	35,1	0,4	1,1	24,9	62,0	-	-	0,7	1,8
Fröndenberg	13,9	83,7	0,3	1,8	1,9	11,3	-	-	0,5	3,2
Holzwickede	7,2	82,3	-	-	0,6	6,6	-	-	1,0	11,1
Kamen	12,6	15,4	0,4	0,4	5,2	6,3	61,4	74,7	2,6	3,1
Lünen	16,0	60,8	0,9	3,2	6,9	26,4	-	-	2,5	9,5
Schwerte	24,6	64,0	0,2	0,5	11,0	28,7	-	-	2,7	6,9
Selm	5,4	34,1	0,2	1,3	10,0	63,2	-	-	0,2	1,3
Unna	35,3	53,1	0,7	1,0	12,9	19,4	11,6	17,4	6,0	9,1
Werne	5,3	27,5	0,1	0,5	13,5	70,6	-	-	0,3	1,4
Metropole Ruhr	1.784,4	49,9	29,5	1,6	914,3	25,6	555,6	15,5	291,5	8,2

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.2 Gewerbereserven: Relation zur Bevölkerung und zur Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Relation zur Bevölkerung		Relation zur Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB)	
	Einwohnerzahl 31.12.2022 EW absolut	Gewerbereserven pro 1.000 EW in ha	SvB 31.12.2022 Absolut	Gewerbereserven pro 1.000 SvB in ha
Duisburg	502.211	0,2	179.828	0,6
Essen	584.580	0,2	266.616	0,5
Mülheim a.d.R.	172.404	0,1	62.242	0,3
Oberhausen	210.824	0,2	71.358	0,5
Alpen	12.649	0,6	4.356	1,7
Dinslaken	67.762	0,2	21.798	0,6
Hammer	27.248	0,3	6.747	1,3
Hünxe	13.787	0,3	3.098	1,5
Kamp-Lintfort	38.665	0,2	10.663	0,7
Moers	105.287	0,1	35.238	0,4
Neukirchen-Vluyn	27.956	0,4	7.298	1,4
Rheinberg	31.150	0,1	10.257	0,3
Schermbach	13.479	0,7	3.459	2,7
Sonsbeck	8.747	0,9	3.001	2,7
Voerde	36.196	2,5	8.404	10,9
Wesel	61.330	0,3	25.874	0,8
Xanten	21.582	0,4	5.366	1,4
Bottrop	118.113	0,8	33.215	2,7
Gelsenkirchen	263.000	0,6	84.956	1,9
Castrop-Rauxel	73.795	0,3	16.978	1,3
Datteln	35.191	0,4	10.198	1,3
Dorsten	76.720	0,7	21.645	2,4
Gladbeck	75.889	0,1	18.155	0,5
Haltern am See	38.117	0,3	8.110	1,3
Herten	62.473	0,6	18.949	1,9
Marl	84.331	0,4	29.183	1,2
Oer-Erkenschwick	31.838	0,3	8.294	1,0
Recklinghausen	111.734	0,4	43.073	0,9
Waltrop	29.644	0,4	7.191	1,5
Bochum	365.742	0,3	146.753	0,9
Dortmund	593.317	0,4	263.316	0,8
Hagen	189.783	0,3	71.012	0,8
Hamm	180.849	0,4	63.621	1,2
Herne	157.368	0,3	50.020	1,0
Breckerfeld	9.041	0,3	1.952	1,3
Ennepetal	30.652	0,5	14.991	1,1
Gevelsberg	31.097	0,4	9.447	1,2
Hattingen	54.637	0,3	13.234	1,3
Herdecke	22.758	0,0	7.613	0,1
Schwelm	28.723	0,1	10.261	0,3
Sprockhövel	24.838	0,7	7.017	2,3
Wetter	27.550	0,5	12.390	1,2
Witten	95.897	0,3	35.490	0,9
Bergkamen	49.263	0,2	11.136	0,8
Bönen	18.438	0,8	8.453	1,7
Fröndenberg	20.548	0,7	4.476	3,1
Holzwickede	17.298	0,4	10.835	0,7
Kamen	43.058	0,3	12.971	1,0
Lünen	86.868	0,2	26.651	0,6
Schwerte	46.658	0,5	13.884	1,8
Selm	26.163	0,2	6.060	0,9
Unna	60.892	0,6	31.010	1,1
Werne	29.680	0,2	12.054	0,4
Metropole Ruhr	5.147.820	0,3	1.870.197	1,0

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.3 Gewerbereserven: Staffelung nach Größe

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	< 0,2 ha (Baulücken)		> 0,2 ha bis 0,5 ha		> 0,5 ha bis 2 ha		> 2 ha bis 5 ha		> 5 ha bis 10 ha		> 10 ha	
	ha	An- zahl	ha	An- zahl	ha	An- zahl	ha	An- zahl	ha	An- zahl	ha	An- zahl
Duisburg	3,5	62	6,2	23	21,9	22	12,2	4	32,9	5	43,2	1
Essen	1,4	18	5,2	21	39,3	37	15,1	6	14,2	2	53,5	2
Mülheim a.d.R.	0,5	8	4,2	15	7,5	8	7,2	2	-	-	-	-
Oberhausen	0,5	5	2,1	9	7,2	7	14,5	5	-	-	13,0	1
Alpen	0,2	4	1,2	4	2,9	2	3,1	1	-	-	-	-
Dinslaken	0,2	2	3,1	12	4,6	4	4,9	1	-	-	-	-
Haminkeln	0,2	3	2,9	11	5,7	5	-	-	-	-	-	-
Hünxe	0,2	1	0,5	2	1,3	1	2,7	1	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	-	-	0,3	1	4,2	4	2,8	1	-	-	-	-
Moers	0,3	4	2,2	7	5,9	7	6,3	2	-	-	-	-
Neukirchen-Vluyn	0,3	4	1,5	5	4,9	5	3,7	1	-	-	-	-
Rheinberg	0,8	14	0,9	6	2,5	3	-	-	-	-	-	-
Schermbeck	0,8	8	0,9	2	1,4	2	7,2	2	-	-	-	-
Sonsbeck	0,2	4	0,4	2	2,9	3	4,7	2	-	-	-	-
Voerde	2,5	25	4,0	17	24,5	23	9,9	3	25,9	4	27,5	2
Wesel	0,3	2	2,3	7	8,6	9	9,6	3	-	-	-	-
Xanten	0,4	5	0,4	1	7,2	8	-	-	-	-	-	-
Bottrop	0,4	5	1,4	5	3,8	5	12,9	5	39,7	5	31,0	2
Gelsenkirchen	0,6	6	6,6	26	22,5	23	34,0	12	49,8	7	50,1	4
Castrop-Rauxel	1,1	9	4,1	11	5,5	7	-	-	12,8	2	-	-
Datteln	0,8	8	1,4	4	3,9	4	7,6	3	-	-	-	-
Dorsten	1,1	13	5,0	17	13,0	13	6,2	2	28,7	4	-	-
Gladbeck	-	-	1,8	5	4,9	5	2,6	1	-	-	-	-
Haltern am See	0,3	4	1,0	3	1,2	2	-	-	8,0	1	-	-
Herten	0,6	7	5,1	16	3,4	4	4,3	1	22,4	3	-	-
Marl	0,3	4	3,8	10	8,7	9	4,7	2	17,9	3	-	-
Oer-Erkenschwick	0,2	2	0,9	4	1,5	2	5,6	2	-	-	-	-
Recklinghausen	0,9	7	3,2	11	19,2	20	9,1	3	8,3	1	-	-
Waltrop	0,3	4	1,5	4	1,1	2	3,1	1	5,1	1	-	-
Bochum	3,0	37	9,8	34	31,7	31	38,2	12	36,8	5	11,4	1
Dortmund	1,9	21	13,6	46	59,8	55	33,5	11	25,2	4	91,0	5
Hagen	0,4	6	4,8	20	14,5	13	19,7	6	-	-	15,5	1
Hamm	0,7	8	4,9	17	14,6	15	20,6	6	8,6	1	29,3	2
Herne	0,2	3	2,9	8	7,9	9	18,0	6	5,2	1	16,0	1
Breckerfeld	-	-	0,4	1	2,1	2	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	0,1	1	3,5	13	2,6	3	2,7	1	7,8	1	-	-
Gevelsberg	0,3	4	0,7	3	1,1	2	3,6	1	5,6	1	-	-
Hattingen	0,1	1	0,3	1	5,1	5	7,0	2	5,2	1	-	-
Herdecke	0,4	3	0,4	1	0,6	1	-	-	-	-	-	-
Schwelm	0,1	1	0,5	2	2,6	3	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	0,1	1	-	-	5,2	5	11,1	4	-	-	-	-
Wetter	-	-	0,1	1	5,4	4	9,1	3	-	-	-	-
Witten	0,4	6	1,4	5	16,5	15	6,6	2	7,8	1	-	-
Bergkamen	0,1	2	1,4	7	3,8	3	3,1	1	-	-	-	-
Bönen	0,4	8	4,3	21	2,0	2	7,9	3	-	-	-	-
Fröndenberg	0,3	4	-	-	1,8	2	-	-	12,1	2	-	-
Holzwickede	-	-	0,5	2	2,8	3	3,9	1	-	-	-	-
Kamen	0,4	4	3,7	13	9,0	10	-	-	-	-	-	-
Lünen	0,9	10	2,8	10	4,4	5	8,7	3	-	-	-	-
Schwerte	0,2	2	2,0	9	6,0	7	16,6	5	-	-	-	-
Selm	0,2	3	2,0	8	3,4	5	-	-	-	-	-	-
Unna	0,7	8	2,7	12	9,7	8	10,7	4	12,2	2	-	-
Werne	0,1	2	1,3	4	1,2	2	2,7	1	-	-	-	-
Metropole Ruhr	30,5	373	160,6	561	520,5	523	586,9	198	402,9	56	384,2	26

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.4 Gewerbereserven: Staffelung nach Planungsrecht

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	B-Plan der Innenentwicklung § 13a/b BauGB		Rechtskräftiger B-Plan § 30 BauGB		B-Plan in Aufstellung		Im Siedlungs- zusammenhang § 34 BauGB		B-Plan Aufstellung erforderlich	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	1,6	1,3	79,8	68,5	9,9	8,5	22,6	19,4	2,5	2,2
Essen	-	-	38,3	30,1	45,2	35,5	12,5	9,8	31,2	24,5
Mülheim a.d.R.	-	-	5,8	30,4	7,7	40,5	-	-	5,5	29,1
Oberhausen	-	-	24,7	67,3	11,4	30,9	0,5	1,4	0,1	0,3
Alpen	-	-	7,0	96,6	-	-	-	-	0,2	3,4
Dinslaken	-	-	4,9	38,8	1,9	15,0	0,7	5,7	5,1	40,5
Hamminkeln	0,0	0,5	5,0	58,3	-	-	0,8	9,8	2,7	31,5
Hünxe	-	-	4,6	100	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	-	-	7,3	100	-	-	-	-	-	-
Moers	-	-	3,3	22,7	2,0	13,6	8,4	58,2	0,8	5,5
Neukirchen-Vluyn	-	-	2,0	19,8	3,3	32,6	-	-	4,8	47,6
Rheinberg	-	-	1,5	42,9	-	-	0,5	15,3	1,4	41,8
Schermbeck	3,5	36,7	5,6	58,7	-	-	-	-	0,4	4,6
Sonsbeck	-	-	0,9	11,5	-	-	0,3	3,2	6,8	85,2
Voerde	-	-	15,0	16,4	2,7	2,9	-	-	74,1	80,7
Wesel	-	-	8,4	41,1	-	-	1,1	5,6	10,9	53,3
Xanten	-	-	7,7	100	-	-	-	-	-	-
Bottrop	-	-	19,0	21,4	21,8	24,5	-	-	48,0	54,1
Gelsenkirchen	-	-	47,5	29,1	13,7	8,4	7,7	4,7	94,0	57,7
Castrop-Rauxel	-	-	15,3	68,2	-	-	0,1	0,6	7,0	31,1
Datteln	-	-	3,0	23,2	-	-	-	-	9,9	76,8
Dorsten	-	-	25,9	48,9	5,5	10,3	0,3	0,5	21,3	40,2
Gladbeck	-	-	7,2	77,7	-	-	1,6	17,1	0,5	5,2
Haltern am See	-	-	0,8	7,8	8,9	86,9	-	-	0,5	5,3
Herten	-	-	25,7	73,1	-	-	0,7	2,0	8,8	25,0
Marl	-	-	16,6	47,4	6,5	18,5	1,3	3,6	10,7	30,6
Oer-Erkenschwick	-	-	4,7	58,8	2,1	26,0	1,0	12,1	0,2	3,0
Recklinghausen	-	-	25,1	63,0	0,8	1,9	1,9	4,7	12,1	30,4
Waltrop	-	-	4,7	43,6	-	-	-	-	6,1	56,4
Bochum	-	-	45,8	35,9	57,0	44,6	3,7	2,9	21,4	16,7
Dortmund	0,4	0,2	57,9	26,0	126,3	56,6	7,9	3,5	30,5	13,7
Hagen	-	-	10,1	18,5	32,5	59,7	2,5	4,6	9,4	17,2
Hamm	-	-	37,6	48,2	7,1	9,1	4,4	5,6	28,9	37,1
Herne	-	-	12,9	25,7	30,1	60,2	2,4	4,8	4,6	9,3
Breckerfeld	-	-	1,6	61,5	-	-	-	-	1,0	38,5
Ennepetal	-	-	5,8	34,9	-	-	0,4	2,6	10,3	62,6
Gevelsberg	-	-	-	-	6,2	55,7	0,9	7,9	4,0	36,5
Hattingen	-	-	1,0	5,5	5,3	30,4	5,2	29,8	6,0	34,4
Herdecke	-	-	-	-	-	-	0,4	39,3	0,6	60,7
Schwelm	-	-	3,0	95,6	-	-	0,1	4,4	-	-
Sprockhövel	-	-	5,6	34,6	3,9	23,7	-	-	6,8	41,7
Wetter	-	-	11,1	75,7	-	-	-	-	3,6	24,3
Witten	-	-	8,0	24,9	14,4	44,7	2,5	7,6	7,3	22,7
Bergkamen	-	-	0,2	2,2	0,7	8,5	6,8	81,7	0,6	7,6
Bönen	-	-	11,0	77,8	-	-	0,4	3,2	2,7	19,0
Fröndenberg	-	-	13,1	94,3	-	-	-	-	0,8	5,7
Holzwickede	-	-	3,3	45,9	-	-	-	-	3,9	54,1
Kamen	-	-	5,4	42,6	-	-	1,3	10,1	6,0	47,3
Lünen	-	-	8,0	50,3	2,9	18,0	1,3	8,1	3,8	23,5
Schwerte	-	-	14,3	58,4	4,2	16,9	1,5	6,2	4,5	18,5
Selm	-	-	2,9	53,8	-	-	0,2	2,9	2,3	43,3
Unna	-	-	10,3	29,2	-	-	-	-	25,0	70,8
Werne	-	-	4,3	81,7	-	-	0,3	6,5	0,6	11,8
Metropole Ruhr	5,5	0,3	690,4	38,7	433,7	24,3	104,3	5,8	550,5	30,8

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.5 Gewerbereserven: Staffelung nach Marktverfügbarkeit

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Kurz/ Mittelfristig bis 5 Jahre	Langfr./ Unklar über 5 Jahre	Kurzfristig bis 2 Jahre	Mittelfristig 2 bis 5 Jahre	Langfristig über 5 Jahre	Zeitlich unklar
	in %	in %	ha	ha	ha	ha
Duisburg	42,2	57,8	36,2	12,9	20,2	47,1
Essen	42,6	57,4	27,9	26,3	55,1	17,9
Mülheim a.d.R.	53,8	46,2	7,1	3,1	7,1	1,6
Oberhausen	86,2	13,8	22,6	9,1	4,6	0,4
Alpen	60,5	39,5	4,1	0,2	0,2	2,6
Dinslaken	93,9	6,1	5,0	6,8	0,8	-
Haminkeln	70,2	29,8	3,8	2,2	2,5	-
Hünxe	-	100	-	-	-	4,6
Kamp-Lintfort	100	-	6,2	1,1	-	-
Moers	97,7	2,3	3,3	10,8	-	0,3
Neukirchen-Vluyn	76,4	23,6	3,3	4,3	-	2,4
Rheinberg	24,1	75,9	0,8	-	0,5	2,1
Schermbbeck	80,6	19,4	7,7	-	-	1,8
Sonsbeck	11,5	88,5	0,9	-	0,2	6,9
Voerde	27,8	72,2	13,1	12,4	16,9	49,4
Wesel	41,6	58,4	2,7	5,8	11,5	0,5
Xanten	100	0,0	7,7	-	-	-
Bottrop	21,1	78,9	8,8	10,0	53,4	16,6
Gelsenkirchen	45,8	54,2	35,0	39,6	32,6	55,7
Castrop-Rauxel	59,2	40,8	7,4	5,9	-	9,1
Datteln	32,2	67,8	4,2	-	-	8,8
Dorsten	43,3	56,7	12,8	10,2	25,2	4,8
Gladbeck	53,8	46,2	4,7	0,3	0,5	3,8
Haltern am See	100	-	1,2	9,0	-	-
Herten	57,7	42,3	3,4	16,9	-	14,9
Marl	46,1	53,9	7,8	8,4	5,5	13,4
Oer-Erkenschwick	84,8	15,2	4,7	2,1	-	1,2
Recklinghausen	53,7	46,3	19,7	1,6	9,8	8,7
Waltrop	48,9	51,1	5,3	-	-	5,5
Bochum	66,2	33,8	39,1	45,5	2,2	40,9
Dortmund	55,1	44,9	98,4	24,5	47,3	52,9
Hagen	42,5	57,5	11,7	11,5	31,0	0,4
Hamm	53,9	46,1	33,8	8,2	4,9	31,1
Herne	50,6	49,4	9,2	16,1	23,5	1,2
Breckerfeld	61,5	38,5	1,6	-	1,0	-
Ennepetal	30,2	69,8	5,0	-	-	11,5
Gevelsberg	62,5	37,5	6,9	-	-	4,2
Hattingen	30,4	69,6	5,3	-	4,8	7,4
Herdecke	-	100	-	-	-	1,0
Schwelm	100	-	3,1	-	-	-
Sprockhövel	29,4	70,6	0,9	3,9	-	11,5
Wetter	75,7	24,3	8,8	2,3	0,1	3,4
Witten	37,5	62,5	10,1	2,0	9,6	10,6
Bergkamen	27,6	72,4	0,4	1,9	5,0	1,1
Bönen	80,1	19,9	10,9	0,4	0,1	2,7
Fröndenberg	87,3	12,7	-	12,1	-	1,8
Holzwickede	98,5	1,5	7,1	-	-	0,1
Kamen	41,2	58,8	3,9	1,3	3,8	3,6
Lünen	92,3	7,7	11,0	3,8	-	1,2
Schwerte	65,4	34,6	16,1	-	-	8,5
Selm	45,2	54,8	2,4	-	0,9	2,1
Unna	72,9	27,1	5,1	20,7	4,9	4,7
Werne	83,7	16,3	3,9	0,5	-	0,9
Metropole Ruhr	51,3	48,7	562,1	353,5	385,9	482,9

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.6 Gewerbereserven: Staffelung nach FNP-Darstellung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Gewerbereserven in							
	Gewerblichen Bauflächen (G, GE, GI)		Gemischten Bauflächen (M, MI, MD, MK)		Sonderbau- flächen (S, SO)		Sonstigen FNP-Darstellungen	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	86,0	73,9	4,3	3,7	24,5	21,0	1,6	1,4
Essen	100,9	79,3	10,4	8,2	8,3	6,5	7,6	6,0
Mülheim a.d.R.	12,3	64,8	4,6	24,3	-	-	2,1	11,0
Oberhausen	14,8	40,4	18,0	48,9	-	-	4,0	10,8
Alpen	4,1	57,4	1,2	16,9	1,9	25,8	-	-
Dinslaken	10,4	82,7	1,1	9,1	1,0	8,2	-	-
Haminkeln	7,2	84,1	1,4	15,9	-	-	-	-
Hünxe	4,6	100	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	7,3	100	-	-	-	-	-	-
Moers	12,4	86,4	0,5	3,8	-	-	1,4	9,8
Neukirchen-Vluyn	5,2	52,2	4,8	47,8	-	-	-	-
Rheinberg	2,3	67,0	1,1	33,0	-	-	-	-
Schermbeck	8,5	89,5	1,0	10,5	-	-	-	-
Sonsbeck	7,8	97,9	0,2	2,1	-	-	-	-
Voerde	88,9	96,8	2,9	3,2	-	-	-	-
Wesel	18,6	90,8	1,1	5,4	0,8	3,7	-	-
Xanten	7,7	100	-	-	-	-	-	-
Bottrop	66,0	74,3	0,9	1,0	21,7	24,4	0,2	0,2
Gelsenkirchen	111,0	68,1	3,2	1,9	48,2	29,6	0,6	0,3
Castrop-Rauxel	21,1	94,4	0,1	0,6	1,1	5,0	-	-
Datteln	12,9	100	-	-	-	-	-	-
Dorsten	49,4	93,3	2,7	5,1	0,9	1,6	-	-
Gladbeck	7,4	80,0	1,1	11,5	-	-	0,8	8,5
Haltern am See	9,1	89,3	1,1	10,7	-	-	-	-
Herten	33,7	95,7	1,5	4,3	-	-	-	-
Marl	33,7	96,0	1,4	4,0	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	7,4	92,7	0,6	7,3	-	-	-	-
Recklinghausen	29,0	72,8	0,6	1,6	8,8	22,0	1,4	3,6
Waltrop	10,1	93,5	0,7	6,5	-	-	-	-
Bochum	115,3	90,2	6,0	4,7	4,5	3,5	2,1	1,6
Dortmund	157,2	70,5	9,4	4,2	40,2	18,0	16,3	7,3
Hagen	51,0	93,6	3,0	5,6	0,5	0,9	-	-
Hamm	72,2	92,5	1,7	2,2	2,9	3,8	1,2	1,5
Herne	40,1	80,2	9,0	18,0	-	-	0,9	1,8
Breckerfeld	1,6	61,5	1,0	38,5	-	-	-	-
Ennepetal	13,5	81,5	3,1	18,5	-	-	-	-
Gevelsberg	10,0	90,1	0,4	3,7	-	-	0,7	6,1
Hattingen	16,4	93,1	1,2	6,9	-	-	-	-
Herdecke	1,0	100	-	-	-	-	-	-
Schwelm	-	-	1,7	54,8	1,4	45,2	-	-
Sprockhövel	15,4	94,5	0,9	5,5	-	-	-	-
Wetter	14,5	99,0	0,1	1,0	-	-	-	-
Witten	28,1	87,1	0,4	1,1	3,5	10,9	0,3	0,9
Bergkamen	6,3	75,6	2,0	24,4	-	-	-	-
Bönen	10,8	76,7	3,3	23,3	-	-	-	-
Fröndenberg	13,9	100	-	-	-	-	-	-
Holzwickede	7,2	100	-	-	-	-	-	-
Kamen	6,1	48,1	4,8	38,1	-	-	1,7	13,8
Lünen	15,4	96,6	0,5	3,4	-	-	-	-
Schwerte	23,1	93,9	1,5	6,1	-	-	-	-
Selm	4,5	83,1	0,8	14,5	-	-	0,1	2,3
Unna	30,9	87,5	1,6	4,7	2,8	7,8	-	-
Werne	4,3	81,7	0,6	11,8	0,3	6,5	-	-
Metropole Ruhr	1.448,7	81,2	119,6	6,7	173,2	9,7	42,9	2,4

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.7 Gewerbereserven: Ausschöpfungsgrad der Gewerblichen Bauflächen

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Gewerbliche Bauflächendarstellungen im FNP/im GFNP	Gewerbereserven in Gewerblichen Bauflächen	Ausgeschöpfter Anteil der Gewerblichen Bauflächen
	in ha	in ha	in % ⁵⁵
Duisburg	2.977	86	97,1
Essen	1.725	101	94,2
Mülheim a.d.R.	666	12	98,2
Oberhausen	801	15	98,1
Alpen	62	4	93,3
Dinslaken	228	10	95,4
Haminkeln	161	7	95,6
Hünxe	199	5	97,7
Kamp-Lintfort	257	7	97,2
Moers	446	12	97,2
Neukirchen-Vluyn	110	5	95,3
Rheinberg	296	2	99,2
Schermbbeck	90	9	90,6
Sonsbeck	62	8	87,4
Voerde	420	89	78,8
Wesel	411	19	95,5
Xanten	118	8	93,5
Bottrop	521	66	87,3
Gelsenkirchen	1.555	111	92,9
Castrop-Rauxel	371	21	94,3
Datteln	326	13	96,0
Dorsten	453	49	89,1
Gladbeck	250	7	97,0
Haltern am See	305	9	97,0
Herten	368	34	90,8
Marl	984	34	96,6
Oer-Erkenschwick	126	7	94,1
Recklinghausen	404	29	92,8
Waltrop	137	10	92,6
Bochum	1.561	115	92,6
Dortmund	1.736	157	90,9
Hagen	977	51	94,8
Hamm	1.103	72	93,5
Herne	715	40	94,4
Breckerfeld	37	2	95,8
Ennepetal	240	13	94,4
Gevelsberg	174	10	94,3
Hattingen	268	16	93,9
Herdecke	87	1	98,9
Schwelm	147	0	100
Sprockhövel	166	15	90,7
Wetter	162	15	91,1
Witten	425	28	93,4
Bergkamen	276	6	97,7
Bönen	236	11	95,4
Fröndenberg	112	14	87,6
Holzwickede	121	7	94,0
Kamen	243	6	97,5
Lünen	459	15	96,6
Schwerte	248	23	90,7
Selm	132	4	96,6
Unna	478	31	93,5
Werne	218	4	98,0
Metropole Ruhr	25.155	1.449	94,2

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

⁵⁵ - (Gewerbereserven in G/GE/GI in ha / Gewerbliche Bauflächendarstellungen in ha * 100)-100

4.8 Gewerbereserven: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Gewerbereserven in											
	ASB		ASBfzN		GIB		GIBfzN		Sonstige		Freiraum	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	35,1	30,1	-	-	80,8	69,4	-	-	-	-	0,5	0,5
Essen	58,0	45,6	-	-	69,2	54,4	-	-	-	-	-	-
Mülheim a.d.R.	11,7	61,9	-	-	6,9	36,6	-	-	-	-	0,3	1,4
Oberhausen	32,0	87,1	-	-	4,6	12,6	-	-	-	-	0,1	0,3
Alpen	-	-	-	-	4,7	65,2	-	-	-	-	2,5	34,8
Dinslaken	9,9	78,4	-	-	2,7	21,6	-	-	-	-	-	-
Haminkeln	1,8	20,8	-	-	6,8	79,2	-	-	-	-	-	-
Hünxe	1,3	28,8	-	-	3,2	71,2	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	-	-	-	-	7,3	100	-	-	-	-	-	-
Moers	4,8	33,3	-	-	8,8	61,3	-	-	-	-	0,8	5,5
Neukirchen-Vluyn	8,0	79,8	-	-	2,0	20,2	-	-	-	-	-	-
Rheinberg	0,9	26,8	-	-	2,3	67,0	-	-	-	-	0,2	6,1
Schermbeck	0,4	4,6	-	-	8,5	89,5	-	-	-	-	0,6	5,9
Sonsbeck	0,2	2,1	-	-	5,8	72,9	-	-	-	-	2,0	25,0
Voerde	4,6	5,0	-	-	13,4	14,6	4,6	5,0	-	-	69,2	75,4
Wesel	1,3	6,5	-	-	14,8	72,4	0,8	3,7	-	-	3,6	17,4
Xanten	1,0	13,1	-	-	6,7	86,9	-	-	-	-	-	-
Bottrop	28,3	31,9	9,1	10,3	31,6	35,5	12,6	14,1	-	-	7,2	8,2
Gelsenkirchen	64,7	39,7	37,5	23,0	60,7	37,3	-	-	-	-	-	-
Castrop-Rauxel	9,0	40,4	-	-	13,3	59,6	-	-	-	-	-	-
Datteln	-	-	-	-	12,9	100	-	-	-	-	-	-
Dorsten	6,5	12,3	-	-	36,9	69,7	-	-	-	-	9,6	18,0
Gladbeck	2,4	25,6	-	-	6,9	74,4	-	-	-	-	-	-
Haltern am See	0,4	4,3	-	-	9,1	89,3	-	-	-	-	0,7	6,4
Herten	9,6	27,3	-	-	25,3	71,7	-	-	-	-	0,4	1,0
Marl	8,1	23,1	-	-	24,4	69,6	-	-	-	-	2,6	7,3
Oer-Erkenschwick	0,6	7,3	-	-	7,4	92,7	-	-	-	-	-	-
Recklinghausen	22,3	56,1	-	-	17,5	43,9	-	-	-	-	-	-
Waltrop	0,8	7,4	-	-	4,5	41,5	5,1	46,9	-	-	0,5	4,2
Bochum	24,7	19,3	-	-	99,7	78,0	-	-	-	-	3,5	2,7
Dortmund	54,0	24,2	-	-	163,9	73,5	3,0	1,3	-	-	2,1	0,9
Hagen	2,0	3,7	-	-	51,0	93,6	-	-	-	-	1,5	2,8
Hamm	24,9	32,0	-	-	51,3	65,8	-	-	-	-	1,8	2,3
Herne	33,7	67,4	-	-	16,3	32,6	-	-	-	-	-	-
Breckerfeld	1,0	38,5	-	-	1,6	61,5	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	1,1	6,9	-	-	13,5	81,5	-	-	-	-	1,9	11,7
Gevelsberg	1,3	11,6	-	-	9,8	88,4	-	-	-	-	-	-
Hattingen	6,5	36,7	-	-	11,1	63,3	-	-	-	-	-	-
Herdecke	-	-	-	-	1,0	100	-	-	-	-	-	-
Schwelm	3,1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	8,1	49,4	-	-	6,2	38,0	-	-	-	-	2,1	12,6
Wetter	0,1	1,0	-	-	14,5	99,0	-	-	-	-	-	-
Witten	4,8	14,9	-	-	26,5	82,2	-	-	-	-	0,9	2,9
Bergkamen	2,2	25,8	-	-	6,2	74,2	-	-	-	-	-	-
Bönen	0,1	1,0	-	-	11,0	77,8	-	-	-	-	3,0	21,2
Fröndenberg	1,8	12,7	-	-	12,1	87,3	-	-	-	-	-	-
Holzwickede	0,1	1,5	-	-	7,1	98,5	-	-	-	-	-	-
Kamen	8,3	66,0	-	-	2,8	21,9	-	-	-	-	1,5	12,1
Lünen	4,7	29,1	-	-	11,3	70,9	-	-	-	-	-	-
Schwerte	1,4	5,5	-	-	23,2	94,5	-	-	-	-	-	-
Selm	0,9	16,9	-	-	2,6	48,8	-	-	-	-	1,8	34,3
Unna	6,7	18,9	-	-	28,3	80,2	-	-	-	-	0,3	0,9
Werne	0,5	9,5	-	-	4,6	88,2	-	-	-	-	0,1	2,3
Metropole Ruhr	515,7	28,9	46,7	2,6	1.074,9	60,2	26,0	1,5	0,0	0,0	121,1	6,8

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Digitaler Regionalplan-Datenbestand Stand November 2023

4.9 Gewerbereserven: Staffelung nach tatsächlicher Flächennutzung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Gewerbereserven werden aktuell genutzt von...							
	Siedlung und Verkehr		Landwirtschaftsfläche		Wald		Sonstige Vegetation	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	95,3	81,8	17,9	15,4	-	-	3,3	2,8
Essen	105,7	83,1	18,1	14,2	-	-	3,4	2,7
Mülheim a.d.R.	12,9	68,4	5,7	30,0	-	-	0,3	1,6
Oberhausen	29,5	80,4	6,7	18,3	-	-	0,5	1,3
Alpen	6,4	88,5	0,8	11,5	-	-	-	-
Dinslaken	11,9	94,5	0,7	5,5	-	-	-	-
Hamminkeln	0,7	8,6	7,7	90,5	-	-	0,1	0,9
Hünxe	0,8	18,1	3,6	79,9	-	-	0,1	2,0
Kamp-Lintfort	0,9	12,2	6,4	87,8	-	-	-	-
Moers	10,1	69,9	3,2	22,4	-	-	1,1	7,7
Neukirchen-Vluyn	7,7	76,7	2,3	23,3	-	-	0,0	0,0
Rheinberg	0,5	15,7	2,9	84,3	-	-	-	-
Schermbek	3,9	41,0	5,4	57,1	-	-	0,2	2,0
Sonsbeck	1,0	12,1	7,0	87,9	-	-	0,0	0,0
Voerde	5,5	6,0	55,8	60,7	25,7	28,0	4,8	5,3
Wesel	1,5	7,2	18,9	92,4	0,0	0,2	0,0	0,2
Xanten	0,5	6,8	7,2	93,2	-	-	-	-
Bottrop	49,3	55,5	38,5	43,3	0,5	0,6	0,5	0,6
Gelsenkirchen	129,1	79,2	33,8	20,8	-	-	0,0	0,0
Castrop-Rauxel	21,3	95,0	1,1	4,9	0,0	0,1	-	-
Datteln	10,4	80,2	2,5	19,4	-	-	0,1	0,4
Dorsten	9,4	17,7	42,6	80,5	0,4	0,8	0,5	1,0
Gladbeck	2,6	28,5	6,6	71,4	-	-	0,0	0,1
Haltern am See	1,5	15,0	8,7	85,0	-	-	-	-
Herten	27,8	79,0	6,4	18,1	-	-	1,0	2,9
Marl	10,6	30,1	17,7	50,4	6,3	17,8	0,6	1,6
Oer-Erkenschwick	0,5	6,2	6,4	79,3	-	-	1,2	14,4
Recklinghausen	8,0	20,0	31,6	79,3	-	-	0,3	0,7
Waltrop	0,3	2,5	10,6	97,5	-	-	-	-
Bochum	95,1	74,4	31,1	24,3	-	-	1,7	1,3
Dortmund	161,6	72,4	58,2	26,1	-	-	3,3	1,5
Hagen	30,9	56,6	23,2	42,6	0,3	0,5	0,1	0,2
Hamm	26,7	34,3	45,1	57,9	4,2	5,4	1,9	2,5
Herne	44,5	89,1	5,4	10,8	-	-	0,0	0,1
Breckerfeld	0,7	26,5	1,4	54,2	0,5	19,3	-	-
Ennepetal	0,7	4,1	15,8	95,5	0,0	0,2	0,0	0,2
Gevelsberg	1,2	11,2	8,5	76,5	1,4	12,3	-	-
Hattingen	10,6	60,2	7,0	39,8	-	-	-	-
Herdecke	0,4	39,3	0,6	60,7	-	-	-	-
Schwelm	1,6	50,4	1,5	49,6	-	-	-	-
Sprockhövel	0,4	2,2	15,9	97,8	-	-	-	-
Wetter	0,9	5,8	13,1	89,3	0,7	4,8	-	-
Witten	15,5	48,1	15,8	49,0	-	-	0,9	2,9
Bergkamen	1,3	15,8	7,0	84,1	-	-	-	-
Bönen	0,9	6,1	13,2	93,8	-	-	0,0	0,2
Fröndenberg	1,0	7,1	12,9	92,9	-	-	-	-
Holzwickede	0,1	0,9	7,1	99,1	-	-	-	-
Kamen	3,5	27,7	9,1	72,3	-	-	-	-
Lünen	3,8	23,5	12,2	76,5	-	-	-	-
Schwerte	4,5	18,2	20,1	81,7	-	-	0,0	0,1
Selm	1,1	21,3	4,2	78,7	-	-	-	-
Unna	4,3	12,2	30,9	87,6	-	-	0,1	0,2
Werne	1,1	21,7	4,1	78,3	-	-	-	-
Metropole Ruhr	977,7	54,8	740,5	41,5	40,0	2,2	26,1	1,5

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Flächennutzungskartierung (Referat 9, RVR) Stand 01.11.2023

4.10 Gewerbereserven Brachflächenanteil: Kommunale Angabe

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Gewerbereserven sind Brachflächen			
	Ja		Nein	
	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	114,9	98,7	1,5	1,3
Essen	127,0	99,8	0,3	0,2
Mülheim a.d.R.	12,2	64,7	6,7	35,3
Oberhausen	29,7	80,7	7,1	19,3
Alpen	0,3	4,7	6,9	95,3
Dinslaken	11,8	94,1	0,7	5,9
Hamminkeln	1,5	17,8	7,0	82,2
Hünxe	2,7	59,4	1,9	40,6
Kamp-Lintfort	0,0	0,0	7,3	100
Moers	11,5	79,9	2,9	20,1
Neukirchen-Vluyn	7,6	76,4	2,4	23,6
Rheinberg	0,4	11,2	3,0	88,8
Schermbek	4,3	45,6	5,2	54,4
Sonsbeck	0,0	0,0	8,0	100
Voerde	3,9	4,3	87,8	95,7
Wesel	1,1	5,6	19,4	94,4
Xanten	0,4	5,6	7,2	94,4
Bottrop	48,4	54,5	40,4	45,5
Gelsenkirchen	133,7	82,1	29,2	17,9
Castrop-Rauxel	20,4	91,1	2,0	8,9
Datteln	10,1	77,9	2,9	22,1
Dorsten	14,6	27,6	38,3	72,4
Gladbeck	3,1	33,4	6,2	66,6
Haltern am See	1,0	9,8	9,2	90,2
Herten	34,2	97,0	1,0	3,0
Marl	17,7	50,5	17,4	49,5
Oer-Erkenschwick	1,3	16,4	6,7	83,6
Recklinghausen	13,2	33,3	26,6	66,7
Waltrop	9,3	85,5	1,6	14,5
Bochum	100,6	78,7	27,2	21,3
Dortmund	161,8	72,5	61,3	27,5
Hagen	32,0	58,7	22,5	41,3
Hamm	28,7	36,9	49,2	63,1
Herne	48,2	96,4	1,8	3,6
Breckerfeld	0,0	0,0	2,5	100
Ennepetal	0,9	5,7	15,6	94,3
Gevelsberg	0,8	6,8	10,3	93,2
Hattingen	10,6	60,2	7,0	39,8
Herdecke	0,4	39,3	0,6	60,7
Schwelm	1,4	45,2	1,7	54,8
Sprockhövel	0,0	0,0	16,3	100
Wetter	0,8	5,7	13,8	94,3
Witten	15,4	47,7	16,9	52,3
Bergkamen	1,3	15,5	7,1	84,5
Bönen	0,0	0,0	14,1	100
Fröndenberg	1,0	7,0	12,9	93,0
Holzwickede	0,0	0,0	7,2	100
Kamen	1,2	9,8	11,4	90,2
Lünen	4,0	24,9	12,0	75,1
Schwerte	4,7	19,3	19,8	80,7
Selm	0,6	11,5	4,8	88,5
Unna	4,0	11,4	31,3	88,6
Werne	0,3	6,5	4,9	93,5
Metropole Ruhr	1.055,3	59,1	729,0	40,9

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.11 Gewerbeserven: Staffelung nach Eignung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Gewerbeserve geeignet für (Bezug aus Fläche insgesamt)					
	Gewerbegebiet (GE) (SO im Sinne von GE)		Industriegebiet (GI) (SO im Sinne von GI)		Unklar	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	64,4	55,3	49,6	42,6	2,5	2,1
Essen	120,9	95,0	2,2	1,7	4,1	3,3
Mülheim a.d.R.	16,0	84,5	2,9	15,5	0,0	0,0
Oberhausen	18,7	50,9	4,6	12,6	13,4	36,5
Alpen	2,8	39,2	4,1	57,4	0,2	3,4
Dinslaken	11,3	90,1	1,2	9,9	-	-
Hamminkeln	8,5	99,5	-	-	0,0	0,5
Hünxe	1,9	40,6	2,7	59,4	-	-
Kamp-Lintfort	7,3	100	-	-	-	-
Moers	7,7	53,4	6,7	46,6	-	-
Neukirchen-Vluyn	9,6	96,2	0,4	3,8	-	-
Rheinberg	3,4	100	-	-	-	-
Schermbeck	9,5	100	-	-	-	-
Sonsbeck	4,3	53,7	-	-	3,7	46,3
Voerde	65,0	70,8	19,8	21,5	7,1	7,7
Wesel	20,5	100	-	-	-	-
Xanten	7,7	100	-	-	-	-
Bottrop	88,3	99,4	0,5	0,6	-	-
Gelsenkirchen	59,8	36,7	50,7	31,1	52,4	32,2
Castrop-Rauxel	15,0	67,1	7,4	32,9	-	-
Datteln	5,3	41,3	7,6	58,7	-	-
Dorsten	43,3	81,8	8,5	16,0	1,2	2,2
Gladbeck	9,3	100	-	-	-	-
Haltern am See	10,1	98,8	-	-	0,1	1,2
Herten	18,5	52,5	16,2	45,9	0,6	1,7
Marl	9,7	27,6	9,6	27,4	15,8	45,0
Oer-Erkenschwick	4,5	56,7	3,5	43,3	-	-
Recklinghausen	30,3	76,0	-	-	9,5	24,0
Waltrop	1,8	16,9	9,0	83,1	-	-
Bochum	70,9	55,5	50,8	39,8	6,1	4,7
Dortmund	190,1	85,2	31,6	14,2	1,3	0,6
Hagen	32,3	59,3	21,6	39,6	0,6	1,1
Hamm	39,4	50,5	33,4	42,9	5,2	6,6
Herne	20,1	40,2	29,9	59,8	-	-
Breckerfeld	2,5	100	-	-	-	-
Ennepetal	15,4	93,2	-	-	1,1	6,8
Gevelsberg	11,1	100	-	-	-	-
Hattingen	16,6	94,4	1,0	5,6	-	-
Herdecke	1,0	100	-	-	-	-
Schwelm	2,3	73,8	0,8	26,2	-	-
Sprockhövel	16,3	100	-	-	-	-
Wetter	13,8	94,3	0,8	5,7	-	-
Witten	32,3	100	-	-	-	-
Bergkamen	8,4	100	-	-	-	-
Bönen	11,6	82,1	2,5	17,9	-	-
Fröndenberg	13,9	100	-	-	-	-
Holzwickede	7,2	100	-	-	-	-
Kamen	11,0	87,1	1,6	12,9	-	-
Lünen	12,3	77,3	2,0	12,8	1,6	9,9
Schwerte	22,0	89,4	2,6	10,6	-	-
Selm	4,4	81,2	0,6	11,5	0,4	7,3
Unna	31,6	89,4	1,0	2,7	2,8	7,8
Werne	4,9	93,9	0,3	6,1	-	-
Metropole Ruhr	1.266,7	71,0	387,9	21,7	129,7	7,3

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.12 Gewerbereserven: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen (Optionales Erhebungsmerkmal); (Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Anteil der Bearbeitung	Gewerbereserve Eigentümer							
		Kommune		Privat		Großeigentümer		Heterogen	
		in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	99%	8,1	7,0	3,2	2,8	86,9	75,3	17,2	14,9
Essen	100%	16,3	12,8	34,8	27,4	69,1	54,3	7,1	5,6
Mülheim a.d.R.	100%	2,4	12,8	3,6	19,1	12,2	64,7	0,6	3,4
Oberhausen	100%	-	-	2,2	6,0	31,8	86,7	2,7	7,3
Alpen	91%	-	-	6,5	100	-	-	-	-
Dinslaken	100%	5,4	42,9	2,7	21,4	2,0	16,2	2,4	19,4
Hamminkeln	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Hünxe	100%	-	-	4,6	100	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	53%	2,8	71,5	1,1	28,5	-	-	-	-
Moers	72%	-	-	9,4	89,8	-	-	1,1	10,2
Neukirchen-Vluyn	96%	0,3	3,5	1,2	12,2	6,8	71,1	1,3	13,2
Rheinberg	31%	-	-	1,1	100	-	-	-	-
Schermbeck	100%	3,7	38,9	5,8	61,1	-	-	-	-
Sonsbeck	100%	0,7	9,1	7,1	88,7	-	-	0,2	2,1
Voerde	89%	26,0	31,8	14,3	17,5	14,9	18,2	26,6	32,5
Wesel	79%	2,8	17,0	13,3	81,7	0,2	1,3	-	-
Xanten	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Bottrop	15%	-	-	10,0	76,4	3,1	23,6	-	-
Gelsenkirchen	84%	16,0	11,7	22,5	16,5	85,0	62,3	13,0	9,5
Castrop-Rauxel	100%	-	-	13,9	62,2	8,5	37,8	-	-
Datteln	100%	3,8	29,5	0,3	2,4	8,1	62,8	0,7	5,4
Dorsten	100%	2,2	4,2	40,1	75,7	8,5	16,0	2,2	4,1
Gladbeck	100%	2,0	21,8	7,0	75,8	0,2	2,4	-	-
Haltern am See	15%	0,9	56,4	0,7	43,6	-	-	-	-
Herten	61%	2,6	12,1	2,3	10,8	0,7	3,2	15,8	73,8
Marl	100%	4,3	12,4	21,6	61,6	0,9	2,6	8,2	23,4
Oer-Erkenschwick	100%	1,0	12,1	1,1	14,2	3,8	47,6	2,1	26,0
Recklinghausen	100%	24,3	61,1	6,9	17,4	-	-	8,5	21,5
Waltrop	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Bochum	98%	47,1	37,7	19,5	15,6	50,9	40,7	7,5	6,0
Dortmund	73%	33,1	20,2	75,3	46,1	12,2	7,4	42,9	26,2
Hagen	100%	17,1	31,3	34,0	62,4	3,2	5,9	0,2	0,4
Hamm	99%	0,2	0,2	52,4	67,9	24,6	31,9	-	-
Herne	76%	10,0	26,5	8,6	22,7	18,8	49,6	0,5	1,3
Breckerfeld	38%	-	-	1,0	100	-	-	-	-
Ennepetal	100%	1,1	6,8	7,6	45,9	-	-	7,8	47,3
Gevelsberg	100%	-	-	4,9	44,0	0,2	1,7	6,0	54,3
Hattingen	100%	-	-	17,6	100	-	-	-	-
Herdecke	100%	-	-	0,4	39,3	0,6	60,7	-	-
Schwelm	100%	0,4	11,9	2,7	88,1	-	-	-	-
Sprockhövel	17%	-	-	2,8	100	-	-	-	-
Wetter	94%	-	-	12,4	89,5	1,5	10,5	-	-
Witten	89%	1,9	6,7	14,5	50,5	12,3	42,8	-	-
Bergkamen	100%	-	-	5,7	68,1	1,2	13,8	1,5	18,1
Bönen	100%	7,0	50,1	5,7	40,1	1,4	9,8	-	-
Fröndenberg	87%	12,1	100	-	-	-	-	-	-
Holzwickede	91%	-	-	6,6	100	-	-	-	-
Kamen	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Lünen	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwerte	100%	7,6	30,8	2,1	8,4	9,7	39,4	5,3	21,4
Selm	21%	-	-	1,2	100	-	-	-	-
Unna	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Werne	100%	0,5	9,6	1,2	22,4	3,1	58,6	0,5	9,5
Metropole Ruhr	81%	263,9	18,3	513,3	35,6	482,3	33,5	181,9	12,6

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

4.13 Gewerберeserven: Staffe lung nach regionalplanerischen Überlagerungen

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Gewerберeserven nach regionalplanerischen Überlagerungen							
	Schutz der Landschaft/ landschaftsorientierte Erholung		Grundwasser- und Gewässerschutz		Lärmschutz		Regionale Grünzüge	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	0,3	0,3	-	-	-	-	0,8	0,7
Essen	0,2	0,2	2,7	2,1	-	-	-	-
Mülheim a.d.R.	0,0	0,0	2,4	12,7	-	-	0,2	1,1
Oberhausen	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	0,9	2,4
Alpen	-	-	-	-	-	-	-	-
Dinslaken	-	-	-	-	-	-	-	-
Hamminkeln	-	-	-	-	-	-	-	-
Hünxe	-	-	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	-	-	-	-	-	-	-	-
Moers	-	-	-	-	-	-	-	-
Neukirchen-Vluyn	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinberg	-	-	-	-	-	-	-	-
Schermbbeck	0,1	1,1	-	-	-	-	-	-
Sonsbeck	2,0	24,9	1,3	16,2	-	-	-	-
Voerde	21,6	23,5	0,7	0,8	-	-	29,7	32,4
Wesel	-	-	1,3	6,3	-	-	0,4	2,0
Xanten	-	-	-	-	-	-	-	-
Bottrop	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-
Gelsenkirchen	-	-	-	-	-	-	-	-
Castrop-Rauxel	-	-	-	-	-	-	-	-
Datteln	0,1	0,8	-	-	-	-	-	-
Dorsten	3,9	7,4	-	-	-	-	-	-
Gladbeck	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-
Haltern am See	0,7	6,9	-	-	-	-	-	-
Herten	0,4	1,1	-	-	-	-	0,7	2,0
Marl	2,6	7,4	-	-	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	-	-	-	-	-	-	-	-
Recklinghausen	0,1	0,3	-	-	-	-	0,1	0,3
Waltrop	1,1	10,1	-	-	-	-	1,1	10,1
Bochum	1,3	1,0	-	-	-	-	0,9	0,7
Dortmund	0,4	0,2	-	-	31,1	13,9	0,3	0,1
Hagen	0,2	0,4	-	-	-	-	0,2	0,4
Hamm	2,0	2,6	-	-	-	-	1,1	1,4
Herne	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-
Breckerfeld	0,1	3,9	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	2,0	12,1	0,2	1,2	-	-	-	-
Gevelsberg	0,1	0,9	-	-	-	-	0,1	0,9
Hattingen	1,3	7,4	-	-	-	-	-	-
Herdecke	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwelm	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	-	-	-	-	-	-	-	-
Wetter	0,2	1,4	0,1	0,7	-	-	-	-
Witten	-	-	0,3	0,9	-	-	0,8	2,5
Bergkamen	-	-	-	-	-	-	-	-
Bönen	1,1	7,8	-	-	-	-	0,4	2,8
Fröndenberg	0,8	5,7	13,9	99,9	-	-	-	-
Holzwickede	-	-	-	-	5,9	81,8	-	-
Kamen	-	-	-	-	-	-	-	-
Lünen	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwerte	-	-	23,8	96,9	-	-	-	-
Selm	0,2	3,7	-	-	-	-	-	-
Unna	-	-	-	-	10,0	28,3	-	-
Werne	-	-	-	-	-	-	-	-
Metropole Ruhr	42,9	2,4	46,7	2,6	47,0	2,6	37,7	2,1

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); RP Ruhr Stand November 2023

5 Im FNP/GFNP gesicherte, nicht entwickelbare Flächen

5.1 Nicht entwickelbare Flächen: Wohnen; (Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Anteil an Brutto Wohnreserven ⁵⁶	In den FNP/im GFNP gesicherte, unbebaute, nicht entwickelbare Flächen (Bauflächen für Wohnen geeignet), davon...											
		Σ	Abweichendes Planungsziel		Bodengrundhemmnisse		Entgegenstehende Nutzung		Fachrechtliche Hemmnisse		Sonstige		
			in %	in ha	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha
Duisburg	28,0	51,0	41,1	22,6	5,2	2,9	3,1	1,7	1,5	0,8	0,0	0,0	
Essen	27,5	57,6	29,5	14,1	5,7	2,7	18,3	8,7	2,2	1,0	2,0	0,9	
Mülheim a.d.R.	37,4	25,3	19,0	28,1	2,0	2,9	4,3	6,4	-	-	-	-	
Oberhausen	48,6	56,8	48,8	41,8	0,9	0,8	7,1	6,1	-	-	-	-	
Alpen	29,4	5,6	2,6	13,8	-	-	3,0	15,6	-	-	-	-	
Dinslaken	10,2	3,2	0,2	0,5	-	-	1,5	4,8	1,5	4,9	-	-	
Hamminkeln	16,2	2,9	1,1	6,3	-	-	0,1	0,8	1,7	9,2	-	-	
Hünxe	57,6	4,1	1,7	23,2	-	-	1,7	23,8	0,8	10,5	-	-	
Kamp-Lintfort	24,6	3,7	1,0	6,8	-	-	2,3	15,3	0,4	2,4	-	-	
Moers	5,2	2,7	0,5	1,0	-	-	0,4	0,7	1,8	3,5	-	-	
Neukirchen-Vluyn	10,6	2,2	-	-	0,1	0,7	0,7	3,5	1,3	6,4	-	-	
Rheinberg	5,0	1,9	1,8	4,6	-	-	0,1	0,4	-	-	-	-	
Schermbek	2,4	0,3	0,1	0,9	-	-	-	-	0,2	1,5	-	-	
Sonsbeck	14,4	1,0	-	-	-	-	1,0	14,4	-	-	-	-	
Voerde	5,6	2,3	1,9	4,7	-	-	0,2	0,4	0,2	0,5	-	-	
Wesel	14,7	4,9	-	-	0,3	0,8	4,7	13,9	-	-	-	-	
Xanten	30,5	5,1	1,8	10,7	0,3	1,8	3,0	18,0	-	-	-	-	
Bottrop	11,2	10,6	2,9	3,1	2,5	2,7	4,6	4,8	0,5	0,6	-	-	
Gelsenkirchen	45,0	38,0	22,6	26,7	-	-	10,3	12,1	5,2	6,1	-	-	
Castrop-Rauxel	31,3	11,4	4,6	12,5	1,6	4,3	5,1	13,9	-	-	0,2	0,6	
Datteln	28,4	2,9	1,7	16,3	-	-	1,0	10,4	0,2	1,7	-	-	
Dorsten	14,5	13,3	1,8	1,9	0,9	1,0	6,7	7,3	3,9	4,3	-	-	
Gladbeck	19,1	4,7	1,2	4,9	0,2	1,0	2,6	10,5	0,7	2,7	-	-	
Haltern am See	6,5	1,7	-	-	-	-	1,7	6,4	0,0	0,2	-	-	
Herten	12,5	2,9	1,7	7,4	0,2	0,7	0,9	4,0	0,1	0,5	-	-	
Marl	13,8	11,0	2,8	3,6	0,6	0,8	3,4	9,3	0,2	0,2	-	-	
Oer-Erkenschwick	6,8	1,5	0,5	2,1	-	-	0,4	2,0	0,6	2,7	-	-	
Recklinghausen	27,9	15,6	5,3	9,6	3,4	6,2	5,8	10,4	1,0	1,8	-	-	
Waltrop	27,9	6,7	0,3	1,1	-	-	1,2	5,2	5,2	21,6	-	-	
Bochum	25,8	47,0	16,0	8,8	7,4	4,1	11,8	6,5	1,1	0,6	10,7	5,9	
Dortmund	1,1	4,8	1,5	0,4	2,1	0,5	0,9	0,2	-	-	0,3	0,1	
Hagen	15,5	14,0	11,9	13,2	0,8	0,8	0,9	1,0	0,5	0,5	-	-	
Hamm	7,5	12,2	2,0	1,2	0,4	0,2	9,8	6,0	-	-	-	-	
Herne	42,8	34,3	6,7	8,3	1,2	1,5	25,6	31,9	-	-	0,9	1,1	
Breckerfeld	14,1	0,8	0,7	12,9	-	-	0,1	1,2	-	-	-	-	
Ennepetal	14,0	5,2	1,3	3,4	1,1	2,9	2,9	7,7	-	-	-	-	
Gevelsberg	11,6	3,3	1,5	5,2	0,4	1,5	1,3	4,7	0,1	0,3	-	-	
Hattingen	22,4	11,3	8,4	16,6	1,9	3,7	1,1	2,1	-	-	-	-	
Herdecke	49,5	7,8	2,2	13,7	-	-	2,8	18,1	2,8	17,8	-	-	
Schwelm	4,0	0,4	0,4	4,0	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sprockhövel	11,7	3,6	-	-	0,2	0,6	2,3	7,3	1,2	3,8	-	-	
Wetter	10,7	2,3	0,6	2,8	0,2	1,1	0,6	2,6	-	-	0,9	4,2	
Witten	26,0	16,9	7,6	11,6	6,0	9,2	3,3	5,1	0,1	0,1	-	-	
Bergkamen	19,6	8,7	1,9	4,4	2,9	6,4	3,7	8,3	0,2	0,6	-	-	
Bönen	8,4	2,8	2,0	5,8	-	-	0,5	1,4	0,4	1,1	-	-	
Fröndenberg	4,2	2,0	-	-	0,1	0,3	0,5	1,0	1,4	2,9	-	-	
Holzwickede	6,9	1,5	0,2	1,0	0,5	2,5	0,7	3,4	-	-	-	-	
Kamen	13,7	6,8	1,2	2,5	2,9	5,8	2,7	5,4	-	-	-	-	
Lünen	21,1	12,3	3,1	5,4	0,4	0,7	0,8	1,4	-	-	7,9	13,6	
Schwerte	5,8	1,3	0,4	1,9	-	-	-	-	0,9	3,9	-	-	
Selm	15,2	3,9	0,6	2,3	-	-	2,3	8,9	1,0	4,0	-	-	
Unna	12,8	9,1	1,5	2,1	3,5	4,9	3,9	5,5	-	-	0,2	0,3	
Werne	24,9	11,8	1,5	3,1	-	-	10,0	21,1	0,3	0,7	-	-	
Metropole Ruhr	18,6	575,3	269,7	8,7	55,9	1,8	183,5	6,1	39,0	1,3	23,2	0,7	

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

56 Anteil an Bruttoreserven (Anzur. Wohnreserven, Baulücken, Erschließungsanteile und nicht entwickelbare Flächen)

5.2 Nicht entwickelbare Flächen: Gewerbe

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Anteil an Brutto Gewerbereserven ⁵⁷	In den FNP/im GFNP gesicherte, unbebaute, nicht entwickelbare Flächen (Bauflächen für Gewerbe geeignet), davon...										
		Σ	Abweichendes Planungsziel		Bodengrundhemmnisse		Entgegenstehende Nutzung		Fachrechtliche Hemmnisse		Sonstige	
		in %	in ha	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha
Duisburg	16,4	57,0	36,1	10,4	6,5	1,9	13,8	4,0	0,7	0,2	-	-
Essen	6,8	12,7	8,1	4,4	0,1	0,1	3,3	1,8	0,6	0,3	0,5	0,3
Mülheim a.d.R.	3,3	1,0	0,3	1,0	0,2	0,5	0,5	1,8	-	-	-	-
Oberhausen	19,6	13,0	10,9	16,5	-	-	2,1	3,2	-	-	-	-
Alpen	9,2	1,2	1,0	8,2	-	-	0,1	1,0	-	-	-	-
Dinslaken	25,8	5,3	0,2	1,0	-	-	4,3	20,9	0,8	4,0	-	-
Hammerkeln	29,9	6,2	5,4	25,8	-	-	0,7	3,3	0,2	0,8	-	-
Hünxe	47,1	6,3	6,3	47,1	-	-	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	59,7	12,1	-	-	-	-	12,1	59,7	-	-	-	-
Moers	3,0	1,8	0,3	0,4	-	-	1,6	2,6	-	-	-	-
Neukirchen-Vluyn	11,0	1,9	-	-	0,1	0,8	0,2	1,1	1,6	9,1	-	-
Rheinberg	9,4	4,1	3,3	7,7	-	-	0,6	1,4	0,2	0,4	-	-
Schermsbeck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonsbeck	8,8	1,2	-	-	-	-	1,2	8,8	-	-	-	-
Voerde	12,0	22,1	8,2	4,5	-	-	13,8	7,5	-	-	-	-
Wesel	34,8	50,8	-	-	7,8	5,3	43,0	29,5	-	-	-	-
Xanten	41,0	7,3	1,5	8,3	0,2	0,9	5,6	31,7	-	-	-	-
Bottrop	9,9	14,6	13,4	9,0	0,8	0,5	0,5	0,3	-	-	-	-
Gelsenkirchen	9,6	30,5	16,5	5,2	-	-	10,8	3,4	3,3	1,0	-	-
Castrop-Rauxel	19,5	11,0	0,0	0,0	10,4	18,3	0,6	1,1	-	-	-	-
Datteln	0,3	0,6	0,1	0,1	-	-	0,2	0,1	0,2	0,1	-	-
Dorsten	6,8	4,8	-	-	1,2	1,6	0,1	0,1	3,5	5,0	-	-
Gladbeck	43,5	10,4	0,1	0,3	0,5	2,2	8,5	35,6	1,3	5,3	-	-
Haltern am See	89,2	144,1	112,7	69,7	-	-	0,8	0,5	0,0	0,0	30,6	18,9
Herten	5,3	3,0	0,7	1,3	0,1	0,1	2,1	3,7	0,1	0,2	-	-
Marl	24,9	40,3	1,0	0,6	18,5	11,4	20,7	12,8	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	2,9	0,4	0,3	1,8	-	-	0,1	0,7	0,1	0,5	-	-
Recklinghausen	16,4	10,7	1,2	1,9	2,1	3,2	3,8	5,9	3,6	5,5	-	-
Waltrop	6,8	2,5	0,8	2,2	-	-	1,1	3,1	0,5	1,5	-	-
Bochum	23,4	63,7	27,8	10,2	8,1	3,0	19,7	7,2	-	-	8,1	3,0
Dortmund	4,8	19,0	2,0	0,5	-	-	16,8	4,2	-	-	0,2	0,1
Hagen	17,5	17,5	4,8	4,8	0,2	0,2	1,0	1,0	11,4	11,4	-	-
Hamm	5,2	10,0	-	-	0,9	0,5	8,5	4,4	0,6	0,3	-	-
Herne	23,4	23,8	8,2	8,1	1,3	1,3	11,4	11,1	-	-	2,9	2,9
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	13,5	5,8	3,0	7,0	1,7	3,9	1,1	2,6	-	-	-	-
Gevelsberg	4,8	0,9	0,1	0,3	0,2	1,0	0,6	3,4	0,0	0,1	-	-
Hattingen	21,6	6,5	2,7	9,1	0,1	0,3	3,7	12,2	-	-	-	-
Herdecke	83,5	7,3	0,6	7,2	0,8	8,7	5,7	66,0	0,1	1,6	-	-
Schwelm	3,4	0,9	0,9	3,4	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	10,7	3,4	-	-	0,3	1,0	2,8	8,9	0,3	0,9	-	-
Wetter	8,5	1,8	1,1	5,5	-	-	-	-	-	-	0,6	3,0
Witten	9,1	4,9	3,1	5,7	1,3	2,3	0,6	1,0	-	-	-	-
Bergkamen	5,3	4,7	0,1	0,2	0,4	0,5	4,2	4,7	-	-	-	-
Bönen	8,0	3,5	2,7	6,2	-	-	0,4	1,0	0,4	0,9	-	-
Fröndenberg	12,6	2,4	-	-	0,3	1,6	0,1	0,8	1,9	10,2	-	-
Holzwickede	25,4	3,0	0,2	2,1	-	-	2,7	23,3	-	-	-	-
Kamen	0,4	0,4	-	-	0,4	0,4	-	-	-	-	-	-
Lünen	27,3	9,9	4,3	11,9	0,1	0,4	3,3	9,2	0,3	0,8	1,6	4,4
Schwerte	2,7	1,0	-	-	-	-	0,9	2,2	0,2	0,4	-	-
Selm	3,2	0,5	0,2	1,5	-	-	0,2	1,1	0,1	0,7	-	-
Unna	20,1	16,7	13,4	16,1	0,5	0,6	2,8	3,3	-	-	-	-
Werne	21,5	5,2	2,4	10,1	-	-	2,3	9,6	0,4	1,8	-	-
Metropole Ruhr	16,2	689,6	306,3	7,2	64,9	1,5	241,2	5,7	32,5	0,8	44,5	1,0

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

57 Anteil an Bruttoreserven (Anzur. Gewerbereserven, Baulücken, Erschließungsanteile und nicht entwickelbare Flächen)

6 Inanspruchnahmen/Neubau Übersicht 2020 bis 2022

Inanspruchnahmen/Neubau Wohnen und Gewerbe in der Übersicht

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen/ Neubau Wohnen		Inanspruchnahmen/ Neubau Gewerbe	
	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	28,7	25,6	83,5	74,4
Essen	34,7	39,2	53,9	60,8
Mülheim a.d.R.	24,6	75,7	7,9	24,3
Oberhausen	13,6	41,5	19,1	58,5
Alpen	6,5	77,3	1,9	22,7
Dinslaken	8,2	37,7	13,5	62,3
Hamminkeln	5,4	60,9	3,5	39,1
Hünxe	5,1	80,4	1,2	19,6
Kamp-Lintfort	7,7	38,5	12,3	61,5
Moers	12,0	41,9	16,7	58,1
Neukirchen-Vluyn	6,1	53,2	5,3	46,8
Rheinberg	3,6	44,9	4,4	55,1
Schermbek	2,5	48,1	2,7	51,9
Sonsbeck	2,2	38,8	3,4	61,2
Voerde	4,5	32,5	9,3	67,5
Wesel	12,8	34,5	24,3	65,5
Xanten	3,0	33,3	6,0	66,7
Böttrop	6,6	56,2	5,1	43,8
Gelsenkirchen	27,3	42,4	37,1	57,6
Castrop-Rauxel	10,0	34,1	19,2	65,9
Datteln	4,8	23,7	15,5	76,3
Dorsten	14,6	34,6	27,6	65,4
Gladbeck	6,3	45,5	7,6	54,5
Haltern am See	10,3	80,4	2,5	19,6
Herten	4,7	53,1	4,2	46,9
Marl	8,4	45,7	10,0	54,3
Oer-Erkenschwick	4,2	48,8	4,4	51,2
Recklinghausen	11,0	79,9	2,8	20,1
Waltrop	4,0	46,9	4,5	53,1
Bochum	32,7	36,4	57,0	63,6
Dortmund	70,5	53,4	61,5	46,6
Hagen	5,7	43,0	7,5	57,0
Hamm	34,9	49,1	36,2	50,9
Herne	11,5	54,6	9,6	45,4
Breckerfeld	1,1	100	0,0	0,0
Ennepetal	4,3	59,9	2,9	40,1
Gevelsberg	5,7	64,0	3,2	36,0
Hattingen	4,7	50,2	4,6	49,8
Herdecke	1,1	80,5	0,3	19,5
Schwelm	2,0	17,7	9,4	82,3
Sprockhövel	5,8	71,1	2,4	28,9
Wetter	1,6	33,0	3,3	67,0
Witten	6,4	40,7	9,3	59,3
Bergkamen	7,2	79,6	1,8	20,4
Bönen	2,2	25,1	6,5	74,9
Fröndenberg	3,5	93,6	0,2	6,4
Holzwickede	6,5	48,4	7,0	51,6
Kamen	4,7	22,8	16,1	77,2
Lünen	17,2	62,1	10,5	37,9
Schwerte	4,6	66,7	2,3	33,3
Selm	5,4	26,9	14,8	73,1
Unna	11,4	51,8	10,6	48,2
Werne	5,4	25,8	15,7	74,2
Metropole Ruhr	549,5	43,9	702,2	56,1

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7 Inanspruchnahmen Wohnen 2020 bis 2022

7.1 Inanspruchnahmen Wohnen 2020 bis 2022

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen Wohnen				
	Σ	davon auf vormals erfassten Reserveflächen		davon auf vormals nicht erfassten Reserveflächen	
		in ha	in ha	in %	in ha
Duisburg	28,7	15,4	53,6	13,3	46,4
Essen	34,7	11,0	31,9	23,6	68,1
Mülheim a.d.R.	24,6	3,6	14,9	20,9	85,1
Oberhausen	13,6	2,3	16,6	11,3	83,4
Alpen	6,5	2,7	40,9	3,8	59,1
Dinslaken	8,2	3,8	46,6	4,4	53,4
Hamminkeln	5,4	1,1	19,9	4,3	80,1
Hünxe	5,1	2,1	40,9	3,0	59,1
Kamp-Lintfort	7,7	0,4	5,5	7,3	94,5
Moers	12,0	1,9	15,8	10,1	84,2
Neukirchen-Vluyn	6,1	1,4	22,8	4,7	77,2
Rheinberg	3,6	1,4	40,2	2,2	59,8
Schermbek	2,5	0,8	31,4	1,7	68,6
Sonsbeck	2,2	0,5	21,6	1,7	78,4
Voerde	4,5	1,3	29,5	3,2	70,5
Wesel	12,8	2,2	17,3	10,6	82,7
Xanten	3,0	0,9	29,7	2,1	70,3
Böttrop	6,6	2,9	43,3	3,7	56,7
Gelsenkirchen	27,3	19,3	70,8	8,0	29,2
Castrop-Rauxel	10,0	6,4	64,3	3,6	35,7
Datteln	4,8	2,7	55,6	2,1	44,4
Dorsten	14,6	6,9	47,4	7,7	52,6
Gladbeck	6,3	2,1	32,7	4,2	67,3
Haltern am See	10,3	1,0	9,6	9,3	90,4
Herten	4,7	1,6	33,3	3,1	66,7
Marl	8,4	2,8	33,8	5,6	66,2
Oer-Erkenschwick	4,2	1,2	27,5	3,0	72,5
Recklinghausen	11,0	3,9	35,8	7,1	64,2
Waltrop	4,0	0,6	15,5	3,4	84,5
Bochum	32,7	18,8	57,6	13,8	42,4
Dortmund	70,5	37,7	53,5	32,7	46,5
Hagen	5,7	1,7	29,7	4,0	70,3
Hamm	34,9	18,8	53,7	16,2	46,3
Herne	11,5	5,6	48,5	5,9	51,5
Breckerfeld	1,1	0,4	39,8	0,7	60,2
Ennepetal	4,3	1,7	38,9	2,6	61,1
Gevelsberg	5,7	1,4	25,1	4,3	74,9
Hattingen	4,7	0,6	13,5	4,0	86,5
Herdecke	1,1	0,1	13,1	1,0	86,9
Schwelm	2,0	1,1	52,9	1,0	47,1
Sprockhövel	5,8	2,2	38,4	3,6	61,6
Wetter	1,6	0,7	41,6	1,0	58,4
Witten	6,4	4,1	63,4	2,4	36,6
Bergkamen	7,2	3,2	45,3	3,9	54,7
Bönen	2,2	1,0	48,0	1,1	52,0
Fröndenberg	3,5	1,0	29,5	2,5	70,5
Holzwickede	6,5	5,7	86,6	0,9	13,4
Kamen	4,7	1,3	26,5	3,5	73,5
Lünen	17,2	5,6	32,4	11,7	67,6
Schwerte	4,6	2,4	51,7	2,2	48,3
Selm	5,4	2,1	38,7	3,3	61,3
Unna	11,4	4,8	41,9	6,6	58,1
Werne	5,4	4,0	73,8	1,4	26,2
Metropole Ruhr	549,5	230,2	41,9	319,3	58,1

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.2 Inanspruchnahmen Wohnen: Relation zur Bevölkerung und zur Zahl der Wohnungen

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Relation zur Bevölkerung		Relation zur Zahl der Wohnungen	
	Einwohnerzahl 31.12.2022 EW absolut	Inanspruchnahmen pro 10.000 EW in ha pro Jahr	Vorhandene Wohnungen 31.12.2022 WE Absolut	Inanspruchnahmen pro 10.000 WE in ha pro Jahr
Duisburg	502.211	0,6	259.678	1,1
Essen	584.580	0,6	318.532	1,1
Mülheim a.d.R.	172.404	1,4	92.314	2,7
Oberhausen	210.824	0,6	111.589	1,2
Alpen	12.649	5,1	5.815	11,2
Dinslaken	67.762	1,2	34.213	2,4
Hamminkeln	27.248	2,0	12.330	4,4
Hünxe	13.787	3,7	6.325	8,0
Kamp-Lintfort	38.665	2,0	19.177	4,0
Moers	105.287	1,1	52.477	2,3
Neukirchen-Vluyn	27.956	2,2	13.595	4,5
Rheinberg	31.150	1,2	14.947	2,4
Schermbeck	13.479	1,9	6.248	4,1
Sonsbeck	8.747	2,5	3.766	5,8
Voerde	36.196	1,2	17.568	2,5
Wesel	61.330	2,1	30.604	4,2
Xanten	21.582	1,4	10.299	2,9
Bottrop	118.113	0,6	60.821	1,1
Gelsenkirchen	263.000	1,0	140.030	1,9
Castrop-Rauxel	73.795	1,3	39.479	2,5
Datteln	35.191	1,4	18.254	2,6
Dorsten	76.720	1,9	37.849	3,9
Gladbeck	75.889	0,8	38.048	1,7
Haltern am See	38.117	2,7	18.854	5,5
Herten	62.473	0,8	32.180	1,5
Marl	84.331	1,0	44.425	1,9
Oer-Erkenschwick	31.838	1,3	14.901	2,8
Recklinghausen	111.734	1,0	63.124	1,7
Waltrop	29.644	1,3	15.108	2,6
Bochum	365.742	0,9	200.991	1,6
Dortmund	593.317	1,2	323.234	2,2
Hagen	189.783	0,3	103.130	0,5
Hamm	180.849	1,9	88.217	4,0
Herne	157.368	0,7	84.383	1,4
Breckerfeld	9.041	1,2	4.483	2,5
Ennepetal	30.652	1,4	16.247	2,6
Gevelsberg	31.097	1,8	16.804	3,4
Hattingen	54.637	0,9	29.209	1,6
Herdecke	22.758	0,5	12.624	0,9
Schwelm	28.723	0,7	15.842	1,3
Sprockhövel	24.838	2,3	12.798	4,6
Wetter	27.550	0,6	14.185	1,2
Witten	95.897	0,7	52.422	1,2
Bergkamen	49.263	1,5	23.218	3,1
Bönen	18.438	1,2	8.567	2,5
Fröndenberg	20.548	1,7	10.085	3,5
Holzwickede	17.298	3,8	8.563	7,6
Kamen	43.058	1,1	22.252	2,1
Lünen	86.868	2,0	45.068	3,8
Schwerte	46.658	1,0	24.523	1,9
Selm	26.163	2,1	12.972	4,2
Unna	60.892	1,9	31.036	3,7
Werne	29.680	1,8	15.112	3,6
Metropole Ruhr	5.147.820	1,1	2.708.515	2,0

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.3 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach Größe

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	< 0,2 ha (Baulücken)		> 0,2 ha bis 0,5 ha		> 0,5 ha bis 2 ha		> 2 ha bis 5 ha		> 5 ha bis 10 ha		> 10 ha	
	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl
Duisburg	16,3	182	9,3	28	3,1	5	-	-	-	-	-	-
Essen	20,1	233	7,4	26	5,0	6	2,2	1	-	-	-	-
Mülheim a.d.R.	10,6	106	8,8	30	5,2	7	-	-	-	-	-	-
Oberhausen	6,9	76	4,0	13	2,7	4	-	-	-	-	-	-
Alpen	4,2	41	2,3	7	-	-	-	-	-	-	-	-
Dinslaken	7,5	128	0,7	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Haminkeln	4,3	50	1,1	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Hünxe	3,1	37	1,9	7	-	-	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	5,4	58	1,6	4	0,7	1	-	-	-	-	-	-
Moers	10,0	124	2,1	8	-	-	-	-	-	-	-	-
Neukirchen-Vluyn	2,4	33	3,7	13	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinberg	2,7	33	0,9	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Schermbeck	0,8	10	-	-	1,7	2	-	-	-	-	-	-
Sonsbeck	1,6	21	0,6	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Voerde	3,6	46	0,8	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Wesel	7,9	85	2,6	9	2,2	4	-	-	-	-	-	-
Xanten	2,2	40	0,5	2	0,3	1	-	-	-	-	-	-
Bottrop	3,9	39	2,1	8	0,7	1	-	-	-	-	-	-
Gelsenkirchen	6,8	72	7,9	28	7,8	11	4,8	2	-	-	-	-
Castrop-Rauxel	3,7	46	2,0	7	4,2	4	-	-	-	-	-	-
Datteln	3,7	53	1,1	4	-	-	-	-	-	-	-	-
Dorsten	9,6	115	4,3	16	0,7	1	-	-	-	-	-	-
Gladbeck	2,0	28	2,5	8	1,8	2	-	-	-	-	-	-
Haltern am See	8,0	111	2,0	7	0,3	1	-	-	-	-	-	-
Herten	3,1	40	1,6	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Marl	5,3	58	2,6	9	0,5	1	-	-	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	2,1	30	1,8	6	0,3	1	-	-	-	-	-	-
Recklinghausen	5,3	55	3,8	12	1,8	2	-	-	-	-	-	-
Waltrop	2,8	30	0,6	2	0,6	1	-	-	-	-	-	-
Bochum	13,3	145	10,0	34	6,0	9	3,3	1	-	-	-	-
Dortmund	44,3	633	18,8	64	7,4	11	-	-	-	-	-	-
Hagen	4,4	55	1,3	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Hamm	19,0	207	9,6	32	6,4	10	-	-	-	-	-	-
Herne	4,5	52	3,6	11	0,5	1	2,8	1	-	-	-	-
Breckerfeld	1,1	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	2,9	35	0,9	3	0,5	1	-	-	-	-	-	-
Gevelsberg	2,4	20	1,9	7	1,4	1	-	-	-	-	-	-
Hattingen	2,0	17	1,8	7	0,8	1	-	-	-	-	-	-
Herdecke	0,9	11	0,2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwelm	1,5	20	0,5	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	2,9	34	2,1	6	0,8	1	-	-	-	-	-	-
Wetter	1,2	19	0,5	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Witten	3,2	34	1,9	7	1,3	2	-	-	-	-	-	-
Bergkamen	3,0	41	2,3	8	1,8	3	-	-	-	-	-	-
Bönen	1,1	13	1,1	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fröndenberg	2,4	28	0,5	2	0,7	1	-	-	-	-	-	-
Holzwickede	2,4	25	1,5	5	2,7	4	-	-	-	-	-	-
Kamen	3,6	44	1,2	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Lünen	6,3	71	5,3	16	5,6	7	-	-	-	-	-	-
Schwerte	1,4	17	2,4	9	0,8	1	-	-	-	-	-	-
Selm	3,3	36	1,2	4	0,9	1	-	-	-	-	-	-
Unna	6,3	75	3,7	12	1,3	2	-	-	-	-	-	-
Werne	3,1	39	0,8	2	1,5	2	-	-	-	-	-	-
Metropole Ruhr	302,4	3.669	153,7	522	80,2	113	13,2	5	0,0	0	0,0	0

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.4 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach Art der Bebauung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Ein- oder Zweifamilienhaus				Mehrfamilienhaus		Gemischte Nutzungen mit Wohnen		Sonstige
	in ha	Anzahl WE	In % der Fläche	In % der Anzahl	in ha	Anzahl WE	in ha	Anzahl WE	in ha
Duisburg	16,0	510	55,8	25,8	12,2	1.424	0,4	39	16,0
Essen	13,5	291	38,8	12,6	18,5	1.717	2,7	294	13,5
Mülheim a.d.R.	12,3	290	50,3	26,9	12,2	789	-	-	12,3
Oberhausen	5,8	165	42,5	22,0	5,4	370	2,5	215	5,8
Alpen	4,5	76	69,0	40,4	2,0	112	-	-	4,5
Dinslaken	5,3	132	64,5	35,2	2,6	209	0,3	34	5,3
Hamminkeln	3,6	70	66,7	31,8	1,6	114	0,2	36	3,6
Hünxe	4,3	73	84,6	49,0	0,8	76	-	-	4,3
Kamp-Lintfort	4,4	108	57,3	20,1	3,2	429	0,1	1	4,4
Moers	8,2	198	68,1	38,7	3,5	280	0,3	34	8,2
Neukirchen-Vluyn	4,6	154	75,9	54,2	1,1	97	0,4	33	4,6
Rheinberg	2,8	60	77,5	54,1	0,8	50	0,0	1	2,8
Schermbek	2,4	36	93,2	87,8	0,1	4	0,1	1	2,4
Sonsbeck	1,7	35	76,9	48,6	0,3	31	0,2	6	1,7
Voerde	3,4	66	75,0	50,0	1,1	65	0,1	1	3,4
Wesel	9,8	196	76,2	46,7	2,4	142	0,6	82	9,8
Xanten	1,7	35	56,0	27,1	1,0	93	0,3	1	1,7
Böttrop	4,8	118	73,1	44,9	1,6	132	0,1	13	4,8
Gelsenkirchen	19,8	504	72,5	42,0	6,4	516	1,1	181	19,8
Castrop-Rauxel	8,6	238	86,1	66,3	1,1	109	0,3	12	8,6
Datteln	3,5	83	71,9	36,4	1,1	96	0,2	49	3,5
Dorsten	11,6	271	79,5	60,4	2,8	172	0,2	6	11,6
Gladbeck	3,4	97	53,3	20,8	2,9	370	-	-	3,4
Haltern am See	7,7	152	74,1	41,3	2,4	187	0,3	29	7,7
Herten	3,9	87	82,1	59,6	0,6	45	0,3	14	3,9
Marl	6,0	121	71,9	56,8	2,4	92	-	-	6,0
Oer-Erkenschwick	2,8	73	66,3	38,2	1,1	98	0,3	20	2,8
Recklinghausen	4,7	105	43,0	19,3	6,3	439	-	-	4,7
Waltrop	2,1	45	53,4	23,3	1,9	148	-	-	2,1
Bochum	11,1	261	34,0	12,5	16,4	1.426	5,2	397	11,1
Dortmund	33,2	744	47,1	17,2	35,5	3.341	1,8	242	33,2
Hagen	4,4	88	77,7	42,9	1,3	117	-	-	4,4
Hamm	27,1	624	77,5	52,5	7,9	565	-	-	27,1
Herne	6,6	145	57,7	21,9	3,0	392	1,8	126	6,6
Breckerfeld	0,9	19	83,0	65,5	0,2	10	-	-	0,9
Ennepetal	2,9	71	67,7	39,2	1,4	110	-	-	2,9
Gevelsberg	3,6	63	62,8	26,7	2,1	173	-	-	3,6
Hattingen	2,0	46	42,9	21,5	2,7	168	-	-	2,0
Herdecke	0,8	10	74,6	27,0	0,2	23	0,1	4	0,8
Schwelm	2,0	40	100	100	-	-	-	-	2,0
Sprockhövel	4,8	102	82,3	68,0	1,0	48	-	-	4,8
Wetter	1,4	35	85,1	64,8	0,2	19	-	-	1,4
Witten	3,7	79	56,9	29,8	2,6	158	0,2	28	3,7
Bergkamen	5,7	118	79,2	50,0	1,5	118	-	-	5,7
Bönen	2,2	34	100	100	-	-	-	-	2,2
Fröndenberg	3,4	44	96,6	89,8	0,1	5	-	-	3,4
Holzwickede	6,2	138	95,3	87,9	0,3	19	-	-	6,2
Kamen	3,3	70	68,7	33,8	1,4	116	0,1	21	3,3
Lünen	8,2	159	47,8	21,1	8,4	556	0,6	40	8,2
Schwerte	2,5	41	54,3	14,0	2,1	238	0,0	14	2,5
Selm	2,7	44	49,9	28,8	1,5	74	1,2	35	2,7
Unna	7,8	193	68,8	37,5	3,5	322	-	-	7,8
Werne	4,0	97	73,6	49,2	1,4	100	-	-	4,0
Metropole Ruhr	333,4	7.654	60,7	29,3	194,2	16.504	21,9	2.009	333,4

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.5 Inanspruchnahmen Wohnen: Entstandene Wohneinheiten im Vergleich mit der Baufertigstellungsstatistik; (Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Zahl der entstandenen Wohnungen nach SFM Ruhr pro Jahr	Zahl der entstandenen Wohnungen nach IT.NRW pro Jahr	Differenz absolut in Wohnungen pro Jahr	Einschätzung
Duisburg	657,7	580,0	-77,7	im SFM höher
Essen	767,3	960,3	193,0	bei IT.NRW höher
Mülheim a.d.R.	359,7	352,3	-7,3	passend
Oberhausen	250,0	186,3	-63,7	im SFM höher
Alpen	62,7	40,7	-22,0	im SFM höher
Dinslaken	125,0	116,3	-8,7	passend
Hamminkeln	73,3	48,3	-25,0	im SFM höher
Hünxe	49,7	29,7	-20,0	im SFM höher
Kamp-Lintfort	179,3	215,7	36,3	bei IT.NRW höher
Moers	170,7	132,3	-38,3	im SFM höher
Neukirchen-Vluyn	94,7	62,0	-32,7	im SFM höher
Rheinberg	37,0	39,3	2,3	passend
Schermbeck	13,7	25,3	11,7	bei IT.NRW höher
Sonsbeck	24,0	30,0	6,0	passend
Voerde	44,0	88,7	44,7	bei IT.NRW höher
Wesel	140,0	209,7	69,7	bei IT.NRW höher
Xanten	43,0	48,3	5,3	passend
Bottrop	87,7	229,3	141,7	bei IT.NRW höher
Gelsenkirchen	400,3	243,0	-157,3	im SFM höher
Castrop-Rauxel	119,7	55,0	-64,7	im SFM höher
Datteln	76,0	90,7	14,7	bei IT.NRW höher
Dorsten	149,7	108,7	-41,0	im SFM höher
Gladbeck	155,7	102,0	-53,7	im SFM höher
Haltern am See	122,7	119,3	-3,3	passend
Herten	48,7	74,3	25,7	bei IT.NRW höher
Marl	71,0	80,0	9,0	passend
Oer-Erkenschwick	63,7	59,7	-4,0	passend
Recklinghausen	181,3	124,3	-57,0	im SFM höher
Waltrop	64,3	76,7	12,3	bei IT.NRW höher
Bochum	694,7	583,3	-111,3	im SFM höher
Dortmund	1.442,3	1.713,3	271,0	bei IT.NRW höher
Hagen	68,3	135,3	67,0	bei IT.NRW höher
Hamm	396,3	397,3	1,0	passend
Herne	221,0	175,3	-45,7	im SFM höher
Breckerfeld	9,7	14,0	4,3	passend
Ennepetal	60,3	29,3	-31,0	im SFM höher
Gevelsberg	78,7	120,7	42,0	bei IT.NRW höher
Hattingen	71,3	60,0	-11,3	im SFM höher
Herdecke	12,3	24,7	12,3	bei IT.NRW höher
Schwelm	13,3	34,0	20,7	bei IT.NRW höher
Sprockhövel	50,0	45,0	-5,0	passend
Wetter	18,0	20,0	2,0	passend
Witten	88,3	88,3	0,0	passend
Bergkamen	78,7	82,3	3,7	passend
Bönen	11,3	23,7	12,3	bei IT.NRW höher
Fröndenberg	16,3	11,0	-5,3	passend
Holzwickede	52,3	37,0	-15,3	im SFM höher
Kamen	69,0	51,7	-17,3	im SFM höher
Lünen	251,7	192,7	-59,0	im SFM höher
Schwerte	97,7	73,3	-24,3	im SFM höher
Selm	51,0	102,3	51,3	bei IT.NRW höher
Unna	171,7	116,7	-55,0	im SFM höher
Werne	65,7	54,0	-11,7	im SFM höher
Metropole Ruhr	8.722,3	8.713,7	-8,7	-0,1%

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.6 Inanspruchnahmen Wohnen: Nutzungseffizienz

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Bebauungsdichte Wohneinheiten pro ha			Die für die Kommune in der Siedlungsflächenbedarfsermittlung angestrebte Bauungsdichte	
	Ein- und Zweifamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Gesamt	WE/ha	Differenz zur tatsächlichen Bauungsdichte in WE/ha
Duisburg	31,9	116,4	68,5	44,2	eingehalten
Essen	21,6	92,7	62,8	44,2	eingehalten
Mülheim a.d.R.	23,5	64,6	44,0	44,2	0,2
Oberhausen	28,5	69,1	48,1	44,2	eingehalten
Alpen	17,0	55,7	29,0	23,6	eingehalten
Dinslaken	25,0	81,3	43,5	36,2	eingehalten
Hamminkeln	19,4	72,5	35,5	23,6	eingehalten
Hünxe	17,0	97,1	29,3	23,6	eingehalten
Kamp-Lintfort	24,6	134,1	70,7	30,4	eingehalten
Moers	24,1	79,7	40,8	36,2	eingehalten
Neukirchen-Vluyn	33,5	88,1	44,1	30,4	eingehalten
Rheinberg	21,5	64,3	30,8	30,4	eingehalten
Schermbbeck	15,2	40,9	16,2	23,6	7,4
Sonsbeck	20,9	88,9	32,6	23,6	eingehalten
Voerde	19,6	61,4	29,6	30,4	0,8
Wesel	20,1	59,0	27,8	30,4	2,6
Xanten	20,8	89,5	47,0	23,6	eingehalten
Bottrop	24,5	80,9	38,8	32,6	eingehalten
Gelsenkirchen	25,5	80,7	39,0	44,2	5,2
Castrop-Rauxel	27,8	96,5	35,8	36,2	0,4
Datteln	24,0	86,6	39,2	30,4	eingehalten
Dorsten	23,4	62,2	30,9	30,4	eingehalten
Gladbeck	28,9	125,6	74,1	44,2	eingehalten
Haltern am See	19,9	79,0	33,8	23,6	eingehalten
Herten	22,6	78,9	29,8	36,2	6,4
Marl	20,0	39,0	25,4	30,4	5,0
Oer-Erkenschwick	26,3	91,3	44,4	36,2	eingehalten
Recklinghausen	22,2	69,9	49,4	36,2	eingehalten
Waltrop	21,2	79,9	48,6	32,6	eingehalten
Bochum	23,5	87,1	61,4	44,2	eingehalten
Dortmund	22,4	94,0	59,4	44,2	eingehalten
Hagen	20,0	92,6	36,2	44,2	8,0
Hamm	23,1	71,9	34,0	32,6	eingehalten
Herne	21,8	129,1	55,5	44,2	eingehalten
Breckerfeld	20,8	53,3	26,4	23,6	eingehalten
Ennepetal	24,5	79,3	42,2	32,6	eingehalten
Gevelsberg	17,6	81,7	41,4	36,2	eingehalten
Hattingen	23,0	63,1	45,9	36,2	eingehalten
Herdecke	11,8	101,0	30,7	36,2	5,5
Schwelm	19,7	-	19,7	44,2	24,5
Sprockhövel	21,3	46,7	25,8	30,4	4,6
Wetter	25,0	0,0	32,8	32,6	eingehalten
Witten	21,6	60,6	37,9	36,2	eingehalten
Bergkamen	20,8	79,2	33,0	32,6	eingehalten
Bönen	15,7	-	15,7	30,4	14,7
Fröndenberg	12,9	41,8	13,8	23,6	9,8
Holzwickede	22,1	61,4	24,0	30,4	6,4
Kamen	21,5	82,8	40,0	32,6	eingehalten
Lünen	19,3	65,9	42,9	36,2	eingehalten
Schwerte	16,3	113,6	60,4	32,6	eingehalten
Selm	16,2	48,3	27,8	30,4	2,6
Unna	24,7	90,7	45,3	30,4	eingehalten
Werne	24,2	69,8	36,2	30,4	eingehalten
Metropole Ruhr	23,0	85,0	45,8	-	

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.7 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach Planungsrecht

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	B-Plan nach § 13a/b BauGB		Rechtskräftiger B-Plan § 30 BauGB		B-Plan in Aufstellung		Im Siedlungs-zusammenhang § 34 BauGB		B-Plan Aufstellung erforderlich	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	1,2	4,1	13,9	48,7	-	-	13,5	47,2	-	-
Essen	-	-	15,2	43,8	-	-	18,9	54,5	0,6	1,8
Mülheim a.d.R.	-	-	6,1	24,9	2,1	8,6	16,3	66,5	-	-
Oberhausen	-	-	7,7	56,9	-	-	5,7	41,8	0,2	1,2
Alpen	-	-	4,2	64,6	-	-	2,3	35,4	-	-
Dinslaken	0,1	0,9	3,8	46,4	-	-	4,3	52,7	-	-
Haminkeln	0,4	7,9	3,5	63,8	-	-	1,5	28,3	-	-
Hünxe	-	-	3,8	75,4	-	-	0,9	16,9	0,4	7,7
Kamp-Lintfort	-	-	4,8	62,6	0,1	1,4	2,8	36,0	-	-
Moers	-	-	5,1	42,0	0,4	3,2	6,2	51,4	0,4	3,3
Neukirchen-Vluyn	-	-	4,5	74,6	-	-	1,5	25,4	-	-
Rheinberg	-	-	1,3	36,9	-	-	2,2	60,3	0,1	2,8
Schermbeck	-	-	2,3	88,6	-	-	0,3	11,4	-	-
Sonsbeck	0,2	9,5	1,8	82,4	-	-	0,2	8,1	-	-
Voerde	-	-	3,3	73,4	-	-	1,2	26,6	-	-
Wesel	-	-	9,8	76,2	-	-	3,1	23,8	-	-
Xanten	0,1	4,4	2,1	68,8	-	-	0,8	26,8	-	-
Bottrop	-	-	3,6	54,3	0,7	10,9	2,3	34,9	-	-
Gelsenkirchen	-	-	20,5	75,3	-	-	6,1	22,5	0,6	2,1
Castrop-Rauxel	-	-	7,8	78,5	-	-	2,1	21,5	-	-
Datteln	-	-	2,7	56,6	-	-	2,1	43,4	-	-
Dorsten	-	-	7,3	50,3	-	-	7,0	48,0	0,3	1,8
Gladbeck	-	-	3,1	48,5	-	-	3,2	51,5	-	-
Haltern am See	-	-	4,9	47,3	0,6	6,1	4,8	46,6	-	-
Herten	-	-	1,8	38,9	-	-	2,9	61,1	-	-
Marl	-	-	5,9	69,7	-	-	2,5	30,3	-	-
Oer-Erkenschwick	-	-	0,7	16,4	-	-	3,5	83,6	-	-
Recklinghausen	-	-	5,2	47,0	0,1	0,8	5,7	52,2	-	-
Waltrop	-	-	1,9	47,1	0,1	2,1	1,7	42,7	0,3	8,1
Bochum	-	-	11,5	35,3	3,1	9,6	17,6	54,0	0,4	1,1
Dortmund	-	-	35,1	49,8	0,4	0,6	34,7	49,3	0,2	0,3
Hagen	-	-	2,6	45,1	-	-	3,1	54,9	-	-
Hamm	-	-	28,5	81,5	0,1	0,2	5,3	15,3	1,1	3,0
Herne	-	-	5,7	49,5	0,7	6,1	4,9	42,3	0,2	2,0
Breckerfeld	-	-	0,6	57,6	-	-	0,5	42,4	-	-
Ennepetal	-	-	2,0	46,1	-	-	1,6	37,6	0,7	16,3
Gevelsberg	-	-	2,4	42,7	-	-	3,1	55,1	0,1	2,1
Hattingen	-	-	3,0	64,6	-	-	1,6	35,4	-	-
Herdecke	-	-	0,6	51,4	-	-	0,6	48,6	-	-
Schwelm	-	-	1,5	73,5	-	-	0,5	26,5	-	-
Sprockhövel	-	-	4,6	79,2	0,1	1,2	1,1	19,6	-	-
Wetter	-	-	0,7	42,1	-	-	1,0	57,9	-	-
Witten	-	-	3,2	50,4	-	-	3,2	49,6	-	-
Bergkamen	2,9	40,7	0,5	6,8	-	-	3,8	52,4	-	-
Bönen	-	-	1,4	62,5	-	-	0,8	37,5	-	-
Fröndenberg	-	-	1,5	41,2	-	-	1,8	50,6	0,3	8,3
Holzwickede	-	-	5,4	81,9	-	-	0,9	14,1	0,3	4,0
Kamen	-	-	3,0	64,0	0,1	2,0	1,6	34,0	-	-
Lünen	-	-	6,3	36,8	-	-	10,9	63,2	-	-
Schwerte	-	-	3,5	76,1	-	-	1,1	23,9	-	-
Selm	-	-	3,8	70,3	-	-	1,6	29,7	-	-
Unna	-	-	7,2	63,6	-	-	4,1	36,4	-	-
Werne	-	-	4,1	75,0	-	-	1,4	25,0	-	-
Metropole Ruhr	4,9	0,9	297,2	54,1	8,6	1,6	232,7	42,3	6,1	1,1

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.8 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach FNP-Darstellung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen in							
	Wohnbauflächen		Gemischten Bauflächen (M, MI, MD, MK)		Sonderbauflächen (S, SO)		Sonstigen FNP-Darstellungen	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	22,3	77,6	2,6	9,0	-	-	3,8	13,4
Essen	32,1	92,7	0,6	1,6	0,2	0,7	1,7	5,0
Mülheim a.d.R.	21,3	86,9	0,6	2,5	-	-	2,6	10,6
Oberhausen	10,5	77,6	1,7	12,3	-	-	1,4	10,2
Alpen	3,4	52,9	1,1	16,8	-	-	2,0	30,3
Dinslaken	6,4	78,6	0,9	10,4	-	-	0,9	11,0
Haminkeln	3,9	71,5	0,6	11,1	-	-	0,9	17,4
Hünxe	4,0	78,1	-	-	-	-	1,1	21,9
Kamp-Lintfort	6,0	77,6	1,6	21,0	-	-	0,1	1,4
Moers	10,5	87,3	0,4	3,6	0,1	0,7	1,0	8,4
Neukirchen-Vluyn	5,0	82,4	1,1	17,6	-	-	-	-
Rheinberg	1,3	35,2	1,8	48,7	-	-	0,6	16,1
Schermbek	1,2	46,8	0,1	3,1	1,1	43,1	0,2	7,1
Sonsbeck	1,4	66,4	0,5	24,2	-	-	0,2	9,5
Voerde	2,9	64,6	0,6	13,6	-	-	1,0	21,9
Wesel	10,1	79,2	1,2	9,0	-	-	1,5	11,7
Xanten	1,8	59,1	0,2	7,5	-	-	1,0	33,4
Bottrop	5,5	83,6	0,5	7,9	-	-	0,6	8,5
Gelsenkirchen	22,0	80,8	3,0	11,2	0,4	1,5	1,8	6,5
Castrop-Rauxel	9,4	94,1	0,2	2,1	0,1	0,7	0,3	3,0
Datteln	4,1	86,1	0,4	8,9	0,1	1,3	0,2	3,6
Dorsten	11,6	79,5	1,5	10,5	-	-	1,5	10,0
Gladbeck	5,6	88,9	0,7	11,1	-	-	-	-
Haltern am See	6,9	66,5	1,5	14,7	-	-	1,9	18,8
Herten	3,0	64,7	0,9	19,4	-	-	0,7	15,9
Marl	7,1	84,1	0,3	4,2	-	-	1,0	11,7
Oer-Erkenschwick	3,4	82,4	0,3	8,1	-	-	0,4	9,6
Recklinghausen	9,4	85,2	1,5	14,0	-	-	0,1	0,9
Waltrop	2,3	58,9	0,9	22,9	-	-	0,7	18,2
Bochum	27,3	83,7	2,1	6,4	0,8	2,3	2,5	7,6
Dortmund	61,2	86,9	4,2	5,9	1,7	2,3	3,4	4,8
Hagen	4,5	80,3	0,4	7,9	-	-	0,7	11,8
Hamm	31,7	90,6	1,1	3,3	-	-	2,1	6,1
Herne	7,4	64,3	3,5	30,2	-	-	0,6	5,5
Breckerfeld	0,6	56,6	0,4	33,3	-	-	0,1	10,1
Ennepetal	2,9	67,9	0,6	13,9	-	-	0,8	18,2
Gevelsberg	4,3	74,6	0,5	8,6	0,4	6,8	0,6	10,0
Hattingen	2,5	54,4	0,7	13,9	-	-	1,5	31,6
Herdecke	0,8	69,9	0,2	19,0	-	-	0,1	11,1
Schwelm	2,0	100	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	4,7	81,5	1,0	17,1	-	-	0,1	1,4
Wetter	1,4	85,1	0,2	14,9	-	-	-	-
Witten	5,7	89,2	0,7	10,8	-	-	-	-
Bergkamen	4,4	61,7	0,3	4,7	-	-	2,4	33,6
Bönen	1,6	73,3	0,5	22,6	-	-	0,1	4,1
Fröndenberg	2,8	80,4	0,5	13,8	-	-	0,2	5,8
Holzwickede	2,8	43,3	-	-	3,7	56,7	-	-
Kamen	3,3	69,7	0,9	18,1	-	-	0,6	12,2
Lünen	14,1	81,6	1,4	8,4	0,1	0,3	1,7	9,7
Schwerte	3,9	84,3	0,7	15,7	-	-	-	-
Selm	4,1	75,9	0,7	12,7	0,1	1,0	0,6	10,4
Unna	8,6	75,8	2,0	18,0	-	-	0,7	6,2
Werne	5,0	92,3	0,3	5,9	-	-	0,1	1,8
Metropole Ruhr	442,5	80,5	50,4	9,2	8,6	1,6	48,0	8,7

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.9 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen in											
	ASB		ASBfzN		GIB		GIBfzN		Sonstige		Freiraum	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	27,5	95,9	-	-	0,1	0,2	-	-	-	-	1,1	3,9
Essen	29,1	83,8	-	-	0,0	0,1	-	-	-	-	5,6	16,1
Mülheim a.d.R.	21,8	88,9	-	-	-	-	-	-	-	-	2,7	11,1
Oberhausen	13,2	97,3	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4	2,7
Alpen	3,3	51,3	-	-	0,2	2,8	-	-	-	-	3,0	45,8
Dinslaken	6,8	83,2	-	-	-	-	-	-	-	-	1,4	16,8
Hamminkeln	4,8	88,5	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6	11,5
Hünxe	3,4	66,6	-	-	-	-	-	-	-	-	1,7	33,4
Kamp-Lintfort	7,1	92,2	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6	7,8
Moers	10,5	87,1	-	-	0,2	1,5	-	-	-	-	1,4	11,3
Neukirchen-Vluyn	5,4	89,2	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	10,8
Rheinberg	1,7	46,6	-	-	-	-	-	-	-	-	1,9	53,4
Schermbeck	0,3	11,9	-	-	0,1	2,9	-	-	-	-	2,2	85,2
Sonsbeck	1,8	80,4	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4	19,6
Voerde	3,1	69,1	-	-	0,1	1,3	-	-	-	-	1,3	29,5
Wesel	10,7	83,3	-	-	0,2	1,4	-	-	-	-	2,0	15,3
Xanten	1,4	46,3	-	-	0,3	9,4	-	-	-	-	1,3	44,3
Bottrop	5,8	87,8	-	-	-	-	-	-	-	-	0,8	12,2
Gelsenkirchen	19,1	70,1	-	-	-	-	-	-	-	-	8,2	29,9
Castrop-Rauxel	9,3	93,0	-	-	0,1	0,7	-	-	-	-	0,6	6,3
Datteln	3,8	78,9	-	-	0,1	1,5	-	-	-	-	0,9	19,6
Dorsten	12,7	86,8	-	-	0,2	1,3	-	-	-	-	1,7	11,9
Gladbeck	6,3	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Haltern am See	5,3	51,1	-	-	0,3	3,0	-	-	-	-	4,7	45,9
Herten	4,6	97,5	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	0,1	2,5
Marl	7,3	86,6	-	-	0,4	4,9	-	-	-	-	0,7	8,4
Oer-Erkenschwick	3,5	83,6	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	16,4
Recklinghausen	10,2	92,7	-	-	0,1	0,9	-	-	-	-	0,7	6,4
Waltrop	3,5	89,2	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4	10,8
Bochum	30,3	92,7	-	-	0,2	0,7	-	-	-	-	2,2	6,6
Dortmund	65,4	92,8	-	-	0,6	0,8	-	-	-	-	4,5	6,4
Hagen	4,6	80,5	-	-	-	-	-	-	-	-	1,1	19,5
Hamm	32,4	92,7	-	-	-	-	-	-	-	-	2,5	7,3
Herne	11,1	96,1	-	-	0,1	0,7	-	-	-	-	0,4	3,2
Breckerfeld	0,6	52,6	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	47,4
Ennepetal	3,0	69,3	-	-	0,3	8,0	-	-	-	-	1,0	22,7
Gevelsberg	4,9	85,7	-	-	0,2	3,8	-	-	-	-	0,6	10,6
Hattingen	3,1	66,7	-	-	0,1	2,7	-	-	-	-	1,4	30,6
Herdecke	0,8	66,9	-	-	0,1	11,1	-	-	-	-	0,2	22,0
Schwelm	2,0	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	5,1	88,0	-	-	0,1	1,4	-	-	-	-	0,6	10,6
Wetter	1,4	85,3	-	-	0,1	4,7	-	-	-	-	0,2	10,0
Witten	5,6	87,5	-	-	0,1	1,9	-	-	-	-	0,7	10,5
Bergkamen	5,9	82,7	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2	17,3
Bönen	1,0	44,4	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2	55,6
Fröndenberg	1,7	48,4	-	-	-	-	-	-	-	-	1,8	51,6
Holzwickede	6,2	95,4	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	4,6
Kamen	4,3	91,6	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4	8,4
Lünen	15,8	91,7	0,1	0,5	-	-	-	-	-	-	1,3	7,8
Schwerte	4,6	98,8	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	1,2
Selm	4,3	79,6	-	-	-	-	-	-	-	-	1,1	20,4
Unna	8,3	72,8	-	-	0,2	1,6	-	-	-	-	2,9	25,6
Werne	4,6	83,8	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9	16,2
Metropole Ruhr	470,0	85,5	0,1	0,0	4,4	0,8	-	-	-	-	75,0	13,7

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); RP-Ruhr Stand November 2023

7.10 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach vormaliger Flächennutzung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen vormalige Flächennutzung							
	Siedlung und Verkehr		Landwirtschaftsfläche		Wald		Sonstige Vegetation	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	20,6	71,8	8,1	28,2	-	-	-	-
Essen	32,3	93,2	1,4	4,1	0,2	0,7	0,7	2,0
Mülheim a.d.R.	22,4	91,3	2,0	8,0	-	-	0,2	0,6
Oberhausen	10,0	73,2	3,6	26,7	-	-	0,0	0,1
Alpen	2,6	39,7	3,9	60,3	-	-	-	-
Dinslaken	7,0	85,6	1,1	13,2	-	-	0,1	1,2
Hamminkeln	4,1	75,5	1,3	24,4	-	-	-	-
Hünxe	2,6	51,4	2,2	43,2	-	-	0,3	5,3
Kamp-Lintfort	5,9	77,3	1,6	20,3	-	-	0,2	2,5
Moers	10,7	88,6	1,4	11,3	-	-	0,0	0,1
Neukirchen-Vluyn	4,7	77,7	1,3	22,3	-	-	0,0	0,1
Rheinberg	2,7	74,2	0,9	25,8	-	-	-	-
Schermbek	0,5	21,6	2,0	78,4	-	-	-	-
Sonsbeck	0,5	24,7	1,6	75,2	-	-	-	-
Voerde	3,2	71,7	1,3	28,3	-	-	-	-
Wesel	8,0	62,5	4,7	37,1	-	-	0,1	0,4
Xanten	2,1	68,4	0,9	31,6	-	-	-	-
Bottrop	4,7	70,8	1,9	29,2	-	-	-	-
Gelsenkirchen	17,3	63,4	9,7	35,4	-	-	0,3	1,1
Castrop-Rauxel	7,9	79,4	2,0	20,4	0,0	0,2	-	-
Datteln	2,5	51,6	2,3	47,4	-	-	0,1	1,0
Dorsten	10,4	71,5	3,7	25,2	-	-	0,5	3,3
Gladbeck	4,9	77,6	1,4	21,9	-	-	0,0	0,5
Haltern am See	7,6	73,8	2,3	22,3	-	-	0,4	3,8
Herten	4,2	89,4	0,5	10,6	-	-	-	-
Marl	5,1	60,2	3,1	36,4	-	-	0,3	3,4
Oer-Erkenschwick	3,1	73,3	1,1	26,2	-	-	0,0	0,6
Recklinghausen	6,7	61,2	4,3	38,8	-	-	-	-
Waltrop	2,6	66,0	1,3	33,9	-	-	0,0	0,1
Bochum	28,6	87,6	3,6	11,1	0,1	0,4	0,3	0,9
Dortmund	60,4	85,7	9,5	13,4	0,2	0,2	0,5	0,7
Hagen	4,2	74,3	1,3	22,1	-	-	0,2	3,6
Hamm	14,8	42,5	19,8	56,6	-	-	0,3	0,9
Herne	10,8	94,0	0,7	6,0	-	-	-	-
Breckerfeld	0,8	75,0	0,3	25,0	-	-	-	-
Ennepetal	2,9	68,0	1,4	31,7	0,0	0,2	-	-
Gevelsberg	3,4	59,2	2,2	38,0	0,2	2,8	-	-
Hattingen	2,9	61,7	1,7	36,1	-	-	0,1	2,2
Herdecke	1,0	91,1	0,1	8,9	-	-	-	-
Schwelm	0,9	43,4	1,1	56,6	-	-	-	-
Sprockhövel	2,6	44,3	3,2	55,2	-	-	0,0	0,4
Wetter	0,7	41,6	0,9	51,8	0,1	4,2	0,0	2,4
Witten	3,8	59,7	2,5	39,1	0,1	1,2	-	-
Bergkamen	3,6	50,6	3,5	49,4	-	-	-	-
Bönen	0,7	31,7	1,5	68,3	-	-	-	-
Fröndenberg	2,4	67,8	1,1	31,7	0,0	0,4	-	-
Holzwickede	6,1	92,5	0,4	6,7	-	-	0,1	0,8
Kamen	3,5	74,8	1,2	25,2	-	-	-	-
Lünen	14,1	81,9	2,8	16,4	-	-	0,3	1,7
Schwerte	2,7	57,2	2,0	42,8	-	-	-	-
Selm	2,7	50,4	2,7	49,0	0,0	0,6	-	-
Unna	7,6	67,1	3,7	32,9	-	-	-	-
Werne	2,1	38,7	3,2	58,9	-	-	0,1	2,5
Metropole Ruhr	400,3	72,9	143,2	26,1	0,9	0,2	5,0	0,9

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.11 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach infrastruktureller Lagegunst

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen mit infrastruktureller Lagegunst									
	Sehr gut		Gut		Mittel		Eher ungünstig		Ungünstig	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	10,7	37,3	5,8	20,3	6,3	22,1	4,7	16,4	1,1	3,9
Essen	24,9	71,8	5,3	15,2	3,5	10,0	0,9	2,7	0,1	0,3
Mülheim a.d.R.	8,8	36,0	9,7	39,4	4,4	17,8	1,7	6,8	-	-
Oberhausen	6,9	51,1	4,1	30,2	1,6	11,9	0,6	4,2	0,4	2,6
Alpen	0,4	6,4	0,1	0,9	0,2	3,3	2,3	35,7	3,5	53,6
Dinslaken	0,6	7,6	3,2	38,7	2,5	30,0	1,9	23,3	0,0	0,4
Hamminkeln	0,3	5,4	0,4	7,4	2,0	36,1	1,4	26,0	1,4	25,1
Hünxe	0,1	1,6	0,3	5,5	0,3	6,0	2,2	42,8	2,2	44,2
Kamp-Lintfort	0,1	0,8	2,6	33,9	1,6	21,0	2,7	35,3	0,7	9,0
Moers	2,5	20,7	3,9	32,2	2,9	24,1	1,1	8,9	1,7	14,0
Neukirchen-Vluyn	-	-	1,5	24,1	0,8	13,6	2,2	35,9	1,6	26,4
Rheinberg	2,1	57,2	0,6	17,9	0,6	16,2	0,3	7,3	0,0	1,4
Schermbeck	1,2	48,9	0,7	26,4	0,3	12,4	0,3	12,3	0,0	0,0
Sonsbeck	0,1	2,7	0,3	12,0	1,1	51,4	0,6	28,6	0,1	5,3
Voerde	0,5	10,4	0,5	11,4	1,6	35,6	0,9	19,7	1,0	22,9
Wesel	1,0	8,1	3,0	23,2	4,0	31,0	2,3	17,7	2,6	20,0
Xanten	-	-	0,3	8,6	0,6	21,2	1,0	32,5	1,1	37,7
Bottrop	2,4	36,4	1,6	24,1	1,4	21,7	1,1	16,8	0,1	1,0
Gelsenkirchen	11,7	43,0	6,6	24,2	6,0	22,0	2,9	10,8	-	-
Castrop-Rauxel	2,5	25,3	4,2	42,7	0,9	8,8	1,4	14,3	0,9	9,0
Datteln	0,0	1,0	0,9	17,9	1,1	23,2	1,8	38,1	1,0	19,9
Dorsten	0,7	4,6	2,0	13,7	2,9	20,0	5,6	38,4	3,4	23,4
Gladbeck	0,2	2,8	1,0	15,2	3,3	51,8	1,2	18,8	0,7	11,4
Haltern am See	0,6	5,3	1,1	10,8	2,8	27,0	3,3	32,1	2,6	24,7
Herten	1,5	31,1	1,5	32,9	0,9	18,4	0,6	13,8	0,2	3,8
Marl	1,2	14,8	2,4	29,0	1,8	21,6	1,5	17,9	1,4	16,7
Oer-Erkenschwick	0,4	9,9	1,0	24,2	1,0	22,8	1,8	43,1	-	-
Recklinghausen	0,9	8,1	1,1	9,9	1,0	9,2	5,1	46,0	2,9	26,7
Waltrop	0,5	12,4	1,3	32,3	0,9	22,4	0,8	20,5	0,5	12,4
Bochum	11,9	36,5	13,8	42,4	3,9	12,0	2,9	8,9	0,1	0,2
Dortmund	24,0	34,1	23,6	33,4	16,9	24,0	5,8	8,2	0,2	0,3
Hagen	2,2	38,5	1,6	28,8	0,7	12,5	0,8	14,5	0,3	5,7
Hamm	8,7	25,0	8,5	24,5	10,3	29,5	3,7	10,6	3,6	10,4
Herne	8,9	77,7	1,6	13,5	1,0	8,9	-	-	-	-
Breckerfeld	0,4	39,9	0,4	37,4	0,3	22,7	-	-	-	-
Ennepetal	0,1	3,0	0,8	19,5	2,3	54,4	0,7	15,8	0,3	7,2
Gevelsberg	0,4	6,9	2,5	44,3	1,2	20,9	0,9	16,0	0,7	11,8
Hattingen	0,2	5,0	1,5	31,9	2,2	47,0	0,7	16,0	-	-
Herdecke	0,2	16,4	-	-	0,4	33,1	0,5	42,6	0,1	8,0
Schwelm	0,4	17,8	0,6	29,8	1,0	50,0	0,0	2,4	-	-
Sprockhövel	0,8	13,2	1,1	18,7	0,7	12,6	1,9	32,7	1,3	22,7
Wetter	0,8	47,5	0,8	46,8	0,1	5,7	-	-	-	-
Witten	3,8	59,5	0,5	7,9	0,9	14,6	0,7	11,6	0,4	6,4
Bergkamen	0,0	0,6	1,3	18,7	4,1	57,0	1,4	19,5	0,3	4,2
Bönen	-	-	-	-	-	-	0,5	21,9	1,7	78,1
Fröndenberg	0,3	9,6	0,2	4,7	0,2	4,4	1,6	46,2	1,2	35,1
Holzwickede	0,7	10,2	1,0	14,8	1,1	17,2	2,7	41,7	1,1	16,1
Kamen	1,0	21,4	1,4	28,7	2,1	45,2	0,2	4,8	-	-
Lünen	10,3	59,9	3,2	18,7	2,0	11,8	1,5	8,9	0,1	0,6
Schwerte	0,0	0,0	0,7	15,4	1,3	27,4	2,7	57,2	-	-
Selm	2,9	52,4	1,0	19,0	0,9	15,7	0,7	12,0	0,1	0,9
Unna	4,9	42,7	1,7	14,8	2,4	21,0	2,4	21,4	-	-
Werne	0,2	4,2	0,7	13,5	0,9	16,2	1,9	35,1	1,7	30,9
Metropole Ruhr	166,1	30,2	135,4	24,6	115,2	21,0	88,5	16,1	44,4	7,7

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr);
ruhrFIS-Monitoring Daseinsvorsorge 2017

7.12 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen (Optionales Erhebungsmerkmal); (Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Anteil der Bearbeitung	Inanspruchnahme Eigentümer							
		Kommune		Privat		Großeigen- tümer		Heterogen	
		in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	86%	0,1	0,4	13,0	45,2	8,5	29,5	3,2	11,2
Essen	30%	-	-	7,5	21,8	0,5	1,5	2,2	6,4
Mülheim a.d.R.	30%	-	-	3,1	12,5	4,3	17,3	-	-
Oberhausen	100%	-	-	9,7	71,0	2,6	18,9	1,4	10,1
Alpen	53%	1,5	22,4	2,0	30,5	-	-	-	-
Dinslaken	54%	0,2	2,4	3,5	42,6	0,5	6,6	0,2	2,3
Hamminkeln	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Hünxe	43%	0,2	3,3	2,0	39,5	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	7%	-	-	0,5	7,1	-	-	-	-
Moers	8%	-	-	1,0	7,9	-	-	-	-
Neukirchen-Vluyn	22%	-	-	1,1	17,7	0,3	4,5	-	-
Rheinberg	3%	-	-	0,1	3,1	-	-	-	-
Schermbeck	35%	-	-	0,9	35,0	-	-	-	-
Sonsbeck	69%	0,2	7,1	1,4	62,2	-	-	-	-
Voerde	24%	0,2	4,3	0,5	11,0	0,4	8,6	-	-
Wesel	12%	-	-	1,5	12,1	-	-	-	-
Xanten	2%	-	-	0,1	2,1	-	-	-	-
Bottrop	55%	-	-	2,6	39,7	1,0	15,8	-	-
Gelsenkirchen	26%	-	-	2,6	9,4	4,4	16,1	-	-
Castrop-Rauxel	99%	-	-	9,4	94,7	0,4	4,4	-	-
Datteln	100%	-	-	2,7	55,9	0,3	6,2	1,8	37,9
Dorsten	49%	-	-	5,7	38,9	1,5	10,5	-	-
Gladbeck	46%	-	-	2,0	32,1	0,9	14,3	-	-
Haltern am See	19%	-	-	1,2	11,8	0,3	3,0	0,4	4,3
Herten	26%	-	-	0,5	11,4	0,7	14,6	-	-
Marl	49%	-	-	4,1	48,7	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	34%	0,3	7,4	0,6	13,4	0,6	13,5	-	-
Recklinghausen	39%	1,6	14,7	1,4	12,6	1,3	11,9	-	-
Waltrop	3%	-	-	0,1	3,2	-	-	-	-
Bochum	56%	5,4	16,7	5,5	16,9	6,4	19,7	1,0	3,0
Dortmund	2%	-	-	1,2	1,7	-	-	0,4	0,6
Hagen	45%	-	-	2,2	39,5	0,3	5,1	-	-
Hamm	54%	-	-	18,4	52,6	0,5	1,3	-	-
Herne	71%	0,4	3,4	4,5	39,0	3,3	28,8	-	-
Breckerfeld	33%	0,2	15,7	0,2	17,5	-	-	-	-
Ennepetal	34%	-	-	0,3	8,1	0,8	18,1	0,3	8,0
Gevelsberg	49%	-	-	2,8	49,1	-	-	-	-
Hattingen	22%	-	-	1,0	22,3	-	-	-	-
Herdecke	9%	-	-	0,1	9,3	-	-	-	-
Schwelm	55%	-	-	1,1	55,3	-	-	-	-
Sprockhövel	1%	-	-	0,1	1,2	-	-	-	-
Wetter	90%	-	-	1,5	89,8	-	-	-	-
Witten	88%	0,6	9,7	3,7	57,8	1,3	20,4	-	-
Bergkamen	53%	-	-	3,8	53,1	-	-	-	-
Bönen	28%	-	-	0,6	27,8	-	-	-	-
Fröndenberg	10%	-	-	0,4	9,9	-	-	-	-
Holzwickede	87%	-	-	5,7	86,9	-	-	-	-
Kamen	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Lünen	6%	-	-	-	-	1,1	6,4	-	-
Schwerte	50%	-	-	2,3	48,8	-	-	0,1	1,5
Selm	2%	-	-	0,1	2,0	-	-	-	-
Unna	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Werne	75%	0,7	12,1	2,9	52,7	0,5	10,0	-	-
Metropole Ruhr	37%	11,5	5,6	139,0	68,0	42,7	20,9	11,0	5,4

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

7.13 Inanspruchnahmen Wohnen: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen; (Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen Wohnen nach regionalplanerischen Überlagerungen							
	Schutz der Landschaft/ landschaftsorientierte Erholung		Grundwasser- und Gewässerschutz		Lärmschutz		Regionale Grünzüge	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	0,2	0,8	4,8	16,6	-	-	0,1	0,5
Essen	2,4	7,0	0,7	1,9	-	-	3,1	9,1
Mülheim a.d.R.	1,4	5,7	-	-	-	-	2,2	9,0
Oberhausen	0,2	1,7	-	-	-	-	0,4	2,8
Alpen	0,4	6,0	0,8	12,8	-	-	-	-
Dinslaken	-	-	-	-	-	-	0,9	11,5
Hamminkeln	0,5	10,1	0,1	1,2	-	-	-	-
Hünxe	0,5	9,2	2,4	47,6	-	-	0,5	9,3
Kamp-Lintfort	-	-	-	-	-	-	0,1	1,7
Moers	0,9	7,1	0,9	7,2	-	-	0,9	7,5
Neukirchen-Vluyn	0,5	9,0	-	-	-	-	-	-
Rheinberg	0,5	12,7	0,1	3,6	-	-	0,2	6,8
Schermbeck	0,1	3,4	0,6	25,5	-	-	-	-
Sonsbeck	0,0	2,3	0,3	13,9	-	-	-	-
Voerde	0,0	0,7	1,2	25,8	-	-	0,2	5,3
Wesel	0,1	0,6	1,9	14,9	-	-	0,3	2,2
Xanten	-	-	0,1	4,8	-	-	-	-
Bottrop	0,2	3,1	-	-	-	-	0,1	1,8
Gelsenkirchen	0,2	0,8	-	-	-	-	1,3	4,9
Castrop-Rauxel	0,2	2,4	-	-	-	-	0,2	1,6
Datteln	0,2	5,1	-	-	-	-	0,0	0,6
Dorsten	0,8	5,7	-	-	-	-	-	-
Gladbeck	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-
Haltern am See	1,7	16,0	1,4	13,4	-	-	0,1	0,7
Herten	0,0	0,3	-	-	-	-	0,1	2,3
Marl	0,3	3,8	-	-	-	-	0,2	3,0
Oer-Erkenschwick	0,3	6,5	-	-	-	-	0,3	7,1
Recklinghausen	0,1	0,8	-	-	-	-	0,3	2,3
Waltrop	0,1	1,3	-	-	-	-	0,1	3,2
Bochum	1,4	4,1	-	-	-	-	1,4	4,2
Dortmund	1,7	2,4	-	-	2,2	3,1	2,7	3,9
Hagen	0,2	2,8	0,2	4,1	-	-	0,0	0,1
Hamm	1,0	3,0	-	-	-	-	0,8	2,2
Herne	0,4	3,2	-	-	-	-	0,4	3,3
Breckerfeld	0,1	8,6	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	0,6	14,4	-	-	-	-	-	-
Gevelsberg	0,3	4,8	-	-	-	-	0,3	5,2
Hattingen	0,2	3,5	-	-	-	-	0,0	0,0
Herdecke	-	-	-	-	-	-	0,1	9,3
Schwelm	0,0	1,8	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	0,1	2,1	-	-	-	-	0,1	1,6
Wetter	-	-	-	-	-	-	0,1	5,7
Witten	0,0	0,3	0,4	6,8	-	-	0,4	6,2
Bergkamen	0,7	9,8	-	-	-	-	0,8	10,7
Bönen	-	-	-	-	-	-	-	-
Fröndenberg	0,2	4,2	2,5	70,7	-	-	-	-
Holzwickede	0,0	0,1	-	-	0,1	0,8	-	-
Kamen	0,1	1,1	-	-	-	-	0,3	6,8
Lünen	1,2	7,0	-	-	-	-	0,1	0,8
Schwerte	0,4	8,9	4,4	94,9	-	-	-	-
Selm	0,2	2,9	-	-	-	-	0,2	2,8
Unna	0,4	3,8	-	-	0,9	8,4	0,1	0,6
Werne	0,1	1,8	-	-	-	-	0,0	0,3
Metropole Ruhr	21,0	3,8	22,8	4,2	3,2	0,6	19,5	3,6

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); RP Ruhr Stand November 2023

8 Inanspruchnahmen Gewerbe 2020 bis 2022

8.1 Inanspruchnahmen Gewerbe 2020 bis 2022

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen Gewerbe				
	Σ	davon auf vormals erfassten Reserveflächen		davon auf vormals nicht erfassten Reserveflächen	
		in ha	in ha	in %	in ha
Duisburg	83,5	64,9	77,7	18,6	22,3
Essen	53,9	13,2	24,4	40,7	75,6
Mülheim a.d.R.	7,9	6,2	78,1	1,7	21,9
Oberhausen	19,1	18,4	96,3	0,7	3,7
Alpen	1,9	0,9	45,0	1,0	55,0
Dinslaken	13,5	7,3	53,8	6,2	46,2
Hamminkeln	3,5	1,8	52,1	1,7	47,9
Hünxe	1,2	0,9	72,4	0,3	27,6
Kamp-Lintfort	12,3	8,4	68,4	3,9	31,6
Moers	16,7	7,5	44,7	9,2	55,3
Neukirchen-Vluyn	5,3	4,5	83,9	0,9	16,1
Rheinberg	4,4	3,9	87,9	0,5	12,1
Schermbek	2,7	1,6	59,5	1,1	40,5
Sonsbeck	3,4	1,5	42,6	2,0	57,4
Voerde	9,3	8,5	90,7	0,9	9,3
Wesel	24,3	23,0	94,6	1,3	5,4
Xanten	6,0	3,1	50,7	3,0	49,3
Bottrop	5,1	0,4	7,9	4,7	92,1
Gelsenkirchen	37,1	27,3	73,6	9,8	26,4
Castrop-Rauxel	19,2	18,4	95,6	0,8	4,4
Datteln	15,5	8,4	54,5	7,0	45,5
Dorsten	27,6	24,1	87,4	3,5	12,6
Gladbeck	7,6	6,4	84,7	1,2	15,3
Haltern am See	2,5	1,7	69,3	0,8	30,7
Herten	4,2	1,4	34,3	2,7	65,7
Marl	10,0	3,0	29,5	7,0	70,5
Oer-Erkenschwick	4,4	0,5	11,2	3,9	88,8
Recklinghausen	2,8	2,5	90,5	0,3	9,5
Waltrop	4,5	3,0	66,6	1,5	33,4
Bochum	57,0	42,6	74,7	14,4	25,3
Dortmund	61,5	44,9	73,0	16,6	27,0
Hagen	7,5	2,5	32,7	5,1	67,3
Hamm	36,2	18,9	52,3	17,3	47,7
Herne	9,6	6,1	63,4	3,5	36,6
Breckerfeld	-	-	-	-	-
Ennepetal	2,9	2,5	85,4	0,4	14,6
Gevelsberg	3,2	1,3	41,1	1,9	58,9
Hattingen	4,6	3,4	0,0	1,3	0,0
Herdecke	0,3	-	-	0,3	100
Schwelm	9,4	-	-	9,4	100
Sprockhövel	2,4	1,8	76,5	0,6	23,5
Wetter	3,3	3,2	96,6	0,1	3,4
Witten	9,3	3,1	33,0	6,3	67,0
Bergkamen	1,8	1,8	100	-	-
Bönen	6,5	4,8	74,4	1,7	25,6
Fröndenberg	0,2	-	-	0,2	100
Holzwickede	7,0	2,9	41,1	4,1	58,9
Kamen	16,1	0,6	3,8	15,4	96,2
Lünen	10,5	8,2	78,0	2,3	22,0
Schwerte	2,3	1,9	82,8	0,4	17,2
Selm	14,8	1,0	7,0	13,7	93,0
Unna	10,6	5,5	52,0	5,1	48,0
Werne	15,7	0,9	5,9	14,7	94,1
Metropole Ruhr	702,2	430,2	61,3	271,9	38,7

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.2 Besondere Inanspruchnahmen Gewerbe 2020 bis 2022

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Betriebsgebundene		Sonderstandorte		Landesbeutsame Hafenflächen		Lokale Bedarfsrelevanz (<5 ha)		Regionale Bedarfsrelevanz (>5 ha)	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	7,0	8,4	-	-	52,1	62,4	24,4	29,2	-	-
Essen	8,3	15,4	-	-	-	-	40,2	74,5	5,4	10,1
Mülheim a.d.R.	0,8	10,0	-	-	-	-	7,1	90,0	-	-
Oberhausen	14,8	77,1	-	-	-	-	4,4	22,9	-	-
Alpen	1,1	55,2	-	-	-	-	0,9	44,8	-	-
Dinslaken	7,0	51,5	-	-	-	-	6,6	48,5	-	-
Hamminkeln	2,1	60,1	-	-	-	-	1,4	39,9	-	-
Hünxe	-	-	-	-	-	-	1,2	100	-	-
Kamp-Lintfort	4,6	37,5	-	-	-	-	7,7	62,5	-	-
Moers	0,6	3,8	4,0	23,9	-	-	5,4	32,2	6,7	40,2
Neukirchen-Vluyn	-	-	1,2	22,7	-	-	4,1	77,3	-	-
Rheinberg	0,0	0,5	-	-	-	-	4,4	99,5	-	-
Schermbeck	0,6	22,0	-	-	-	-	2,1	78,0	-	-
Sonsbeck	0,7	21,6	-	-	-	-	2,7	78,4	-	-
Voerde	6,4	68,8	-	-	-	-	2,9	31,2	-	-
Wesel	2,8	11,6	-	-	18,3	75,2	3,2	13,2	-	-
Xanten	0,3	5,5	-	-	-	-	5,7	94,5	-	-
Bottrop	0,8	16,1	-	-	-	-	4,3	83,9	-	-
Gelsenkirchen	5,0	13,6	-	-	-	-	23,4	63,2	8,6	23,3
Castrop-Rauxel	7,0	36,7	-	-	-	-	12,2	63,3	-	-
Datteln	0,1	0,5	-	-	-	-	10,3	66,8	5,0	32,6
Dorsten	1,1	4,1	-	-	-	-	12,8	46,4	13,6	49,5
Gladbeck	4,6	61,2	-	-	-	-	2,9	38,8	-	-
Haltern am See	0,2	7,6	-	-	-	-	2,3	92,4	-	-
Herten	-	-	-	-	-	-	4,2	100	-	-
Marl	0,7	6,8	4,4	44,4	-	-	4,9	48,8	-	-
Oer-Erkenschwick	-	-	-	-	-	-	4,4	100	-	-
Recklinghausen	0,4	13,3	-	-	-	-	2,4	86,7	-	-
Waltrop	1,5	34,1	-	-	-	-	3,0	65,9	-	-
Bochum	4,3	7,5	-	-	-	-	43,6	76,4	9,1	16,0
Dortmund	5,4	8,7	-	-	0,6	0,9	32,0	52,0	23,6	38,3
Hagen	4,0	53,6	-	-	-	-	3,5	46,4	-	-
Hamm	6,0	16,6	-	-	1,8	4,9	17,0	46,9	11,5	31,7
Herne	2,2	23,4	-	-	-	-	7,3	76,6	-	-
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	1,9	67,1	-	-	-	-	0,9	32,9	-	-
Gevelsberg	0,8	24,3	-	-	-	-	2,4	75,7	-	-
Hattingen	0,8	17,4	-	-	-	-	3,8	82,6	-	-
Herdecke	0,2	78,2	-	-	-	-	0,1	21,8	-	-
Schwelm	-	-	-	-	-	-	2,0	20,7	7,5	79,3
Sprockhövel	1,8	76,5	-	-	-	-	0,6	23,5	-	-
Wetter	0,1	3,4	-	-	-	-	3,2	96,6	-	-
Witten	1,9	20,5	-	-	-	-	7,4	79,5	-	-
Bergkamen	1,8	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Bönen	6,5	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Fröndenberg	-	-	-	-	-	-	0,2	100	-	-
Holzwickede	0,6	8,3	-	-	-	-	6,4	91,7	-	-
Kamen	0,1	0,4	-	-	-	-	0,7	4,6	15,3	95,0
Lünen	3,2	30,8	-	-	-	-	7,3	69,2	-	-
Schwerte	1,0	43,4	-	-	-	-	1,3	56,6	-	-
Selm	0,2	1,6	-	-	-	-	1,7	11,5	12,8	86,9
Unna	3,4	31,9	-	-	-	-	7,2	68,1	-	-
Werne	14,6	93,4	-	-	-	-	1,0	6,6	-	-
Metropole Ruhr	139,6	19,9	9,6	1,4	72,7	10,3	361,0	51,4	119,2	17,0

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.3 Inanspruchnahmen Gewerbe: Relation zu Einwohnern und zur Zahl der Sozialversicherungspfl. Beschäftigten; (Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Relation zu Einwohnern		Relation zur Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB)	
	Einwohnerzahl 31.12.2022 EW absolut	Inanspruchnahmen pro 10.000 EW in ha	SvB 31.12.2022 Absolut	Inanspruchnahmen pro 10.000 SvB in ha
Duisburg	502.211	1,7	179.828	0,6
Essen	584.580	0,9	266.616	0,5
Mülheim a.d.R.	172.404	0,5	62.242	0,3
Oberhausen	210.824	0,9	71.358	0,5
Alpen	12.649	1,5	4.356	1,7
Dinslaken	67.762	2,0	21.798	0,6
Hamminkeln	27.248	1,3	6.747	1,3
Hünxe	13.787	0,9	3.098	1,5
Kamp-Lintfort	38.665	3,2	10.663	0,7
Moers	105.287	1,6	35.238	0,4
Neukirchen-Vluyn	27.956	1,9	7.298	1,4
Rheinberg	31.150	1,4	10.257	0,3
Schermbbeck	13.479	2,0	3.459	2,7
Sonsbeck	8.747	3,9	3.001	2,7
Voerde	36.196	2,6	8.404	10,9
Wesel	61.330	4,0	25.874	0,8
Xanten	21.582	2,8	5.366	1,4
Bottrop	118.113	0,4	33.215	2,7
Gelsenkirchen	263.000	1,4	84.956	1,9
Castrop-Rauxel	73.795	2,6	16.978	1,3
Datteln	35.191	4,4	10.198	1,3
Dorsten	76.720	3,6	21.645	2,4
Gladbeck	75.889	1,0	18.155	0,5
Haltern am See	38.117	0,7	8.110	1,3
Herten	62.473	0,7	18.949	1,9
Marl	84.331	1,2	29.183	1,2
Oer-Erkenschwick	31.838	1,4	8.294	1,0
Recklinghausen	111.734	0,2	43.073	0,9
Waltrop	29.644	1,5	7.191	1,5
Bochum	365.742	1,6	146.753	0,9
Dortmund	593.317	1,0	263.316	0,8
Hagen	189.783	0,4	71.012	0,8
Hamm	180.849	2,0	63.621	1,2
Herne	157.368	0,6	50.020	1,0
Breckerfeld	9.041	0,0	1.952	1,3
Ennepetal	30.652	0,9	14.991	1,1
Gevelsberg	31.097	1,0	9.447	1,2
Hattingen	54.637	0,8	13.234	1,3
Herdecke	22.758	0,1	7.613	0,1
Schwelm	28.723	3,3	10.261	0,3
Sprockhövel	24.838	1,0	7.017	2,3
Wetter	27.550	1,2	12.390	1,2
Witten	95.897	1,0	35.490	0,9
Bergkamen	49.263	0,4	11.136	0,8
Bönen	18.438	3,5	8.453	1,7
Fröndenberg	20.548	0,1	4.476	3,1
Holzwickede	17.298	4,0	10.835	0,7
Kamen	43.058	3,7	12.971	1,0
Lünen	86.868	1,2	26.651	0,6
Schwerte	46.658	0,5	13.884	1,8
Selm	26.163	5,6	6.060	0,9
Unna	60.892	1,7	31.010	1,1
Werne	29.680	5,3	12.054	0,4
Metropole Ruhr	5.147.820	1,4	1.870.197	1,0

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.4 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach Größe

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	< 0,2 ha (Baulücken)		> 0,2 ha bis 0,5 ha		> 0,5 ha bis 2 ha		> 2 ha bis 5 ha		> 5 ha bis 10 ha		> 10 ha	
	ha	An- zahl	ha	An- zahl	ha	An- zahl	ha	An- zahl	ha	An- zahl	ha	An- zahl
Duisburg	2,1	17	5,8	18	23,2	25	11,8	4	-	-	40,5	2
Essen	1,7	16	5,4	18	23,5	28	17,9	5	5,4	1	-	-
Mülheim a.d.R.	-	-	2,2	7	1,5	2	4,2	2	-	-	-	-
Oberhausen	0,2	3	1,9	6	3,7	4	6,3	2	7,0	1	-	-
Alpen	0,1	1	1,2	3	0,6	1	-	-	-	-	-	-
Dinslaken	0,9	8	1,3	5	5,7	5	-	-	5,7	1	-	-
Haminkeln	0,9	8	2,1	6	0,5	1	-	-	-	-	-	-
Hünxe	-	-	1,2	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	0,3	3	0,6	2	4,2	5	7,2	2	-	-	-	-
Moers	0,6	7	0,7	3	6,3	8	2,3	1	6,7	1	-	-
Neukirchen-Vluyn	0,3	2	1,5	6	3,5	3	-	-	-	-	-	-
Rheinberg	0,1	2	0,5	2	-	-	3,8	1	-	-	-	-
Schermbeck	0,4	4	1,8	4	0,6	1	-	-	-	-	-	-
Sonsbeck	0,8	7	1,9	7	0,7	1	-	-	-	-	-	-
Voerde	0,7	6	1,1	4	3,5	4	4,0	1	-	-	-	-
Wesel	1,0	9	1,9	6	3,2	3	4,5	1	-	-	13,8	1
Xanten	0,9	6	2,6	9	2,5	4	-	-	-	-	-	-
Bottrop	0,5	3	1,1	3	3,5	4	-	-	-	-	-	-
Gelsenkirchen	1,4	12	2,8	10	13,8	13	5,1	2	-	-	14,0	1
Castrop-Rauxel	0,9	6	2,1	8	7,4	9	8,7	3	-	-	-	-
Datteln	0,8	9	1,1	5	3,7	3	4,9	1	5,0	1	-	-
Dorsten	1,0	10	4,5	15	4,8	5	3,6	1	-	-	13,6	1
Gladbeck	0,6	5	2,3	7	1,8	2	2,9	1	-	-	-	-
Haltern am See	0,3	3	-	-	2,2	4	-	-	-	-	-	-
Herten	0,2	1	0,6	2	3,4	4	-	-	-	-	-	-
Marl	0,1	1	2,5	7	3,0	4	4,4	2	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	0,4	3	0,3	1	0,9	2	2,7	1	-	-	-	-
Recklinghausen	0,4	4	0,9	3	1,5	2	-	-	-	-	-	-
Waltrop	0,2	2	1,4	5	2,9	4	-	-	-	-	-	-
Bochum	1,6	13	9,9	29	16,9	20	19,5	6	9,1	1	-	-
Dortmund	1,5	15	5,8	18	17,4	23	13,3	5	7,2	1	16,1	1
Hagen	0,7	5	0,7	2	3,1	4	3,1	1	-	-	-	-
Hamm	1,7	11	6,3	19	8,9	9	7,8	3	11,5	2	-	-
Herne	0,3	2	-	-	9,3	9	-	-	-	-	-	-
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	0,6	4	0,7	2	1,6	1	-	-	-	-	-	-
Gevelsberg	0,3	2	1,0	3	2,0	2	-	-	-	-	-	-
Hattingen	0,3	3	1,1	3	3,2	3	-	-	-	-	-	-
Herdecke	0,1	1	0,2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwelm	-	-	0,3	1	1,7	2	-	-	7,5	1	-	-
Sprockhövel	-	-	-	-	2,4	2	-	-	-	-	-	-
Wetter	0,2	2	0,4	1	-	-	2,7	1	-	-	-	-
Witten	0,4	3	2,7	8	2,0	3	4,2	1	-	-	-	-
Bergkamen	-	-	0,3	1	1,5	1	-	-	-	-	-	-
Bönen	0,3	2	0,4	1	1,5	1	4,3	1	-	-	-	-
Fröndenberg	-	-	0,2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Holzwickede	0,3	2	1,9	5	2,0	3	2,7	1	-	-	-	-
Kamen	0,2	3	0,6	2	-	-	-	-	-	-	15,3	1
Lünen	0,9	8	1,7	5	5,7	5	2,2	1	-	-	-	-
Schwerte	0,2	2	1,1	3	1,0	1	-	-	-	-	-	-
Selm	0,6	5	1,3	5	-	-	-	-	-	-	12,8	1
Unna	0,5	5	1,8	6	5,2	5	3,1	1	-	-	-	-
Werne	0,4	3	0,6	2	0,6	1	-	-	-	-	14,0	1
Metropole Ruhr	29,0	249	92,5	293	218,0	246	157,3	51	65,2	10	140,2	9

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.5 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung n. Art der Bebauung 2017 bis 2019

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Gewerblich oder Industriell		Büro- oder Verwaltungsgebäude		Einzelhandel		Sonstige und Gemischte	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	75,8	90,8	6,4	7,7	1,1	1,3	0,2	0,2
Essen	30,2	55,9	17,8	33,0	5,5	10,2	0,5	0,9
Mülheim a.d.R.	6,4	81,1	1,2	15,7	0,2	3,1	-	-
Oberhausen	18,7	97,9	-	-	-	-	0,4	2,1
Alpen	1,9	100	-	-	-	-	-	-
Dinslaken	12,1	89,8	0,5	3,7	0,7	4,9	0,2	1,6
Hammer	3,2	93,4	-	-	-	-	0,2	6,6
Hünxe	0,5	37,0	0,4	35,4	0,3	27,6	-	-
Kamp-Lintfort	11,4	93,0	0,2	1,8	0,6	4,5	0,1	0,7
Moers	11,8	70,3	3,9	23,2	0,8	4,5	0,3	2,0
Neukirchen-Vluyn	4,3	80,7	-	-	0,8	14,2	0,3	5,1
Rheinberg	4,4	98,7	-	-	0,0	0,5	0,0	0,8
Schermbeck	2,2	79,6	-	-	0,5	17,7	0,1	2,7
Sonsbeck	2,5	73,5	0,1	2,0	0,7	19,9	0,2	4,5
Voerde	8,2	88,1	0,9	9,3	0,2	2,0	0,1	0,6
Wesel	23,9	98,2	0,2	0,7	0,2	1,0	-	-
Xanten	5,7	95,3	-	-	-	-	0,3	4,7
Bottrop	5,1	100	-	-	-	-	-	-
Gelsenkirchen	31,6	85,2	4,1	10,9	0,7	1,9	0,7	1,9
Castrop-Rauxel	15,0	78,0	4,0	20,7	-	-	0,3	1,3
Datteln	13,6	88,1	-	-	1,6	10,3	0,2	1,6
Dorsten	27,3	99,0	0,0	0,2	-	-	0,2	0,8
Gladbeck	6,9	91,0	-	-	0,7	9,0	-	-
Haltern am See	2,2	87,9	-	-	-	-	0,3	12,1
Herten	0,7	17,6	0,8	19,0	2,6	63,4	-	-
Marl	8,9	88,9	1,1	11,1	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	4,1	92,3	-	-	-	-	0,3	7,7
Recklinghausen	2,8	100	-	-	-	-	-	-
Waltrop	3,2	70,9	-	-	1,3	29,1	-	-
Bochum	38,9	68,1	11,4	20,1	6,4	11,2	0,4	0,6
Dortmund	42,1	68,5	13,5	21,9	4,1	6,7	1,8	2,9
Hagen	5,3	70,1	0,4	5,7	1,8	24,2	-	-
Hamm	32,8	90,5	2,1	5,7	1,4	3,8	-	-
Herne	4,3	44,5	2,4	24,9	2,9	30,6	-	-
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	2,9	100	-	-	-	-	-	-
Gevelsberg	2,3	71,7	0,3	8,0	0,7	20,3	-	-
Hattingen	4,0	87,3	-	-	0,6	12,7	-	-
Herdecke	-	-	0,2	78,2	-	-	0,1	21,8
Schwelm	7,5	79,3	2,0	20,7	-	-	-	-
Sprockhövel	1,8	76,5	-	-	0,6	23,5	-	-
Wetter	2,9	86,8	0,4	13,2	-	-	-	-
Witten	7,4	79,4	0,6	6,3	1,2	12,6	0,2	1,7
Bergkamen	1,8	100	-	-	-	-	-	-
Bönen	6,5	100	-	-	-	-	-	-
Fröndenberg	0,2	100	-	-	-	-	-	-
Holzwickede	5,6	80,1	0,8	11,4	0,6	8,5	-	-
Kamen	16,0	99,5	-	-	-	-	0,1	0,5
Lünen	9,5	89,8	0,1	0,9	0,4	3,9	0,6	5,4
Schwerte	2,3	98,9	-	-	-	-	0,0	1,1
Selm	14,4	97,7	-	-	-	-	0,3	2,3
Unna	7,5	70,9	1,1	10,7	1,9	18,4	-	-
Werne	15,7	100	-	-	-	-	-	-
Metropole Ruhr	576,1	82,0	76,8	10,9	41,0	5,8	8,2	1,2

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.6 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach Wirtschaftszweig

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen nach Wirtschaftszweig							
	Verarb. Gewerbe in %	Ver- und Entsorgung in %	Baugewerbe in %	Großhandel in %	Einzelhandel in %	Verkehr und Lagerei in %	Gastgewerbe, Dienstleistungen, Gesundheitswesen in %	Keine Angabe in %
Duisburg	6,8	2,1	2,6	5,2	0,7	67,1	5,6	9,8
Essen	9,0	8,4	0,9	16,8	5,1	18,9	29,7	11,1
Mülheim a.d.R.	0,2	4,1	3,1	39,6	0,1	3,1	47,2	2,7
Oberhausen	2,5	-	0,4	9,1	23,1	37,9	24,0	3,1
Alpen	0,1	4,3	29,4	33,8	-	6,4	-	26,0
Dinslaken	2,0	20,1	2,1	11,8	13,7	46,3	4,0	-
Hammer	26,7	14,4	5,1	31,9	3,3	11,1	7,6	-
Hünxe	-	35,2	0,3	-	27,6	0,0	36,9	-
Kamp-Lintfort	15,8	-	0,0	28,1	0,9	37,0	13,1	5,2
Moers	5,9	-	0,3	1,9	9,8	55,7	24,1	2,4
Neukirchen-Vluyn	22,6	-	-	0,1	16,0	-	-	61,3
Rheinberg	0,0	-	4,5	7,1	0,5	87,1	-	0,8
Schermbach	22,0	0,1	14,6	2,7	17,5	-	41,4	1,7
Sonsbeck	28,3	-	19,2	15,6	9,2	-	27,8	-
Voerde	21,4	-	-	6,2	2,3	55,2	14,8	-
Wesel	7,0	-	9,2	2,6	1,0	76,1	1,7	2,3
Xanten	10,8	10,5	9,2	19,8	-	0,0	11,4	38,3
Bottrop	9,0	-	0,0	15,1	-	-	3,5	72,3
Gelsenkirchen	7,4	9,7	0,7	12,2	3,7	45,1	11,1	10,1
Castrop-Rauxel	6,0	0,1	7,1	4,2	4,6	33,8	22,2	21,9
Datteln	13,7	32,6	3,1	3,3	10,3	31,9	3,5	1,6
Dorsten	6,7	0,9	2,5	11,5	2,9	66,0	9,4	-
Gladbeck	33,4	-	0,4	4,1	47,3	0,0	6,9	7,9
Haltern am See	2,9	-	5,5	11,8	0,0	22,7	22,2	34,9
Herten	21,9	-	0,0	8,0	62,5	-	7,6	-
Marl	69,6	-	2,5	2,1	-	-	25,8	-
Oer-Erkenschwick	-	-	-	61,7	21,4	0,4	4,5	12,0
Recklinghausen	17,2	7,2	12,0	20,6	-	25,2	17,8	0,0
Waltrop	28,9	-	-	9,3	29,1	0,6	30,4	1,7
Bochum	9,5	0,3	1,6	8,3	14,1	33,7	21,5	10,9
Dortmund	16,8	0,7	2,1	5,2	8,8	36,8	11,9	17,7
Hagen	58,6	-	-	14,8	24,2	2,4	0,0	-
Hamm	12,0	2,3	11,1	12,6	18,9	32,1	7,1	4,0
Herne	-	-	14,5	9,4	8,1	18,0	9,6	40,4
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	53,3	11,3	6,5	20,6	-	-	5,8	2,5
Gevelsberg	63,3	-	1,1	0,1	31,9	-	3,7	-
Hattingen	0,2	-	9,8	65,9	12,7	-	11,4	-
Herdecke	76,7	-	-	-	-	-	1,5	21,8
Schwelm	-	-	-	-	-	79,3	9,0	11,6
Sprockhövel	76,5	-	-	-	16,5	-	7,0	-
Wetter	84,9	-	-	-	-	-	15,1	-
Witten	5,7	-	12,0	4,2	4,1	57,6	7,3	9,0
Bergkamen	0,2	-	-	-	-	99,8	-	-
Bönen	25,5	-	-	1,9	0,9	5,5	-	66,2
Fröndenberg	-	-	-	-	-	-	99,8	0,2
Holzwickede	7,2	-	-	-	8,5	39,4	31,8	13,1
Kamen	0,8	1,9	1,5	-	-	95,0	0,0	0,8
Lünen	3,9	19,1	16,6	1,7	22,8	9,2	19,5	7,2
Schwerte	93,8	-	4,5	-	-	-	1,6	-
Selm	3,2	-	1,7	87,8	0,0	-	3,9	3,4
Unna	3,0	-	0,3	23,3	9,9	35,0	8,4	20,1
Werne	3,9	4,1	0,8	-	0,8	89,4	-	1,1
Metropole Ruhr	11,7	3,6	3,4	11,1	8,1	39,4	12,9	10,0

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); ruhrAGIS Stand 23.11.2023 (Datenbestand der Business Metropole Ruhr)

8.7 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach Planungsrecht

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	B-Plan nach § 13a/b BauGB		Rechtskräftiger B-Plan § 30 BauGB		B-Plan in Aufstellung		Im Siedlungszusammenhang § 34 BauGB		B-Plan Aufstellung erforderlich	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	-	-	21,9	26,2	0,6	0,7	61,0	73,1	-	-
Essen	-	-	36,3	67,3	-	-	16,2	30,1	1,4	2,6
Mülheim a.d.R.	-	-	1,9	24,5	5,4	68,7	0,5	6,8	-	-
Oberhausen	-	-	19,1	100	-	-	-	-	-	-
Alpen	-	-	1,9	100	-	-	-	-	-	-
Dinslaken	-	-	11,9	87,7	-	-	1,7	12,3	-	-
Hammer	0,2	5,0	3,3	95,0	-	-	-	-	-	-
Hünxe	-	-	1,2	100	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	-	-	12,2	99,3	-	-	0,1	0,7	-	-
Moers	-	-	7,7	46,0	1,9	11,3	7,1	42,8	-	-
Neukirchen-Vluyn	-	-	5,2	98,2	-	-	0,1	1,8	-	-
Rheinberg	-	-	4,4	100	-	-	-	-	-	-
Schermbach	-	-	2,6	93,6	-	-	0,2	6,4	-	-
Sonsbeck	-	-	3,2	92,2	-	-	0,3	7,8	-	-
Voerde	-	-	9,3	100	-	-	-	-	-	-
Wesel	-	-	24,2	99,5	-	-	0,1	0,5	-	-
Xanten	-	-	6,0	100	-	-	-	-	-	-
Bottrop	-	-	3,6	70,7	1,3	25,4	0,2	3,8	-	-
Gelsenkirchen	-	-	32,1	86,4	-	-	4,9	13,3	0,1	0,3
Castrop-Rauxel	-	-	16,1	83,7	-	-	3,1	16,3	-	-
Datteln	-	-	13,6	87,9	-	-	1,9	12,1	-	-
Dorsten	-	-	13,4	48,6	-	-	0,5	1,9	13,6	49,5
Gladbeck	-	-	7,6	100	-	-	-	-	-	-
Haltern am See	-	-	1,8	72,1	-	-	0,7	27,9	-	-
Herten	-	-	3,6	86,9	-	-	0,5	13,1	-	-
Marl	-	-	4,9	48,8	-	-	5,1	51,2	-	-
Oer-Erkenschwick	-	-	2,7	62,1	-	-	1,7	37,9	-	-
Recklinghausen	-	-	1,9	66,9	-	-	0,9	33,1	-	-
Waltrop	-	-	2,9	63,5	-	-	1,6	36,5	-	-
Bochum	-	-	43,6	76,5	10,5	18,5	2,9	5,0	-	-
Dortmund	-	-	47,6	77,5	4,4	7,2	9,4	15,3	-	-
Hagen	-	-	5,8	77,1	1,2	16,4	0,5	6,5	-	-
Hamm	-	-	35,6	98,2	-	-	0,6	1,8	-	-
Herne	-	-	6,9	72,1	1,0	10,1	0,8	8,3	0,9	9,4
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	-	-	2,6	89,8	-	-	0,1	2,5	0,2	7,8
Gevelsberg	-	-	1,7	51,6	0,7	20,3	0,9	28,1	-	-
Hattingen	-	-	0,6	12,7	3,4	73,6	0,6	13,7	-	-
Herdecke	-	-	0,1	21,8	-	-	0,2	78,2	-	-
Schwelm	-	-	8,1	85,3	-	-	0,3	3,1	1,1	11,6
Sprockhövel	-	-	0,6	23,5	-	-	1,8	76,5	-	-
Wetter	-	-	3,3	100	-	-	-	-	-	-
Witten	-	-	7,7	82,3	-	-	1,7	17,7	-	-
Bergkamen	-	-	-	-	-	-	1,8	100	-	-
Bönen	-	-	6,5	100	-	-	-	-	-	-
Fröndenberg	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	0,2	100
Holzwickede	-	-	7,0	100	-	-	-	-	-	-
Kamen	-	-	16,1	100	-	-	-	-	-	-
Lünen	-	-	9,5	90,5	-	-	1,0	9,5	-	-
Schwerte	-	-	1,3	55,5	-	-	0,0	1,1	1,0	43,4
Selm	-	-	14,8	100	-	-	-	-	-	-
Unna	-	-	10,6	100	-	-	-	-	-	-
Werne	-	-	15,7	100	-	-	-	-	-	-
Metropole Ruhr	0,2	0,0	521,8	74,3	30,4	4,3	131,2	18,7	18,6	2,6

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.8 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach FNP-Darstellung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen in							
	Gewerblichen Bauflächen (GE/GI)		Gemischten Bauflächen (M, MI, MD, MK)		Sonderbauflächen (S, SO)		Sonstigen FNP-Darstellungen	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	75,0	89,8	0,1	0,1	6,0	7,2	2,4	2,8
Essen	35,3	65,5	3,1	5,7	10,1	18,7	5,4	10,0
Mülheim a.d.R.	5,9	74,6	2,0	25,4	-	-	-	-
Oberhausen	14,4	75,1	4,8	24,9	-	-	-	-
Alpen	1,3	66,2	-	-	0,6	33,8	-	-
Dinslaken	9,5	70,5	0,9	6,7	-	-	3,1	22,9
Haminkeln	3,1	89,4	0,3	9,0	-	-	0,1	1,7
Hünxe	0,9	72,4	0,3	27,6	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	11,6	94,2	0,1	0,7	0,6	4,5	0,1	0,6
Moers	15,6	93,1	0,2	1,4	0,9	5,3	0,0	0,3
Neukirchen-Vluyn	3,8	70,7	0,7	13,4	0,8	14,2	0,1	1,8
Rheinberg	4,1	91,7	0,0	0,8	0,0	0,5	0,3	7,1
Schermbeck	2,7	98,3	0,0	1,7	-	-	-	-
Sonsbeck	2,6	75,9	0,8	24,1	-	-	-	-
Voerde	5,1	54,4	0,2	2,0	4,0	43,3	0,0	0,4
Wesel	23,8	98,1	0,4	1,6	-	-	0,1	0,3
Xanten	6,0	100	-	-	-	-	-	-
Bottrop	2,9	56,2	2,0	39,9	-	-	0,2	3,8
Gelsenkirchen	35,4	95,5	1,2	3,3	0,3	0,7	0,2	0,5
Castrop-Rauxel	15,4	80,4	0,2	0,8	3,5	18,3	0,1	0,5
Datteln	15,2	98,1	0,3	1,9	-	-	-	-
Dorsten	25,2	91,6	0,3	1,2	1,7	6,1	0,3	1,1
Gladbeck	4,0	52,7	-	-	3,6	47,3	-	-
Haltern am See	2,2	87,9	-	-	-	-	0,3	12,1
Herten	1,5	36,6	2,1	51,0	0,5	12,4	-	-
Marl	9,3	93,2	-	-	-	-	0,7	6,8
Oer-Erkenschwick	3,5	80,3	0,9	19,7	-	-	-	-
Recklinghausen	2,7	98,9	-	-	-	-	0,0	1,1
Waltrop	3,1	69,2	0,6	13,6	0,8	17,2	-	-
Bochum	49,2	86,2	2,7	4,8	2,5	4,4	2,7	4,7
Dortmund	41,4	67,3	2,3	3,7	17,1	27,8	0,7	1,2
Hagen	5,5	73,4	1,3	17,0	-	-	0,7	9,5
Hamm	30,9	85,3	0,6	1,7	3,9	10,8	0,8	2,2
Herne	5,7	59,6	1,7	17,9	-	-	2,2	22,6
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	2,4	84,8	0,4	12,8	-	-	0,1	2,5
Gevelsberg	2,1	65,4	0,1	2,7	1,0	32,0	-	-
Hattingen	3,9	84,9	0,1	2,4	0,6	12,7	-	-
Herdecke	0,2	78,2	0,1	21,8	-	-	-	-
Schwelm	9,1	96,9	0,3	3,1	-	-	-	-
Sprockhövel	1,8	76,5	0,6	23,5	-	-	-	-
Wetter	3,3	100	-	-	-	-	-	-
Witten	6,8	73,1	0,3	3,0	1,6	17,5	0,6	6,4
Bergkamen	1,8	100	-	-	-	-	-	-
Bönen	6,5	100,0	-	-	-	-	-	-
Fröndenberg	-	-	0,2	100	-	-	-	-
Holzwickede	5,8	82,6	0,2	2,8	0,6	8,5	0,4	6,1
Kamen	15,9	98,8	0,1	0,9	-	-	0,0	0,3
Lünen	9,8	92,7	0,3	3,2	-	-	0,4	4,1
Schwerte	2,3	98,9	0,0	1,1	-	-	-	-
Selm	14,8	100	-	-	-	-	-	-
Unna	8,5	80,1	-	-	1,9	18,4	0,2	1,5
Werne	15,7	100	-	-	-	-	-	-
Metropole Ruhr	584,4	83,2	33,0	4,7	62,6	8,9	22,1	3,2

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.9 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach Regionalplan-Festlegung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen in											
	ASB		ASBfzN		GIB		GIBfzN		Sonstige		Freiraum	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	14,5	17,3	-	-	27,5	33,0	41,5	49,7	-	-	-	-
Essen	27,5	51,0	-	-	26,1	48,4	-	-	-	-	0,3	0,6
Mülheim a.d.R.	1,5	18,4	-	-	6,4	81,6	-	-	-	-	-	-
Oberhausen	7,9	41,1	-	-	11,3	58,9	-	-	-	-	-	-
Alpen	-	-	-	-	0,4	21,4	-	-	-	-	1,5	78,6
Dinslaken	4,1	30,3	-	-	8,0	59,4	-	-	-	-	1,4	10,3
Haminkeln	0,5	13,8	-	-	2,9	82,2	-	-	-	-	0,1	4,0
Hünxe	0,3	27,6	-	-	0,9	72,4	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	0,6	4,5	-	-	10,2	83,5	1,4	11,3	-	-	0,1	0,7
Moers	1,5	9,0	-	-	14,3	85,8	0,9	5,3	-	-	-	-
Neukirchen-Vluyn	4,0	75,5	-	-	1,2	22,7	-	-	-	-	0,1	1,8
Rheinberg	0,2	5,0	-	-	4,2	94,2	-	-	-	-	0,0	0,8
Schermbeck	-	-	-	-	2,7	100	-	-	-	-	-	-
Sonsbeck	0,9	27,5	-	-	2,4	70,5	-	-	-	-	0,1	2,0
Voerde	1,3	14,2	-	-	4,0	42,6	4,0	43,3	-	-	-	-
Wesel	0,6	2,7	-	-	5,3	21,8	18,3	75,2	-	-	0,1	0,4
Xanten	-	-	-	-	6,0	100	-	-	-	-	-	-
Bottrop	2,9	55,7	-	-	2,1	40,5	-	-	-	-	0,2	3,8
Gelsenkirchen	16,2	43,7	-	-	20,8	56,0	-	-	-	-	0,1	0,3
Castrop-Rauxel	5,6	29,2	-	-	13,6	70,8	-	-	-	-	-	-
Datteln	0,3	1,9	-	-	15,2	98,1	-	-	-	-	-	-
Dorsten	2,0	7,3	-	-	25,1	91,1	-	-	-	-	0,4	1,6
Gladbeck	3,6	47,3	-	-	4,0	52,7	-	-	-	-	-	-
Haltern am See	0,6	22,9	-	-	1,6	65,0	-	-	-	-	0,3	12,1
Herten	2,6	63,4	-	-	1,5	36,6	-	-	-	-	-	-
Marl	2,2	22,0	-	-	7,8	78,0	-	-	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	0,9	19,7	-	-	3,5	80,3	-	-	-	-	-	-
Recklinghausen	1,2	43,2	-	-	1,6	56,8	-	-	-	-	-	-
Waltrop	4,0	88,8	-	-	0,5	11,2	-	-	-	-	-	-
Bochum	12,0	21,0	-	-	44,3	77,7	-	-	-	-	0,7	1,3
Dortmund	21,0	34,2	0,1	0,2	35,9	58,4	0,4	0,7	-	-	4,0	6,5
Hagen	3,3	43,3	-	-	3,8	51,0	-	-	0,2	2,3	0,3	3,4
Hamm	4,2	11,7	-	-	29,5	81,6	1,6	4,4	-	-	0,8	2,3
Herne	6,4	67,2	-	-	3,1	32,8	-	-	-	-	-	-
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	0,4	12,8	-	-	2,4	84,8	-	-	-	-	0,1	2,5
Gevelsberg	1,1	34,6	-	-	2,1	65,4	-	-	-	-	-	-
Hattingen	0,7	15,1	-	-	3,5	75,2	-	-	-	-	0,4	9,7
Herdecke	0,1	21,8	-	-	0,2	78,2	-	-	-	-	-	-
Schwelm	2,0	20,7	-	-	7,5	79,3	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	0,6	23,5	-	-	-	-	-	-	-	-	1,8	76,5
Wetter	0,4	13,2	-	-	2,9	86,8	-	-	-	-	-	-
Witten	2,5	26,9	-	-	6,8	73,1	-	-	-	-	-	-
Bergkamen	-	-	-	-	1,8	100	-	-	-	-	-	-
Bönen	-	-	-	-	6,5	100	-	-	-	-	-	-
Fröndenberg	0,2	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Holzwickede	1,2	17,4	-	-	5,8	82,6	-	-	-	-	-	-
Kamen	0,5	3,1	-	-	15,3	95,0	0,3	1,9	-	-	-	-
Lünen	2,0	18,7	-	-	8,6	81,3	-	-	-	-	-	-
Schwerte	0,0	1,1	-	-	2,3	98,9	-	-	-	-	-	-
Selm	0,4	2,6	-	-	1,1	7,6	12,8	86,9	-	-	0,4	2,9
Unna	3,2	30,6	-	-	7,4	69,4	-	-	-	-	-	-
Werne	-	-	-	-	15,7	100	-	-	-	-	-	-
Metropole Ruhr	169,6	24,1	0,1	0,0	437,7	62,3	81,3	11,6	0,2	0,0	13,3	1,9

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr);
RP Ruhr Stand November 2023

8.10 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach vormaliger Flächennutzung

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen vormalige Flächennutzung							
	Siedlung und Verkehr		Landwirtschaftsfläche		Wald		Sonstige Vegetation	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	83,0	99,4	0,0	0,1	-	-	0,5	0,5
Essen	52,6	97,7	-	-	0,0	0,1	1,2	2,3
Mülheim a.d.R.	7,9	100	-	-	-	-	-	-
Oberhausen	18,2	94,9	1,0	5,1	-	-	-	-
Alpen	1,1	56,4	0,8	43,6	-	-	-	-
Dinslaken	9,8	72,1	2,4	17,8	-	-	1,4	10,1
Hamminkeln	2,5	71,1	1,0	28,9	-	-	-	-
Hünxe	0,4	28,6	0,9	71,3	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	5,9	48,0	5,9	47,8	0,4	3,1	0,1	1,2
Moers	12,3	73,6	4,4	26,4	-	-	-	-
Neukirchen-Vluyn	4,1	77,3	1,2	22,7	-	-	-	-
Rheinberg	0,6	12,9	3,8	87,1	-	-	-	-
Schermbek	1,1	41,5	1,6	58,5	-	-	-	-
Sonsbeck	0,7	20,8	2,7	78,9	-	-	0,0	0,3
Voerde	4,1	44,2	5,2	55,8	-	-	-	-
Wesel	12,0	49,5	12,3	50,5	-	-	-	-
Xanten	3,4	57,0	2,6	43,0	-	-	-	-
Bottrop	3,2	62,2	1,9	37,8	-	-	-	-
Gelsenkirchen	36,2	97,5	0,9	2,4	-	-	0,0	0,1
Castrop-Rauxel	16,6	86,7	2,2	11,5	0,3	1,8	-	-
Datteln	15,4	99,7	-	-	-	-	0,1	0,3
Dorsten	22,3	81,0	5,0	18,3	0,1	0,3	0,1	0,4
Gladbeck	5,7	75,6	1,1	14,6	-	-	0,7	9,8
Haltern am See	1,7	68,9	0,8	31,1	-	-	-	-
Herten	4,2	100	-	-	-	-	-	-
Marl	7,1	70,9	0,6	6,3	2,3	22,8	-	-
Oer-Erkenschwick	1,4	31,9	2,7	62,1	-	-	0,3	6,0
Recklinghausen	2,5	89,0	0,0	0,1	-	-	0,3	10,9
Waltrop	3,9	86,8	0,4	7,9	-	-	0,2	5,3
Bochum	51,5	90,2	5,3	9,4	-	-	0,2	0,4
Dortmund	54,7	89,1	5,5	8,9	-	-	1,2	2,0
Hagen	4,2	55,3	3,4	44,7	-	-	-	-
Hamm	14,0	38,8	22,2	61,2	-	-	-	-
Herne	9,5	99,2	-	-	-	-	0,1	0,8
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	2,4	83,8	0,5	16,2	-	-	-	-
Gevelsberg	2,0	63,7	1,2	36,3	-	-	-	-
Hattingen	4,6	99,4	-	-	-	-	0,0	0,6
Herdecke	0,3	100	-	-	-	-	-	-
Schwelm	9,4	99,8	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	0,6	24,1	1,8	75,9	-	-	-	-
Wetter	0,1	3,5	2,9	85,7	0,4	10,8	-	-
Witten	9,3	99,8	0,0	0,2	-	-	-	-
Bergkamen	0,4	19,4	1,5	80,6	-	-	-	-
Bönen	2,2	34,0	4,3	66,0	-	-	-	-
Fröndenberg	0,1	35,2	0,1	61,2	-	-	0,0	3,6
Holzwickede	4,0	57,8	2,9	42,1	-	-	0,0	0,1
Kamen	15,9	98,8	0,2	1,2	-	-	-	-
Lünen	8,5	80,3	2,1	19,5	-	-	0,0	0,2
Schwerte	0,9	37,1	1,5	62,9	-	-	-	-
Selm	2,1	14,1	12,4	83,9	-	-	0,3	2,0
Unna	8,3	78,2	2,3	21,8	-	-	-	-
Werne	15,3	97,8	0,3	2,2	-	-	-	-
Metropole Ruhr	560,0	79,8	131,8	18,8	3,5	0,5	6,9	1,0

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); Flächennutzungskartierung (Referat 9, RVR) Stand 01.11.2023

8.11 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach Eigentumsverhältnissen (Optionales Erhebungsmerkmal); (Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Anteil der Bearbeitung	Inanspruchnahme vormaliger Eigentümer							
		Kommune		Privat		Großeigentümer		Heterogen	
		in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha
Duisburg	96	1,7	2,2	7,8	9,7	69,2	86,1	1,6	2,0
Essen	20	0,1	1,0	8,9	83,9	1,6	15,0	-	-
Mülheim a.d.R.	85	0,2	3,6	3,0	44,4	3,5	52,0	-	-
Oberhausen	100	-	-	4,6	24,2	13,3	69,6	1,2	6,2
Alpen	62	-	-	1,2	100	-	-	-	-
Dinslaken	68	1,0	10,4	2,0	21,6	6,3	68,0	-	-
Haminkeln	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Hünxe	72	-	-	0,9	100	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	57	-	-	6,9	100	-	-	-	-
Moers	2	-	-	0,3	100	-	-	-	-
Neukirchen-Vluyn	70	-	-	-	-	3,7	100	-	-
Rheinberg	87	-	-	3,8	100	-	-	-	-
Schermbeck	73	-	-	2,0	100	-	-	-	-
Sonsbeck	51	0,2	8,9	1,6	91,1	-	-	-	-
Voerde	30	0,5	18,4	1,2	42,4	1,1	39,3	-	-
Wesel	16	-	-	3,9	100	-	-	-	-
Xanten	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Bottrop	50	-	-	1,9	71,7	0,7	28,3	-	-
Gelsenkirchen	15	0,3	4,5	5,4	95,5	-	-	-	-
Castrop-Rauxel	100	-	-	13,0	67,5	6,2	32,5	-	-
Datteln	100	-	-	8,9	57,8	6,5	42,2	-	-
Dorsten	69	0,5	2,6	4,6	24,2	13,6	71,4	0,3	1,7
Gladbeck	94	0,3	4,1	6,1	86,2	0,7	9,7	-	-
Haltern am See	90	-	-	1,9	83,6	0,3	13,5	0,1	2,9
Herten	70	0,7	25,1	0,6	21,0	1,6	53,9	-	-
Marl	45	2,2	48,8	2,3	51,2	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	12	0,5	100	-	-	-	-	-	-
Recklinghausen	92	1,3	49,5	0,4	14,4	-	-	0,9	36,1
Waltrop	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Bochum	93	13,4	25,2	18,5	34,7	18,5	34,8	2,8	5,2
Dortmund	80	0,1	0,3	48,2	98,3	0,4	0,7	0,4	0,8
Hagen	46	-	-	3,5	100	-	-	-	-
Hamm	55	0,3	1,4	18,0	90,2	1,7	8,3	-	-
Herne	67	-	-	3,3	51,1	3,2	48,9	-	-
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	81	0,5	20,0	1,8	80,0	-	-	-	-
Gevelsberg	46	-	-	1,5	100	-	-	-	-
Hattingen	0	-	-	3,8	100	-	-	-	-
Herdecke	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwelm	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Wetter	100	-	-	3,3	100	-	-	-	-
Witten	45	0,6	14,8	3,0	70,9	0,6	14,3	-	-
Bergkamen	100	-	-	1,8	100	-	-	-	-
Bönen	66	-	-	4,3	100	-	-	-	-
Fröndenberg	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Holzwickede	83	-	-	5,5	95,4	0,3	4,6	-	-
Kamen	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Lünen	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwerte	99	0,4	16,3	1,4	63,1	0,5	20,7	-	-
Selm	87	-	-	12,8	100	-	-	-	-
Unna	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Werne	7	-	-	1,0	100	-	-	-	-
Metropole Ruhr	58	24,7	6,0	225,0	54,8	153,5	37,4	7,3	1,8

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

8.12 Inanspruchnahmen Gewerbe: Staffelung nach regionalplanerischen Überlagerungen; (Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Inanspruchnahmen Gewerbe nach regionalplanerischen Überlagerungen							
	Schutz der Landschaft/ landschafts- orientierte Erholung		Grundwasser- und Gewässerschutz		Lärmschutz		Regionale Grünzüge	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Duisburg	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	0,3	0,4
Essen	0,2	0,4	2,1	3,9	-	-	0,0	0,1
Mülheim a.d.R.	-	-	3,0	37,6	-	-	-	-
Oberhausen	0,1	0,5	-	-	-	-	0,1	0,6
Alpen	-	-	-	-	-	-	-	-
Dinslaken	1,7	12,7	-	-	-	-	1,4	10,6
Hamminkeln	0,1	4,0	-	-	-	-	-	-
Hünxe	-	-	-	-	-	-	-	-
Kamp-Lintfort	0,2	1,6	-	-	-	-	0,4	3,1
Moers	0,0	0,2	-	-	-	-	0,1	0,5
Neukirchen-Vluyn	0,1	1,8	-	-	-	-	-	-
Rheinberg	-	-	-	-	-	-	-	-
Schermbeck	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonsbeck	-	-	0,1	2,0	-	-	-	-
Voerde	-	-	-	-	-	-	-	-
Wesel	-	-	2,4	10,0	-	-	0,7	3,0
Xanten	-	-	-	-	-	-	-	-
Bottrop	0,2	3,8	-	-	-	-	0,2	3,8
Gelsenkirchen	-	-	-	-	-	-	0,1	0,3
Castrop-Rauxel	-	-	-	-	-	-	0,0	0,2
Datteln	-	-	-	-	-	-	-	-
Dorsten	1,0	3,5	-	-	-	-	-	-
Gladbeck	0,1	1,1	-	-	-	-	0,1	0,8
Haltern am See	-	-	0,2	8,0	-	-	-	-
Herten	-	-	-	-	-	-	-	-
Marl	-	-	-	-	-	-	-	-
Oer-Erkenschwick	-	-	-	-	-	-	-	-
Recklinghausen	0,0	0,8	-	-	-	-	0,0	0,8
Waltrop	0,0	0,5	-	-	-	-	-	-
Bochum	1,0	1,7	-	-	-	-	1,2	2,1
Dortmund	0,1	0,1	-	-	4,0	6,6	-	-
Hagen	0,3	3,4	-	-	-	-	0,0	0,1
Hamm	0,1	0,2	-	-	-	-	-	-
Herne	-	-	-	-	-	-	-	-
Breckerfeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	0,0	0,4	-	-	-	-	-	-
Gevelsberg	-	-	-	-	-	-	-	-
Hattingen	-	-	-	-	-	-	0,4	9,7
Herdecke	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwelm	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprockhövel	1,8	76,1	-	-	-	-	-	-
Wetter	0,0	0,4	-	-	-	-	-	-
Witten	-	-	-	-	-	-	-	-
Bergkamen	-	-	-	-	-	-	-	-
Bönen	-	-	-	-	-	-	-	-
Fröndenberg	-	-	0,2	100	-	-	-	-
Holzwickede	-	-	-	-	2,3	32,8	-	-
Kamen	-	-	-	-	-	-	-	-
Lünen	0,0	0,3	-	-	-	-	0,0	0,3
Schwerte	-	-	2,3	100	-	-	-	-
Selm	0,4	3,0	-	-	-	-	-	-
Unna	0,0	0,1	-	-	0,6	5,9	-	-
Werne	-	-	-	-	-	-	-	-
Metropole Ruhr	7,6	1,1	10,5	1,5	7,0	1,0	5,2	0,7

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr); RP Ruhr Stand November 2023

9 Rechnerische Reichweite der Flächenreserven

9.1 Rechnerische Reichweite der anzurechnenden Wohnreserven

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Brutto-Wohnreserven (Anzurechnende Wohnreserven und Baulücken) in ha	Inanspruchnahmen 2017 bis 2022 in ha pro Jahr		Rechnerische Reichweite bei gleichbleibender Bautätigkeit in Jahren	
		Alle	Nur auf vormalig erfassten Flächenreserven	ohne Bestands- umbau	mit Bestands- umbau
Duisburg	151,8	11,1	5,8	13,7	26,2
Essen	127,6	13,5	4,5	9,5	28,5
Mülheim an der Ruhr	38,4	7,5	1,6	5,1	23,7
Oberhausen	51,5	4,6	1,3	11,3	41,0
Alpen	11,9	1,8	0,8	6,5	14,2
Dinslaken	26,0	3,2	1,6	8,2	16,8
Hamminkeln	13,4	2,0	0,4	6,7	34,7
Hünxe	3,0	1,4	0,4	2,2	7,9
Kamp-Lintfort	8,7	2,9	1,2	3,0	7,3
Moers	45,8	4,7	0,5	9,8	96,1
Neukirchen-Vluyn	13,9	2,1	0,9	6,8	15,4
Rheinberg	28,8	2,1	1,2	13,9	23,7
Schermbeck	11,5	0,8	0,2	15,0	66,0
Sonsbeck	4,8	1,1	0,7	4,2	7,0
Voerde	31,4	2,3	0,5	13,6	64,6
Wesel	25,2	3,9	1,0	6,5	26,4
Xanten	10,5	1,0	0,3	10,8	39,8
Böttrop	65,0	5,6	1,6	11,6	41,0
Gelsenkirchen	41,6	7,0	4,8	5,9	8,7
Castrop-Rauxel	28,3	2,2	1,6	13,0	18,0
Datteln	7,0	2,4	1,5	2,9	4,6
Dorsten	62,9	4,1	2,2	15,4	28,1
Gladbeck	16,6	1,7	0,9	9,5	18,5
Haltern am See	21,2	2,8	0,5	7,7	39,9
Herten	19,0	1,5	0,5	12,7	34,8
Marl	52,9	2,1	0,6	25,0	88,4
Oer-Erkenschwick	16,5	1,6	0,9	10,2	18,1
Recklinghausen	33,1	3,0	1,2	11,1	28,1
Waltrop	14,7	2,3	1,4	6,4	10,3
Bochum	111,9	11,2	6,7	10,0	16,6
Dortmund	338,8	23,7	14,9	14,3	22,8
Hagen	64,7	3,1	1,4	21,1	46,5
Hamm	122,7	10,2	4,4	12,1	28,1
Herne	38,9	3,0	1,5	13,0	26,4
Breckerfeld	4,6	0,6	0,3	8,3	13,6
Ennepetal	27,9	1,4	0,6	20,7	49,2
Gevelsberg	20,7	2,1	0,9	10,1	22,8
Hattingen	28,5	1,4	0,2	20,7	158,5
Herdecke	7,6	0,7	0,3	10,5	22,2
Schwelm	7,7	1,3	0,6	6,1	13,4
Sprockhövel	21,5	1,6	0,8	13,1	27,7
Wetter	17,4	1,0	0,6	18,3	27,9
Witten	43,3	2,1	1,6	20,3	27,6
Bergkamen	61,1	2,3	1,3	26,8	45,7
Bönen	24,9	0,8	0,6	30,6	44,2
Fröndenberg	37,9	1,6	0,7	23,2	55,8
Holzwickede	16,2	1,5	1,2	10,7	13,2
Kamen	35,0	1,3	0,4	26,0	86,7
Lünen	37,6	4,3	1,6	8,7	23,2
Schwerte	18,9	1,8	0,9	10,6	20,1
Selm	19,5	2,5	0,9	7,9	22,6
Unna	47,5	3,0	1,1	15,8	42,5
Werne	27,1	1,6	1,0	16,5	26,4
Metropole Ruhr	2.164,9	186,0	84,9	11,6	25,5

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

9.2 Rechnerische Reichweite der anzurechnenden Gewerbereserven

(Werte in rot = obere 10%; Werte in grün = untere 10%)

Kommune	Brutto-Gewerbereserven ⁵⁸ in ha	Inanspruchnahmen 2017 bis 2022 in ha pro Jahr		Rechnerische Reichweite bei gleichbleibender Bautätigkeit in Jahren	
		Alle	Nur auf vormals erfassten Flächenreserven	ohne Bestandsumbau	mit Bestandsumbau
Duisburg	266,8	19,1	14,1	13,9	19,0
Essen	142,1	13,8	4,5	10,3	31,5
Mülheim an der Ruhr	23,0	2,2	1,4	10,3	16,0
Oberhausen	48,2	9,7	9,0	5,0	5,3
Alpen	10,5	0,6	0,2	17,4	68,5
Dinslaken	14,3	3,2	2,0	4,4	7,1
Hamminkeln	13,8	1,4	0,7	10,2	20,8
Hünxe	7,1	0,4	0,2	18,6	32,4
Kamp-Lintfort	8,2	2,8	1,8	2,9	4,6
Moers	57,9	6,6	2,3	8,7	25,1
Neukirchen-Vluyn	15,5	1,4	1,1	10,8	14,2
Rheinberg	38,4	2,1	1,9	18,5	19,9
Schermbbeck	15,6	0,5	0,3	30,9	57,4
Sonsbeck	10,8	0,8	0,4	13,4	26,6
Voerde	141,3	3,2	2,4	44,1	58,2
Wesel	92,1	5,5	4,6	16,8	19,8
Xanten	10,3	1,5	0,6	7,1	17,6
Bottrop	89,2	2,1	0,7	42,7	126,7
Gelsenkirchen	261,3	12,2	10,3	21,4	25,3
Castrop-Rauxel	43,7	4,4	4,0	10,0	10,8
Datteln	16,2	3,7	1,8	4,4	9,1
Dorsten	59,3	6,0	5,1	9,9	11,6
Gladbeck	12,1	1,6	1,3	7,6	9,3
Haltern am See	15,7	0,6	0,4	25,3	35,4
Herten	51,3	1,4	0,9	35,6	59,4
Marl	52,4	6,0	2,2	8,8	23,9
Oer-Erkenschwick	10,5	1,1	0,4	9,3	29,1
Recklinghausen	50,0	0,7	0,6	70,8	83,1
Waltrop	32,3	1,2	1,0	26,0	32,6
Bochum	185,4	15,9	9,0	11,7	20,6
Dortmund	296,2	21,4	17,4	13,8	17,0
Hagen	81,3	3,0	1,7	26,7	47,0
Hamm	113,8	11,1	7,0	10,2	16,2
Herne	70,4	5,2	4,2	13,5	16,9
Breckerfeld	2,5	-	-	-	-
Ennepetal	34,8	1,0	0,7	36,4	51,3
Gevelsberg	14,2	0,8	0,4	18,2	36,7
Hattingen	22,1	0,8	0,6	28,7	39,6
Herdecke	1,4	0,1	0,0	23,5	43,2
Schwelm	3,9	2,4	0,4	1,6	9,3
Sprockhövel	24,5	0,6	0,5	41,7	53,7
Wetter	18,3	0,8	0,6	21,7	32,6
Witten	44,4	3,9	2,6	11,4	17,1
Bergkamen	83,2	1,6	1,6	51,0	51,2
Bönen	39,4	3,0	2,6	13,1	15,0
Fröndenberg	16,1	0,3	0,2	50,5	77,7
Holzwickede	7,8	2,1	1,4	3,7	5,5
Kamen	18,2	3,3	0,6	5,5	28,5
Lünen	23,8	3,5	2,3	6,8	10,2
Schwerte	35,7	0,9	0,7	42,0	51,7
Selm	15,6	3,6	0,6	4,3	25,7
Unna	48,9	5,8	4,8	8,4	10,3
Werne	18,8	3,8	1,1	4,9	16,8
Metropole Ruhr	2.830,8	210,9	137,3	13,4	20,6

Quelle: SFM Ruhr-Erhebung 2023 (Regionalverband Ruhr und die 53 Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr)

58 Baulücken, anzurechnende, betriebsgebundene und landesbedeutsame Gewerbereserven in den FNP/im GFNP, Sonderstandorte und FNP-Res. in künftigen Kooperationsstandorten; siehe auch Kap. 1.5; Abb. 1-8

IMPRESSUM

Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr)
5. Erhebung zum 01.01.2023
Bearbeitungshandbuch GIS

Herausgeber:

Regionalverband Ruhr
Die Regionaldirektorin
Kronprinzenstraße 35
D-45128 Essen
Fon +49 (0) 201 2069-0
Fax +49 (0) 201 2069-500
www.rvr.ruhr

Bearbeitung:

Dr. Nicole Iwer, Alexander Lindemann
Referat Staatliche Regionalplanung

Titelfoto:

Bildagentur PantherMedia / igor010 (YAYMicro)

Titelgestaltung:

Team Kommunikationsdesign, RVR

Essen, März 2024