



Das Regionalmonitoring für die Planungsregion Düsseldorf

 **Siedlung**     



Impressum

Siedlungsflächenmonitoring 2026

Herausgeberin

Bezirksregierung Düsseldorf
Vanessa Nolte
Pressesprecherin
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0

Kontaktdaten

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32 – Regionalentwicklung

René Falkner
Jan Christoph Peters
Jakob Micke

Telefon: 0211 475 - 2378 / - 3530 / -
4126

Fax: 0211 475-2982

E-Mail: rene.falkner@brd.nrw.de
janchristoph.peters@brd.de

Bearbeitung

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32 – Regionalentwicklung

Kirsten Bald
René Falkner
Mike Feckes
Florian Frychel
Jan Christoph Peters
Corinna Pfeiffer
Jakob Micke

Beispielhafte Siedlungsentwicklung (Titelbild) © slavun - stock.adobe.com

Inhaltsverzeichnis

Impressum	iii
1. Einleitung	1
1.1 Allgemein	2
1.2 Wohnen	4
1.3 Gewerbe	8
2. Siedlungsflächen in der Planungsregion	9
Wiedernutzungspotenzial	14
3. Bereiche für Wohnen	17
3.1 Quantität der Reserven	17
3.1.1 Verfügbarkeit aller FNP-Reserven	24
3.1.2 FNP-Reserven nach Planungsrecht	25
3.1.3 Brachflächen	26
3.1.4 Dichte der Entwicklungspotenziale	28
3.2 Quantität der Inanspruchnahme	32
3.2.1 Vergleich Inanspruchnahme und Baufertigstellung	33
3.2.2 Verortung der Inanspruchnahmen	35
3.3 Infrastrukturelle Ausstattung von Reserven und Inanspruchnahmen	38
3.4 Abgleich Reserven / Bedarf	40
3.5 Der Blick in die Zukunft	43
3.6 Exkurs Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt	45
4. Bereiche für Gewerbe	53
4.1 Zusammenfassung der wichtigsten Monitoringdaten für Gewerbe	53
4.2 Entwicklung der Reserven seit 2020	58
4.3 Verfügbarkeit der Reserven in den Flächennutzungsplänen	62
4.4 Größenstruktur der Reserven in den Flächennutzungsplänen	64
4.5 Reserven für Industrie in den GIB bzw. ASB für Gewerbe	65
4.6 Die Bedeutung der Betriebserweiterungsflächen für die Planungsregion	67
4.7 Inanspruchnahmen von 2023 bis 2026	67
4.8 Gewerbeflächenentwicklung in Kommunen mit Fehlbedarf (Flächenbedarfskonto)	69
4.9 Exkurs Bedarfsberechnung	71
4.10 Flächenbilanz Gewerbe 2026	75
Anhang	77

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erhebungssystematik.....	2
Abbildung 2: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha	10
Abbildung 3: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha / 1.000 EW.....	11
Abbildung 4: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe in ha	13
Abbildung 5: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe im Verhältnis zur Einwohnerzahl	14
Abbildung 6: Entwicklung der wohnbaulichen Reserven im Siedlungsflächenmonitoring	17
Abbildung 7: Entwicklung der Reserven in den kreisfreien Städten	20
Abbildung 8: Entwicklung der Reserven in den Kreisen	22
Abbildung 9: Flächenverfügbarkeit Wohnen in ha und %.....	24
Abbildung 10: Angenommene Verfügbarkeit der FNP-Reserven nach Planungsrecht in %	26
Abbildung 11: Anteil der Brachflächen in ha und WE an den	27
Abbildung 12: Anteil der Brachflächen an den FNP-Reserven in WE.....	28
Abbildung 13: Durchschnittliche planerische Dichte in WE/ha unterteilt nach den Planungsebenen des Entwicklungspotenzials	30
Abbildung 14: Verteilung der FNP Reserven nach Baulicher Dichte im Vergleich der Erhebungen 2017, 2020 und 2023	32
Abbildung 15: Vergleich der Anzahl der Wohneinheiten von Baufertigstellungen und Inanspruchnahmen	35
Abbildung 16: Auszug „Ampelkarte“ der infrastrukturellen Ausstattung von Inanspruchnahmen, FNP- und RPD- Reserven	39
Abbildung 17: Gegenüberstellung der Bevölkerungsvorausberechnung 2011-2024	41
Abbildung 18: Modellhafte Darstellung der Entwicklungspotenziale bis 2040	43
Abbildung 19: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und prognostiziertes Wachstum nach BVB.....	47
Abbildung 20: Mittlere Wiedervermietung Bestand (netto kalt) für Bestandsangebote in Nordrhein-Westfalen	48
Abbildung 21: Entwicklung der Wiedervermietungsmitte (nettokalt) in Nordrhein-Westfalen	49
Abbildung 22: Planungsstand der Entwicklungspotenziale für Gewerbe 2026	57
Abbildung 23: Entwicklung der gewerblichen Reserven 2020-2026.....	59
Abbildung 24: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den kreisfreien Städten 2020-2026	60
Abbildung 25: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den Kreisen 2020-2026	62
Abbildung 26: Verfügbarkeit der FNP Reserven 2026.....	64
Abbildung 27: FNP-Reserven 2026 nach Größen	65
Abbildung 28: Anzahl und Größe der Regionalplan-Reserven 2026	66
Abbildung 29: Verteilung der Inanspruchnahmen für Gewerbe und Wohnen 2026	68
Abbildung 30: Inanspruchnahmen nach Größen 2026	69
Abbildung 31: Schaubild über die Berechnung des Bedarfs (Handlungsspielraum 1 und 2)	72

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2023 und 2026 Wohnen.....	23
Tabelle 2: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2023 und 2026 Gewerbe	55
Tabelle 3 Entwicklung des Fehlbedarfs in den Städten mit Flächenbedarfskonto	70
Tabelle 4: Gesamtbilanz Bedarfsberechnung Gewerbe	74

1. Einleitung

Das Siedlungsflächenmonitoring 2026 (SFM 2026) stellt die Fortschreibung und Auswertung der kontinuierlichen Siedlungsflächenerhebung in der Planungsregion Düsseldorf (Planungsregion) zum Stichtag 01.01.2026 dar. Die Regionalplanungsbehörde Düsseldorf kommt damit dem Auftrag aus dem Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) unter § 4 Nr. 4 nach, wo es heißt, dass die Regionalplanungsbehörden in Zusammenarbeit mit den Gemeinden insbesondere ein Siedlungsflächenmonitoring durchzuführen haben.

Der Bericht bietet zum einen, einen Überblick über die Größe der Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe und zum anderen analysiert er die Inanspruchnahme dieser Potenziale in den Kommunen der Planungsregion im Zeitraum seit der letzten Erhebung zum Stichtag 01.01.2023 (SFM 2023).

Im Zentrum dieses Berichts steht die Frage, ob die Ausstattung der Kommunen mit Entwicklungspotenzialen ausreichend ist um erfolgreich Siedlungsentwicklung betreiben zu können. Es gilt zu prüfen, ob die Kommunen der Planungsregion nach dem Inkrafttreten des Regionalplans Düsseldorf (RPD) im Jahr 2018 und bereits mehr als 20 Änderungen des Regionalplans über ausreichend Flexibilität im Bereich der Flächenreserven verfügen, um den aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau und der Gewerbeentwicklung entgegen treten zu können.

Der Bericht gliedert sich in drei Abschnitte: Zunächst werden die Erhebungsmethodik vorgestellt und die zentralen Ergebnisse und Schlussfolgerungen für den Bereich Wohnen und den Bereich Gewerbe zusammengefasst. Im zweiten Teil erfolgen detailliertere Ausführungen und Analysen zum Wohnen. Im dritten Teil folgt eine Darstellung der Entwicklungspotenziale und Bedarfe im Bereich Gewerbe. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit gewerblichen Fragestellungen wird dann in der nächsten Fortschreibung des Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept erfolgen.

1.1 Allgemein

Methodik der Erhebung

Das SFM 2026 wurde in Anwendung der landeseinheitlichen Systematik durchgeführt. Grundlage ist ein landeseinheitlicher Kriterienkatalog, der zwischen dem Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIKE NRW) als Landesplanungsbehörde und den Regionalplanungsbehörden vereinbart wurde. Information und Technik NRW (IT.NRW) stellt allen regionalen Planungsträgern ein Onlinetool zur Verfügung, in dem aufbauend auf den Ergebnissen des SFM 2023 eine Fortschreibung der Daten durch die Kommunen der Planungsregion (FNP-Reserven, Baulücken und Inanspruchnahmen) zum Stichtag 01.01.2026 selbstständig möglich ist. Die Regionalplanreserven (RPD-Reserven) und die §34er-Reserven nach Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW), im Folgenden nur noch §34-Reserven genannt, werden durch die Regionalplanungsbehörde eingetragen und den Kommunen zur Überprüfung vorgelegt.

Entwicklungspotenziale / Stichtage

Die Entwicklungspotenziale, die in diesem Bericht erfasst werden, bestehen aus den FNP-Reserven, den §34er-Reserven, den Baulücken und den RPD-Reserven aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD). Dieses Prinzip gilt sowohl für den Bereich Wohnen als auch für den Bereich Gewerbe. Zusätzlich wird im Bereich des Gewerbes eine weitere Kategorie von Reserveflächen erfasst, die sogenannten betriebsgebundenen Reserven. Bei den betriebsgebundenen Reserveflächen handelt es sich um Flächen, die sich im Betriebseigentum befinden und für Erweiterungszwecke vorgehalten werden.

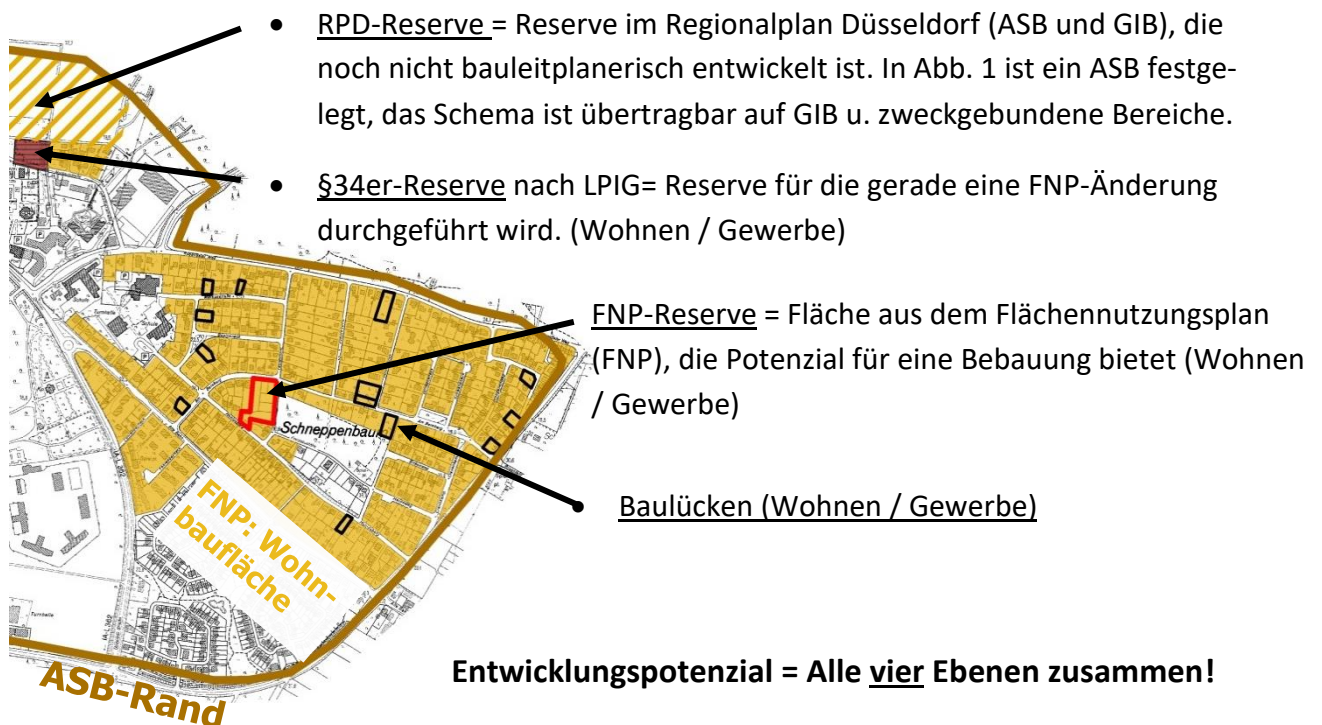


Abbildung 1: Erhebungssystematik © Bezirksregierung Düsseldorf

Für den Bereich Wohnen ist es neben der Größe der Reserven in Hektar (ha) von besonderem Interesse wie viele Wohneinheiten (WE) auf einer Reserve planerisch realisiert werden können. Das Entwicklungspotenzial in ha und WE ist auf der Ebene der Regionalplanung eine der relevantesten Größen zur Prüfung der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

Wie in Abbildung 1 beispielhaft für den Bereich Wohnen dargestellt werden im SFM 2026 die zuvor genannten Flächenkategorien erfasst, die in ihrer Summe zusammen das Entwicklungspotenzial zum Stichtag 01.01.2026 ergeben. Das gleiche Prinzip gilt auch für den Bereich Gewerbe.

Die §34er-Reserven sind Flächen, für die derzeit eine Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) durchgeführt wird, mit dem Planungsziel der Schaffung von Flächen für Wohn- oder Gewerbenutzungen im FNP. Erfasst werden die §34er-Reserven während des FNP-Änderungsverfahrens, sobald eine Anfrage zu den Zielen der Raumordnung nach §34 Landesplanungsgesetz (LPlG NRW) erfolgt ist. Auch hier gilt auch der Stichtag 01.01.2026. Eine Ausnahme bilden Änderungen, die sehr kurz nach dem Stichtag rechtsgültig werden, diese Reserven werden nach Rücksprache mit der jeweiligen Kommune zumeist direkt in die Kategorien der FNP-Reserven aufgenommen.

Baulücken

Zum gleichen Stichtag werden auch Baulücken (Reserveflächen < 2.000m²) erfasst. Im SFM 2026 verfügen alle Kommunen der Planungsregion erstmalig über verortete Baulücken, so dass keine pauschalen Angaben mehr in dieser Kategorie berücksichtigt werden müssen, wie es in vorherigen SFM Durchgängen für einzelne Kommunen erfolgt ist. Alle Baulücken werden jeweils nur hälftig als Entwicklungspotenzial bei Wohnen oder Gewerbe angerechnet. Die Erweiterung des technischen Systems erlaubt es im SFM 2026 erstmalig Baulücken getrennt in den Kategorien Wohnen/Gewerbe/Gemischt zu erheben.

Inanspruchnahmen / Bautätigkeit / Reduktion der Entwicklungspotenziale

Mit fortschreitender Planungszeit ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Entwicklungspotenziale im Vergleich zum vorherigen SFM und der zurückliegenden Regionalplanaufstellung „abschmelzen“, wenn nicht durch Regionalplanänderung neue Flächen in den Regionalplan aufgenommen werden, die ggf. neue RPD-Reserven darstellen können. Vor dem Hintergrund einer aktuell zu beobachtenden rückläufigen Bautätigkeit im Wohnungsbau und Wachstums- und Schrumpfungsprognosen (gegenwärtig und künftig) in der Bevölkerungsvorausberechnung (BVB) von IT.NRW für die Planungsregion Düsseldorf und der allgemeinen konjunkturellen Schwächephase ist es wichtig zu überprüfen, ob dieses „Abschmelzen“ der Entwicklungspotenziale den dem RPD zugrunde gelegten Prognosen entsprechend stattgefunden hat, oder ob sich Entwicklungen im Vergleich zur Prognose schneller vollzogen und verlangsamt haben. Aus diesem Grund werden auch Inanspruchnahmen von Flächen (Wohnen und Gewerbe) durch die Kommunen erfasst. Die Meldung der Inanspruchnahme kann sowohl auf vorherigen Reserveflächen stattfinden, als auch auf Flächen die zuvor noch nicht als Reserve erfasst waren.

Im Bereich Gewerbe sind die gemeldeten Inanspruchnahmen die entscheidende Datengrundlage für die Bestimmung des künftigen Bedarfs. Hierzu werden die Inanspruchnahmen eines möglichst langen Zeitraums in der Rechnung miteinbezogen, um mögliche Werteausreißer über eine Langzeitbetrachtung auszugleichen. Aus diesem Grund archiviert die Regionalplanungsbehörde die Ergebnisse der vorangegangenen SFM Durchgänge.

Wiedernutzungspotenzial

Als Wiedernutzungspotenzial werden im SFM Flächen bezeichnet, von denen bekannt ist, dass die bisherige Nutzung auf diesen Flächen in absehbarer Zeit aufgegeben wird, für die aber noch keine konkrete Nachnutzung feststeht und somit noch unklar ist welche Art von Potenzial für die Zukunft bereitsteht. Es handelt sich hierbei vielfach um Flächen, die gleichzeitig Brachflächen sind, deren Planungsziele noch nicht festgelegt sind und deren Verfügbarkeit, z.B. aufgrund umfangreicher Sanierungserfordernisse noch nicht von den Kommunen abgeschätzt werden kann. Sie werden in der Bedarfsbilanz nicht als Reserven angerechnet, aber für den langfristigen Überblick erfasst.

1.2 Wohnen

Zahlen kurzgefasst!

Zum Stichtag 01.01.2026 stehen in der Planungsregion Düsseldorf für den Bereich Wohnen insgesamt Entwicklungspotenziale für rund 153.100 WE auf rund 4.350 ha Fläche zur Verfügung, von denen rund 146.100 WE auf 4.120 ha Fläche¹ in der Flächenbilanz angerechnet werden. Die größten Anteile am Entwicklungspotenzial machen die FNP-Reserven mit 70.800 WE und die RPD-Reserven mit 61.900 WE aus. Im Vergleich zum vorherigen SFM 2023 haben die FNP-Reserven um rund 4.200 WE zugenommen, während die RPD-Reserven nur in sehr geringem Maße abgenommen haben (-500 WE). Für die Zunahme der FNP-Reserven gibt es drei maßgebliche Gründe: Zum einen ist eine verstärkte Innenentwicklung u.a. mit einer Zunahme der durchschnittlichen baulichen Dichte in den Reserven zu verzeichnen und zum anderen hat die Erhebungsqualität nochmalig zugenommen, so dass neue bisher nicht gemeldete Flächen aus den FNPs in die FNP-Reserven aufgenommen werden konnten. Ein dritter Grund liegt erstmaligen im SFM 2026 in der Verarbeitung der Ergebnisse der landesweiten Erfassung von Brachflächen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK) früher LANUV, die durch das LANUV vor dem Start des SFM 2026 veröffentlicht wurden und in das SFM 2026 eingeflossen sind.

Entwicklungspotenziale steigen moderat an

Die Entwicklungspotenziale sind in der Summe im Vergleich zum SFM 2023 moderat angestiegen. Dieser moderate Anstieg ist mit Ausnahme der Kreise Mettmann und Viersen in allen Kreisen und kreisfreien Städten zu beobachten.

Betrachtet man die einzelnen Kategorien von Reserven, dann haben die RPD-Reserven in allen kreisfreien Städten und Kreisen (bis auf die Ausnahme des Rhein-Kreises Neuss) entweder (erwartungsgemäß) leicht abgenommen oder sind unverändert geblieben. Einen Anstieg der RPD-Reserven gab es nur im Rhein-Kreis Neuss, dort ist dies vor allem mit der 3. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Dormagen zu erklären. In der Änderung der Stadt Dormagen, wurden FNP-Reserven reduziert (Rücknahmen von Wohnbauflächen), die dann wieder als RPD-Reserven erfasst werden, wenn sie in ASB liegen. Diese Entwicklung ist in der Auswertung auf der Kreisebene deutlich ablesbar.

Zunehmende bauliche Dichte ...

¹ Die Differenz zu der vorher genannten Zahl ergibt sich aus der hälftigen Anrechnung in WE und ha der Baulücken in der Bedarfsprüfung. Mit Ausnahme der Darstellung der Gesamtzahlen in Kap. 3.1.1 bildet diese Zahl die Basis dieses Berichtes.

Der bereits im SFM 2023 beobachtete Trend zu einer Erhöhung der baulichen Dichten hält auch im SFM 2026 weiterhin an. Zum einen steigt der Anteil des Geschosswohnungsbaus an den tatsächlichen Baufertigstellungen in zahlreichen Kommunen der Planungsregion und zum anderen steigen die planerisch angenommenen Dichten aus den kommunalen Angaben insbesondere in der Kategorie der FNP-Reserven. Lag die durchschnittliche Dichte der FNP-Reserven im SFM 2023 noch bei ca. 36 WE/ha sind es im SFM 2026 ca. 39 WE/ha, allerdings im Unterschied zum SFM 2023, bei einer gleichzeitig verkleinerten Flächengröße auf rund 1.800 ha im SFM 2026. Im SFM 2023 war die Fläche der FNP-Reserve in der Gesamtheit rund 60 ha größer.

Trotz des generellen Anstiegs der planerischen Dichten weisen 8 Kommunen in eher ländlichen Räumen allerdings weiterhin planerische Dichten einzelner FNP-Reserven mit einer vergleichsweise geringen Dichte von bis zu 20 WE/ha auf.

... besonders in und um Düsseldorf

Während vor allem in ländlichen Regionen die planerischen Dichten auf den unterschiedlichen Planungsebenen vom Regionalplan bis hin zum Flächennutzungsplan abnehmen, liegt in der Stadt Düsseldorf sowie den direkten angrenzenden Kommunen des Rhein-Kreises Neuss sowie des Kreises Mettmann und in der Stadt Mönchengladbach ein gegenläufiger Trend vor. Hier nehmen die planerischen Dichten mit fortlaufender Planungskonkretisierung zu. Daher lässt sich die Vermutung aufstellen, dass bei einem entsprechend angespannten Wohnungsmarkt eine Erhöhung der planerischen Dichten im Vergleich zu den Dichteannahmen des RPD möglich ist, so weist z.B. die Stadt Düsseldorf bei ihren FNP-Reserven eine durchschnittliche planerische Dichte von 92 WE/ha auf, wohin gegen die angenommene planerische Dichte der RPD-Reserven für die Stadt Düsseldorf bei 60 WE/ha liegt.

Bauboom (war gestern) – Rückgang der Bautätigkeit

Im Zeitraum des aktuellen SFM 2026 von Anfang 2023 bis Ende 2025 ist die Bautätigkeit rückläufig. Im Vergleich zum Jahr 2019, in welchem in der Planungsregion mit rund 7.300 fertiggestellten WE (ohne Wohnheime) die meisten Baufertigstellungen seit dem Jahr 2002 verzeichnet werden konnten, ist die Baufertigstellung in den Jahren 2023 (rund 6.900 WE), 2024 (rund 5.200 WE) und im Jahr 2025 mit rund 4.900 WE deutlich rückläufig. Dieser Einbruch der Bautätigkeit dürfte belegen, dass die allgemeine Konjunkturschwäche, die steigende Inflation und Teuerung von Bauprodukten auch in der Planungsregion angekommen sind. Im SFM 2023 konnte diese Entwicklung noch nicht beobachtet werden.

Die Bautätigkeit in der Planungsregion liegt damit noch einmal deutlicher unter dem prognostizierten Bedarf der vergangenen letzten drei Jahre. Bereits im SFM 2023 wurde ein solcher Sachverhalt festgestellt. Damit scheint der in der jüngeren Vergangenheit festgestellte Bauboom deutlich abgenommen zu haben. Die derzeitige Bautätigkeit reicht nicht aus, um den Wohnungsmarkt insbesondere in der Rheinschiene zu entspannen.

Schlechte Verfügbarkeit der Wohnreserven

Wie im SFM 2023 zeigt sich auch im SFM 2026, dass FNP-Reserven für Gewerbe als besser verfügbar eingeschätzt werden als FNP-Reserven für Wohnen. Nur rund 17 % der FNP-Reserven für Wohnen werden als sofort bis kurzfristig verfügbar eingeschätzt, während für rund 50 % aller FNP-Wohnreserven eine langfristige Verfügbarkeit angenommen wird. Neu im SFM 2026 ist die Auswahloption der *unklaren* Verfügbarkeit, diese ist vor allem auf Wunsch von Kommunen außerhalb der Planungsregion Düsseldorf in das landeseinheitliche Siedlungsflächenmonitoring aufgenommen worden. In der Planungsregion wurden nur 6 % der gemeldeten FNP-Reserven für Wohnen dieser Kategorie zugeordnet, dies entspricht einer Flächengröße von rund 100 ha und auf diesen wurde ein Potenzial von rund 2.880 WE verortet.

Im Bereich Gewerbe wird für rund 48 % der FNP-Reserven eine sofortige bis kurzfristige und nur für rund 25 % eine langfristige Verfügbarkeit angenommen. Im Bereich Gewerbe werden nur 5 % der FNP-Reserven der Verfügbarkeit *unklar* zugeordnet.

Im Bereich Wohnen lässt sich feststellen, dass insbesondere für FNP-Reserven, für die noch kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt wurde, häufiger nur eine langfristige Verfügbarkeit angenommen wird. Allerdings weisen, auch bei Vorliegen eines verbindlichen Bauleitplanes, rund die Hälfte dieser FNP-Reserven – trotz Anspruch auf eine Baugenehmigung – (Aktivierungs-) Hemmnisse auf und werden mit einer mittel- bis langfristigen Verfügbarkeit bewertet.

Wiedernutzungspotenzial

Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale spielen mittlerweile sowohl bei Wohnen als auch bei Gewerbe eine zunehmend bedeutende Rolle, insbesondere in den städtischen Ballungsräumen. Das Wiedernutzungspotenzial nimmt mit ca. 350 ha eine wichtige Funktion als „stille“ Reserve ein, die nach Aktivierung als zusätzliches Entwicklungspotenzial für Wohnen oder Gewerbe zur Verfügung stehen kann. Die Wiedernutzungspotenziale, die häufig auch Brachflächen sind, bilden besonders in städtischen Ballungsräumen häufig das einzige Flächenpotenzial für künftige Flächenentwicklungen, gleichzeitig bietet die Aktivierung des Wiedernutzungspotenzials und das möglicherweise damit verbundene Brachflächenrecycling die große Chance zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme.

Wichtig zu wissen ist, dass „Brachflächen“ im SFM 2026 immer FNP-Reserven oder Baulücken sind, da die Angabe der Brache ein Attribut dieser Reservetypen ist, während Wiedernutzungspotenziale eine eigene Flächenkategorie sind, die ebenfalls mit diesem Attribut versehen werden können.

Mehr ASB für mehr Flexibilität?

Durch die 1. RPD-Änderung „Mehr Wohnbauland am Rhein“ wurden in vielen Kommunen der Planungsregion neue Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) festgelegt (ca. 100 neue ASB-Reserven, die durch ein Flächenranking gesucht wurden). Ziel war es, den Kommunen mehr Standortalternativen für zusätzlichen Wohnungsbau zur Entspannung des Wohnungsmarktes zur Verfügung zu stellen. Zum SFM 2026 sind 14 von insgesamt rund 100 ASB-Reserven bereits als FNP-Reserve für Wohnen oder als gemischte FNP-Reserven umgesetzt und gemeldet worden. Auf weiteren 14 ASB-Reserven der 1. RPD Änderung. (zumeist Randbereiche) sind sowohl im SFM 2023 als auch im SFM 2026 bereits Inanspruchnahmen gemeldet worden.

Steuerung der Siedlungsentwicklung funktioniert

Die Auswertungen zur Lage der Entwicklungspotenziale und Inanspruchnahmen zeigen, dass die angestrebte raumordnerische Steuerung in der Praxis funktioniert. Die im SFM 2026 gemeldeten Inanspruchnahmen und FNP-Reserven befinden sich überwiegend innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche sowie im Übergang von Siedlungsraum zum regionalplanerischen Freiraum. Ebenfalls lässt sich feststellen, dass Inanspruchnahmen häufig kleinteilig sind und nicht nur die bauliche Umsetzung bekannter FNP-Reserven betreffen, sondern auf kleineren Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich erfolgen. RPD-Reserven befinden sich hingegen als mögliche Erweiterungen meist am Siedlungsrand. Somit erfolgt eine Entwicklung nach dem Leitbild „Innen vor Außen“.

Überlegung für zukünftige neue regionalplanerische Festlegungen

Im Hinblick auf eine effiziente Flächennutzung und die eingeschränkte Verfügbarkeit bestehender Reserven sollte weiter über die regionalplanerische Festlegung von Mindestdichten bei der Umsetzung von ASB-Reserven nachgedacht werden. Durch eine solche Festlegung kann die Bauleitplanung unterstützt werden, den bereits eingeschlagenen Weg zu einer effizienteren und nachhaltigeren Flächennutzung bei der Planung von Wohngebieten konsequent weiterzugehen. Ebenfalls kann ein Betrag zur Reduzierung der Siedlungsfläche und damit auch zur Reduzierung der Freirauminanspruchnahme geleistet werden, da durch eine Mindestdichte der Bedarf an Wohneinheiten auf einer geringeren Fläche gedeckt wird.

Kein akutes regionalplanerisches Handlungserfordernis

In allen Kommunen der Planungsregion Düsseldorf stehen für die nächsten 10 Jahre genügend Entwicklungspotenziale, ob schon im FNP oder noch im RPD, zur Verfügung. Daher besteht kein unmittelbarer regionalplanerischer Handlungsbedarf für die Festlegung zusätzlicher Siedlungsbereiche. Wichtiges Ziel bleibt es, weiter die vorhandenen Reserven umzusetzen und eine Marktverfügbarkeit zu erreichen. Wie im letzten SFM 2023 empfiehlt die Regionalplanungsbehörde auch im vorliegenden SFM 2026 auf die aktuellen Entwicklungen mit Bedacht zu reagieren, da die 1. RPD-Änderung erst vor wenigen Jahren rechtskräftig beschlossen wurde. Vor dem Hintergrund des prognostizierten wenn auch geringen Bevölkerungswachstums sowie eines sich in den Bevölkerungszahlen noch nicht eindeutig identifizierbaren Entwicklungstrends sollte noch nicht mit einer großen Regionalplanänderung reagiert werden, in der eine neue Bedarfsberechnung durchgeführt wird und es ggf. zu ASB-Änderungen kommen könnte.

Wichtig ist an dieser Stelle zu betonen, dass die zugrundeliegende Bedarfsprüfung auf FNP Ebene durchgeführt wird und dies eine unnötige Freirauminanspruchnahme verhindert, da bei sinkenden rechnerischen Bedarfen die Umsetzung von ASB-Reserven in die Zukunft verschoben werden würde und bis dahin keine Flächeninanspruchnahme stattfinden würde. Ob sich für die langfristige Entwicklung bis 2040 ein Handlungsbedarf ergibt, ist anhand der künftigen SFM-Ergebnisse weiter im Blick zu behalten.

1.3 Gewerbe

Zahlen kurzgefasst!

Die Planungsregion Düsseldorf verfügt über einen guten Spielraum für die zukünftige gewerbliche Entwicklung. Es stehen zum SFM 2026 rund 2.745 ha Entwicklungspotenziale für Gewerbe zur Verfügung. Der Bedarf für Gewerbe liegt bei ca. 3.030 ha für einen Planungszeitraum von 20 Jahren bzw. 25 Jahren im Rheinischen Revier. Diese leichte Unterdeckung ist erwartungsgemäß, da die Potenziale während der Laufzeit des RPD langsam abnehmen werden (Bedarfsbilanz ist ca. 3 Jahre alt (10. Regionalplanänderung)). Diese positive Bilanz für die Planungsregion kann jedoch nicht für alle Städte und Gemeinden gezogen werden, sondern die Potenziale sind ungleich verteilt.

Ungleiche Verteilung der Entwicklungspotenziale in der Planungsregion

Im rechtsrheinischen Raum und insbesondere in den Großstädten war es bereits im RPD-Verfahren kaum möglich, neue Entwicklungspotenziale zu verorten, um den Bedarf für einen Planungszeitraum von 20 Jahren decken zu können. Es wurde ein Flächenbedarfskonto im RPD eingerichtet, in dem die Fehlbedarfe festgeschrieben wurden, damit die Städte später neue Baugebiete darüber begründen können. Das SFM 2026 zeigt erneut, dass der Fehlbedarf weiterbesteht. Nur wenigen Städten und Gemeinden mit Flächenbedarfskonto ist es gelungen, neue Reserven umzusetzen.

Hohe Dynamik bei Reserven – Gesamtsumme stabil

Im Vergleich zum SFM 2023 sind die Entwicklungspotenziale nur um rund 150 ha zurückgegangen, bei erfassten Inanspruchnahmen von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen von ca. 170 ha im gleichen Zeitraum. Dieses im Vergleich zu den Inanspruchnahmen geringere Abschmelzen der Entwicklungspotenziale kann sowohl auf die Identifizierung neuer Reserven durch die Kommunen als auch auf verschiedene Regionalplanänderungen für Gewerbe zurückgeführt werden (15., 16., 21. RPD-Änderung). Die Halbierung der Inanspruchnahmen im Vergleich zur letzten Erhebung (SFM 2023: 320 ha) ist auffallend.

Beispielhafte neue Bedarfsberechnung für Gewerbe in der Planungsregion Düsseldorf

Die aktuelle Bedarfsberechnung für Gewerbe ist in der 10. RPD-Änderung durch den Regionalrat beschlossen worden. Um zu schauen, ob eine Bedarfsberechnung auf Grundlage der aktuellen Daten zu anderen Ergebnissen führen würde, erfolgt eine Bedarfsberechnung nach dem „regionalen Handlungsspielraumansatz“ (HSP-Methode). Es zeigt sich, dass sich der Bedarf bei der Neuberechnung kaum verändern würde. Er würde für die Planungsregion nur von 3.029 ha auf 2.985 ha sinken. In den Teilräumen wären die Änderungen unterschiedlich: So würde der Bedarf im Kreis Mettmann, dem Rhein-Kreis Neuss und der Stadt Düsseldorf deutlich sinken. In anderen Teilen der Planungsregion gäbe es kaum Veränderungen (z.B. Stadt Mönchengladbach, Solingen, Kreis Viersen) und in anderen Städten würde er steigen (z.B. Krefeld, Remscheid, Wuppertal). Eine tatsächliche Neuberechnung der Bedarfe ist jedoch erst sinnvoll, wenn die 3. Änderung des LEP NRW Rechtskraft erlangt. Ausschlaggebend ist hierbei, wie mit dem Thema Brachflächen umgegangen wird und inwiefern diese weiter in die Bedarfsberechnung eingehen.

2. Siedlungsflächen in der Planungsregion

Reserven für Wohnen und Gewerbe

Die Kommunen der Planungsregion Düsseldorf verfügen zum SFM 2026 insgesamt über ein Entwicklungspotenzial in Höhe von rund 6.900 ha. Davon entfallen rund 4.120 ha auf den Teilbereich Wohnen und rund 2.750 ha auf den Teilbereich Gewerbe. Im Vergleich zum vergangenen SFM 2023 haben sich die absoluten Entwicklungspotenziale in der Fläche um rund 260 ha verkleinert.

Das Entwicklungspotenzial für Wohnen ist in der Fläche um rund 140 ha kleiner geworden, die Summe der planerisch angenommenen Wohneinheiten ist allerdings um 750 WE gestiegen. Diese Entwicklung kommt zum einen dadurch zustande, dass einige Städte und Gemeinden inzwischen eine höhere planerische Dichte auf ihren FNP Reserven ansetzen und zum anderen dadurch, dass neue Reserven identifiziert werden, z.B. durch Änderungen oder Neuaufstellungen von Flächennutzungsplänen oder aus dem Bestand heraus (z.B. ehem. Wiedernutzungspotenziale).

Zusätzlich sind im SFM 2026 erstmalig die Ergebnisse der landesweiten Erfassung von Brachflächen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK) (früher LANUV) eingeflossen. Am 15. September 2020 hat die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen das Maßnahmenpaket intelligente Flächennutzung verabschiedet. Als eine wesentliche Maßnahme erfasste das LANUK auf der Basis des LANUV-Arbeitsblattes 26 „Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen in NRW“ das landesweite Brachflächenpotenzial. Diese potenziellen Brachflächen wurden sowohl den Kommunen der Planungsregion als auch der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf zur weiteren Qualifizierung zur Verfügung gestellt. Die Kommunen haben zudem die Möglichkeit erhalten, über das Förderprogramm der Altlasten- und Bodenschutzförderrichtlinie die erhobenen Brachflächen weiter zu qualifizieren.

Für die Verarbeitung im SFM 2026 wurde der Datensatz auch durch die Regionalplanungsbehörde weiter qualifiziert und das Ergebnis zur abschließenden Prüfung und Verarbeitung im SFM 2026 an die Kommunen weitergegeben. In der Summe wurden 221 Flächen mit einer Größe von 218 ha, die bisher nicht im Siedlungsflächenmonitoring als FNP-Reserve mit dem Attribut Brachfläche gemeldet waren, aber möglicherweise als Reserven geeignet wären, durch die Regionalplanungsbehörde identifiziert. Die positive Resonanz ist, dass von den 221 übermittelten Flächen 80 Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 77 ha durch die Kommunen nach eigener Prüfung in das SFM 2026 als neue FNP-Reserven aufgenommen wurden.

Für den Teilbereich Gewerbe fällt das Entwicklungspotenzial im Vergleich zum vergangenen SFM 2023 um rund 150 ha geringer aus, wobei das Abschmelzen nicht so stark ist, wie die Inanspruchnahmen im gleichen Zeitraum (170 ha). Hintergrund sind zum Beispiel Regionalplanänderungen zur Schaffung weiterer Gewerbeflächen in der Planungsregion (15., 16., 21. RPD-Änderung).

In Abbildung 2 sind die absoluten Reserven in ha differenziert für Wohnen und Gewerbe dargestellt, wobei man einige regionale Unterschiede deutlich erkennen kann.

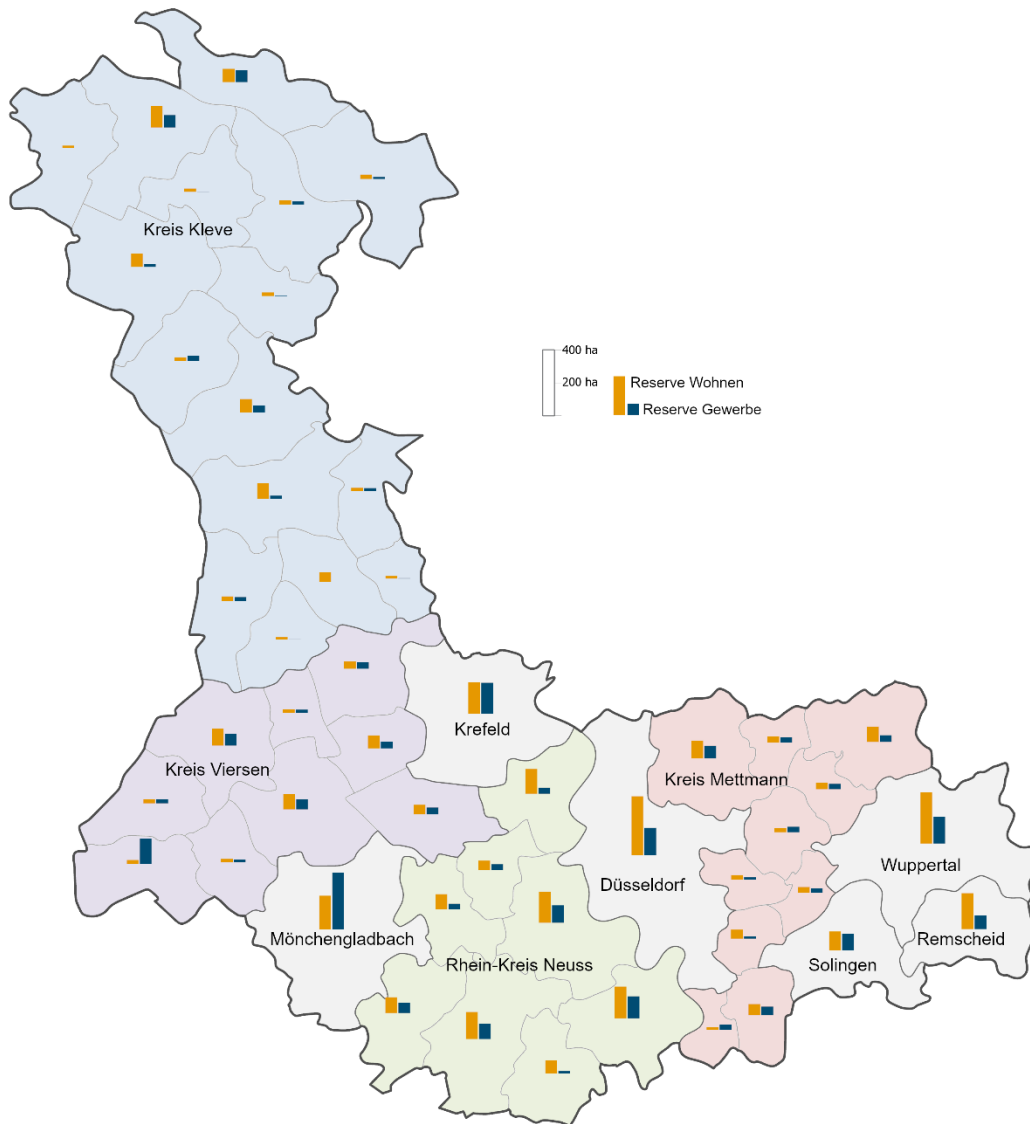


Abbildung 2: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha ©Bezirksregierung Düsseldorf

In der überwiegenden Anzahl der Kommunen in der Planungsregion ist der Anteil an Wohnreserven größer als der Anteil an Gewerbereserven. In den kreisfreien Städten Düsseldorf, Wuppertal und Remscheid sowie in den kreisangehörigen Kommunen des Rhein-Kreises Neuss überwiegt der Anteil der Wohnreserven sogar deutlich. Anders sieht die Situation in der Gemeinde Niederkrüchten und Stadt Mönchengladbach aus, dort wurden deutlich mehr Gewerbe- als Wohnreserven erhoben. In Niederkrüchten schlägt der GIB-Z für flächenintensive Großvorhaben „ehemaliger Flughafen Elmt“ bei den Gewerbereserven durch.

Hintergrund für die hohe Anzahl von Gewerbereserven in der Stadt Mönchengladbach ist die bereits zurückliegende 10. RPD-Änderung. In den kreisfreien Städten gibt es absolut gesehen mehr Wohn- und Gewerbereserven als in den kleineren Kommunen (s. Abb. 2). Dieser Eindruck wird allerdings entkräftet, wenn man die absoluten Entwicklungspotenziale mit der Einwohnerzahl relativiert. Wie Abbildung 3 zeigt, sind die Entwicklungspotenziale pro 1.000 EW

in den kreisfreien Städten am geringsten. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl verfügen die kreisangehörigen Kommunen in der Planungsregion über die größten Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe. In einigen Kommunen, wie beispielsweise in den Gemeinden Kerken und Rommerskirchen, ist der relative Anteil des Entwicklungspotenzials für Wohnen besonders hoch, da hier in der 1. RPD-Änderung viele ASB-Reserven für den regionalen Bedarf verortet wurden.

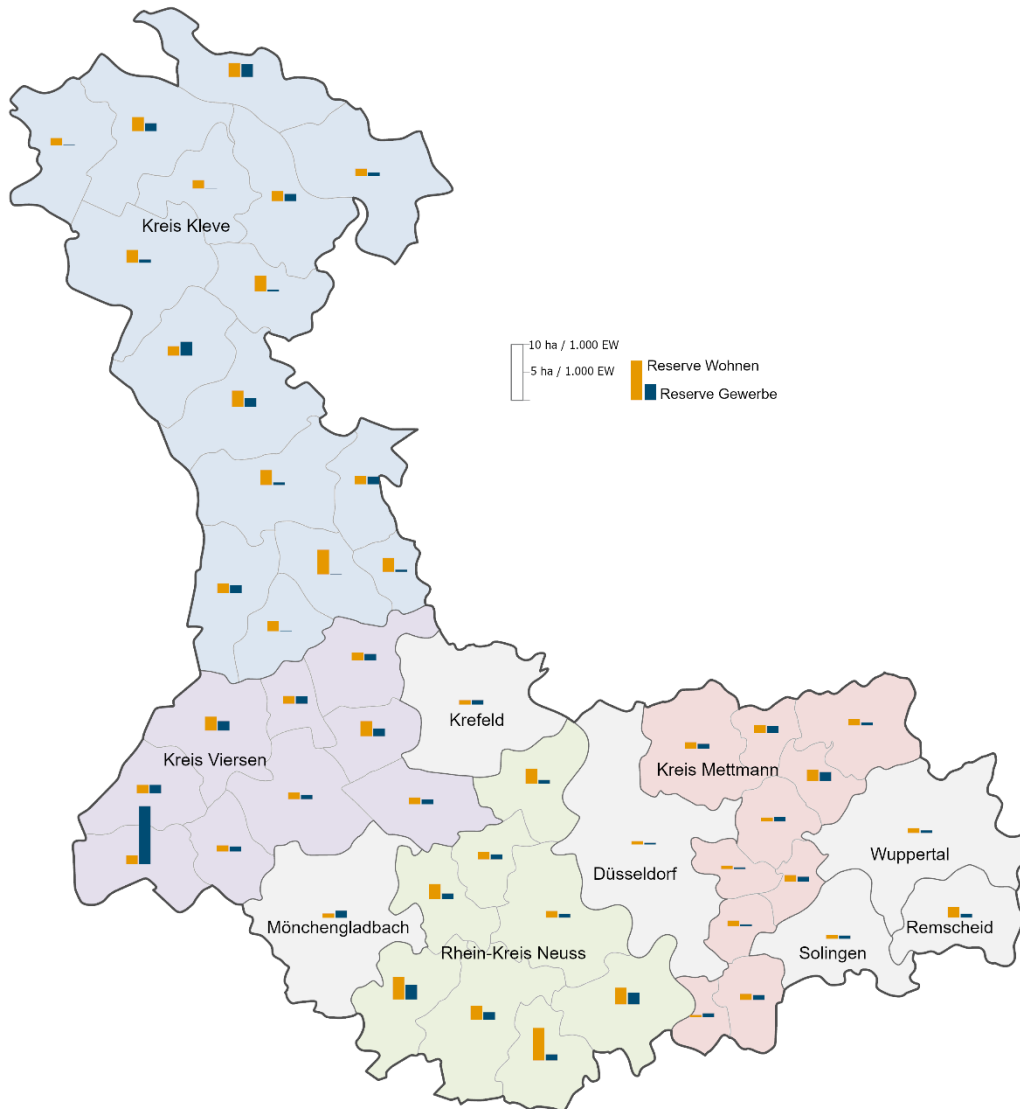


Abbildung 3: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha / 1.000 EW ©Bezirksregierung Düsseldorf

Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe

Im Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 01.01.2026 sind für den Bereich Wohnen insgesamt rund 140 ha Inanspruchnahmen für 7.580 WE gemeldet worden, damit ist die Inanspruchnahmen im SFM 2026 deutlich niedriger ausgefallen als im SFM 2023 (rund 16.840 WE auf ca. 360 ha). Für den Bereich Gewerbe betrug die Inanspruchnahme rund 170 ha. Damit liegt auch die Inanspruchnahmen für Gewerbe im Vergleich zum SFM 2023 (rund 320 ha) ebenfalls deutlich niedriger.

Das Größenverhältnis der Inanspruchnahmen von Wohnen und Gewerbe fällt in den Kommunen der Planungsregion sehr heterogen aus. Abbildung 4 zeigt die Inanspruchnahmen (ha) in den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Kommunen der Planungsregion Düsseldorf für den Bereich Gewerbe und Wohnen für den Erhebungszeitraum 01.01.2023 bis 01.01.2026.

Für den Bereich Wohnen weisen insbesondere die kreisfreien Städte Düsseldorf und Wuppertal vergleichsweise hohe Inanspruchnahmen für Wohnen auf.

Für den Bereich Gewerbe verzeichnen insbesondere die kreisfreien Städte Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Remscheid und Wuppertal und die kreisangehörigen Kommunen Goch, Weeze und Viersen hohe Inanspruchnahmen (s. Abb. 4).

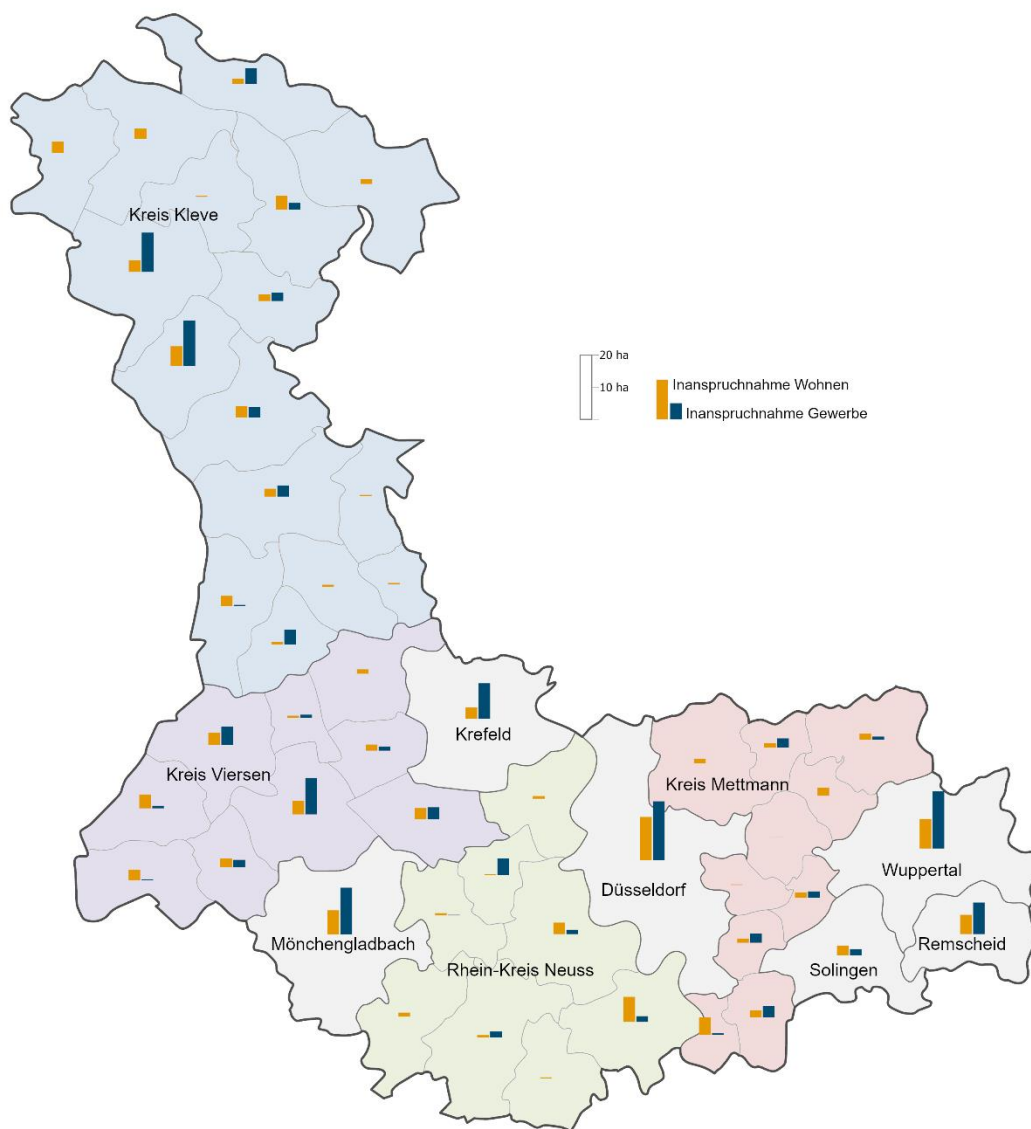


Abbildung 4: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe in ha © Bezirksregierung Düsseldorf

Bei der Relativierung der absoluten Inanspruchnahmen anhand der Einwohnerzahl (vgl. Abb. 5) zeigt sich, dass die Kommunen Goch, Kalkar, Uedem, Wachtendonk und Weeze im Kreis Kleve im Verhältnis zu ihrer Einwohnerzahl über die höchsten Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe verfügen.

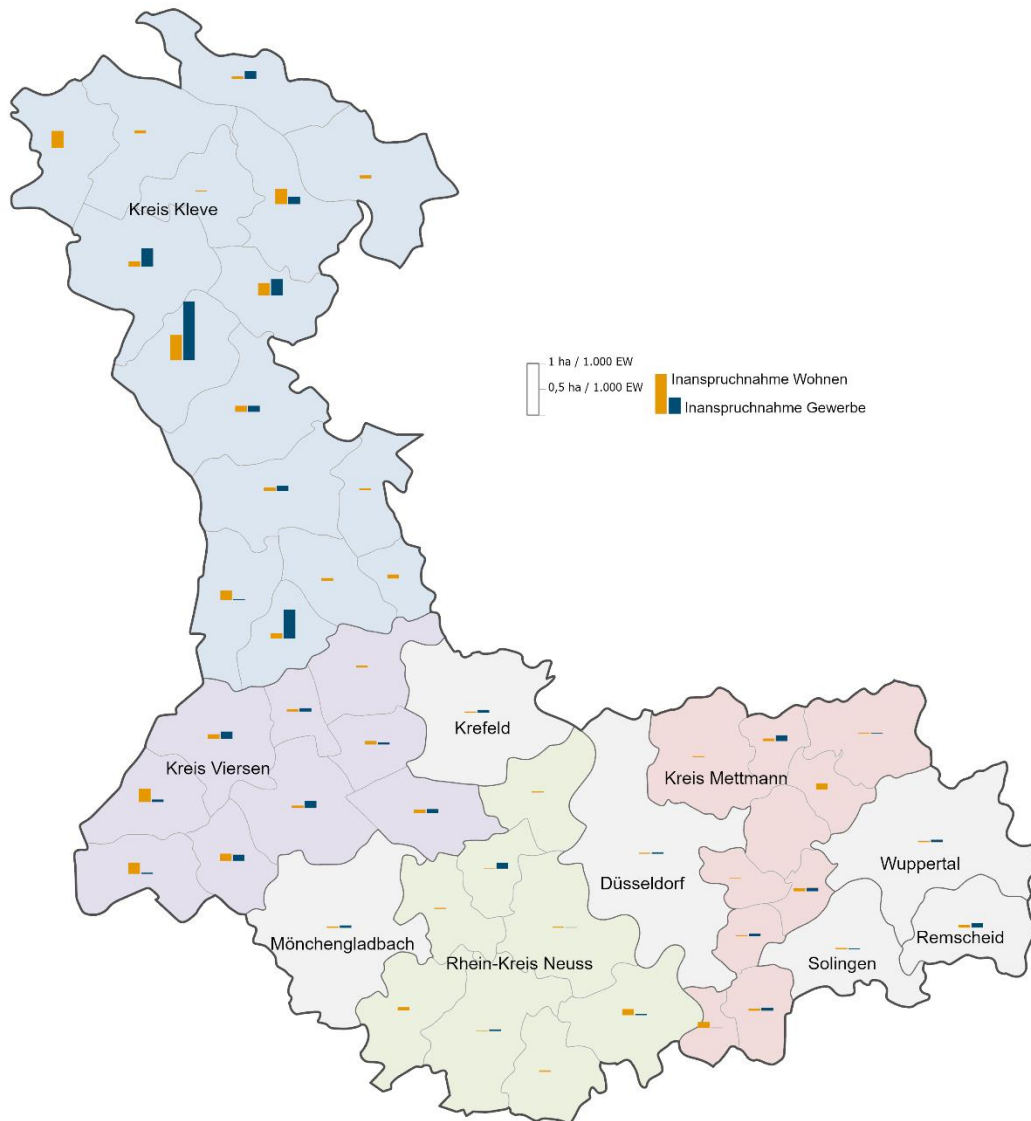


Abbildung 5: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe im Verhältnis zur Einwohnerzahl ©Bezirksregierung Düsseldorf

Wiedernutzungspotenzial

Im SFM 2026 werden neben den Entwicklungspotenzialen auch Wiedernutzungspotenziale erfasst. Diese Flächen werden nach Einschätzung der Städte und Gemeinden in absehbarer Zeit brachfallen oder haben ihre Nutzung bereits verloren. Sie unterscheiden sich von den FNP-Reserven mit dem Attribut Brache dadurch, dass für sie noch keine konkreten Planungsziele bestehen und die Verfügbarkeit noch nicht abschätzbar ist. Zu diesen Flächen gehören z.B. Konversionsflächen, von Bahnbetriebszwecken freigestellte Flächen oder Industriebetriebe, die voraussichtlich aufgegeben werden und ähnliche Konstellationen. Die Analyse dieser Flächen im SFM 2026 zeigt, dass sie ein erhebliches Potenzial für die Siedlungsentwicklung bieten. Wie schon im SFM 2023 liegen auch im SFM 2026 einige Wiedernutzungspotenziale auch auf ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen sowie verlagerten bzw. nicht mehr benötigten

Sport- und Schulstandorten. Diese Flächen stellen ein weiteres mögliches Potenzial für Wiedernutzungen in der Zukunft dar. Teilweise weisen sie eine sehr hohe Lagegunst auf.

Häufig sind Wiedernutzungspotenziale aber auch Flächen, die mit hohen Reaktivierungskosten belegt sind, wenn sie einer Nachfolgenutzung zugeführt werden sollen. Ändern sich allerdings die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder stehen in einer Kommune keine weiteren Potenziale zur Verfügung sind sie wichtige Potenziale der Zukunft.

Im Vergleich zu den Entwicklungspotenzialen werden die Wiedernutzungspotenziale nicht als tatsächlich bestehende Potenziale, wie z.B. die FNP-Reserven bewertet, sondern dienen in erster Linie als Information über zukünftige Planungsmöglichkeiten der Kommunen und geben somit einen Ausblick auf mögliche zukünftige Reserven mit anschließenden Inanspruchnahmen. Sobald jedoch eine FNP-Änderung eingeleitet wird, wechseln die Wiedernutzungspotenziale in die Kategorie der §34er-Reserven entsprechend der dann festgelegten Nutzung für Wohnen oder Gewerbe. Im SFM kommt es häufig vor, dass Brachflächen zunächst als Wiedernutzungspotenzial erfasst und später als Reserve gemeldet werden. Diese Kategorie wird also als eine Art Zwischenstation durchlaufen.

Im SFM 2026 beträgt das Wiedernutzungspotenzial rund 350 ha und liegt damit 50 ha unter dem Wert aus dem SFM 2023 mit 400 ha. Das Absinken der Wiedernutzungspotenziale ist unter anderem auf einen Prüfauftrag des Planungsausschusses des Regionalrates Düsseldorf im Zuge der 25. RPD-Änderung zurückzuführen. Mit diesem Prüfauftrag wurde die Bezirksregierung zusammen mit der Stadt Solingen aufgefordert wird, weitere Gewerbereserven in der Stadt Solingen für künftige Entwicklungen zu identifizieren. Insgesamt konnte die Stadt Solingen rund 16 ha Wiedernutzungspotenziale in die Kategorien Reserve Gewerbe und Reserve Gemischt überführen. Diese fließen bereits in die Entwicklungspotenziale des SFM 2026 ein.

Für Wiedernutzungspotenziale können zum Zeitpunkt der Meldung in nur wenigen Fällen Planungsziele oder Konzepte vorgelegt werden, deshalb kann in dieser Kategorie keine genaue Differenzierung nach Wohnen und Gewerbe erfolgen. Bei rund 240 ha Wiedernutzungspotenzialen werden im SFM 2026 keinerlei Angaben zu Wohneinheiten gemacht, sodass entweder eine künftige Entwicklung im Bereich des Gewerbes vollzogen werden soll oder noch keine Planungsziele genannt werden können. Für die gesamte Planungsregion Düsseldorf bestehen rund 110 ha Wiedernutzungspotenziale, bei denen von einem planerischen Potential von rund 5.300 WE ausgegangen wird. In beiden Fällen sind aber keine belastbaren Aussagen möglich.

Die Verteilung der Wiedernutzungspotenziale ist über die gesamte Planungsregion sehr heterogen. Die größten Flächenmeldungen kommen aus dem Rhein-Kreis Neuss mit rund 170 ha, was fast 50 % der Flächengröße aller gemeldeten Wiedernutzungspotenziale 350 ha entspricht. Hier stechen zwei Flächen mit jeweils rund 80 ha besonders hervor. Diese beiden Flächen sind die Kraftwerksstandorte Neurath und Frimmersdorf. Nach Abschluss des SFM 2026 ist mit der 22. RPD-Änderung die Fläche des Kraftwerksstandortes Frimmersdorf aber bereits in den Regionalplan als ASB-GE Fläche aufgenommen worden, so dass sie im SFM 2029 wahrscheinlich als Regionalplanreserve für Gewerbe aufgenommen wird, wenn es zu diesem Zeitpunkt noch nicht zu einer Inanspruchnahme gekommen ist. Im SFM 2026 wird diese Fläche aber noch als Wiedernutzungspotenzial geführt. Weitere größere Flächenmeldungen gibt es in der Stadt Mönchengladbach mit rund 40 ha. Die verbleibenden rund 140 ha verteilen sich die anderen kreisfreien Städte und Kreise.

Von den rund 5.300 WE, die auf Wiedernutzungspotenzialflächen genannt werden, befinden sich die meisten WE auf Wiedernutzungspotenzialen in der Stadt Düsseldorf mit rund 800 WE,

gefolgt von der Stadt Mönchengladbach mit rund 570 WE und der Stadt Remscheid mit rund 450 WE.

Bezüglich der Wiedernutzungspotenziale der Stadt Mönchengladbach ist im SFM 2026 zu berücksichtigen, dass es sich um vorläufige Bewertungen handelt. Denn am 29.04.2025 hat der Ausschuss für Planung, Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Mönchengladbach beschlossen, den FNP der Stadt neu aufzustellen.

Im Zuge dessen sollen vorhandene Siedlungs- und Gewerbeflächenreserven überprüft sowie weitere Entwicklungspotentiale identifiziert werden, was voraussichtlich zu größeren Änderungen beim nächsten SFM führen wird.

Es erfolgen dies bezüglich Abstimmungen zwischen Stadt und Regionalplanungsbehörde.

Im aktuellen SFM 2026 wurden z.B. bereits einige Brachflächen aus dem Brachflächenkataster der Stadt, zunächst als Wiedernutzungspotenzial im SFM 2026 aufgenommen deren bauliche Nutzung in der FNP Neuaufstellung erst geprüft werden soll. Darunter sind auch Flächen, die im derzeitigen FNP der Stadt etwa als Wohnbaufläche oder Gewerbliche Baufläche dargestellt sind.

3. Bereiche für Wohnen

3.1 Quantität der Reserven

Entwicklung der Reserven in der Planungsregion Düsseldorf

Im SFM 2026 stehen in der Planungsregion Düsseldorf rund 1.800 ha für rund 70.800 WE als FNP-Reserven für eine Wohnnutzung in den FNPs zur Verfügung. Hinzu kommen §34-Reserven für rund 6.200 WE und ASB-Reserven für rund 61.900 WE. Zudem bestehen zusätzliche Reserveflächen für rund 14.100 WE auf Baulücken, welche in der Bilanzierung der Reserven nur hälftig angerechnet werden in der Abbildung 6 aber als vollständige Größe erfasst sind.

In Planung und Politik ist neben dem „Ist“ Zustand vor allem die zeitliche Entwicklung der Entwicklungspotenziale interessant. Deshalb sind in den Abbildungen 6 bis 8 die Ergebnisse der Erhebungen zum SFM der Jahre 2020, 2023 und 2026 dargestellt. Für die bessere Lesbarkeit, sind alle Werte gerundet exakte Größen können Tabelle 1 entnommen werden. Im Vergleich des SFM 2023 mit dem SFM 2026, zeigt sich ein leichtes Absinken der Wohneinheiten auf ASB-

Reserven nach dem es zuvor zwischen dem SFM 2020 und 2023 ein deutliches Wachstum gegeben hat. Der Flächenzuwachs zwischen dem SFM 2020 und 2023 resultiert vor allem aus dem Inkrafttreten der 1. RPD-Änderung. Durch den Zuwachs der ASB-Reserven standen Reserveflächen für rund 30.000 zusätzliche Wohneinheiten zur Verfügung. Der deutliche Anstieg der Wohneinheiten auf FNP-Reserven im gleichen Zeitraum ist vor allem darauf zurück zu führen, dass bei einigen bereits im SFM befindlichen Reserveflächen die zu realisierende Dichte durch die Kommunen nachträglich höher eingeschätzt wurde. Hinzugekommen waren in den zurückliegenden Erhebungen neue FNP-Reserven die in bestehenden Flächennutzungsplänen identifiziert wurden. Beide Entwicklungen deuteten in der Ver-

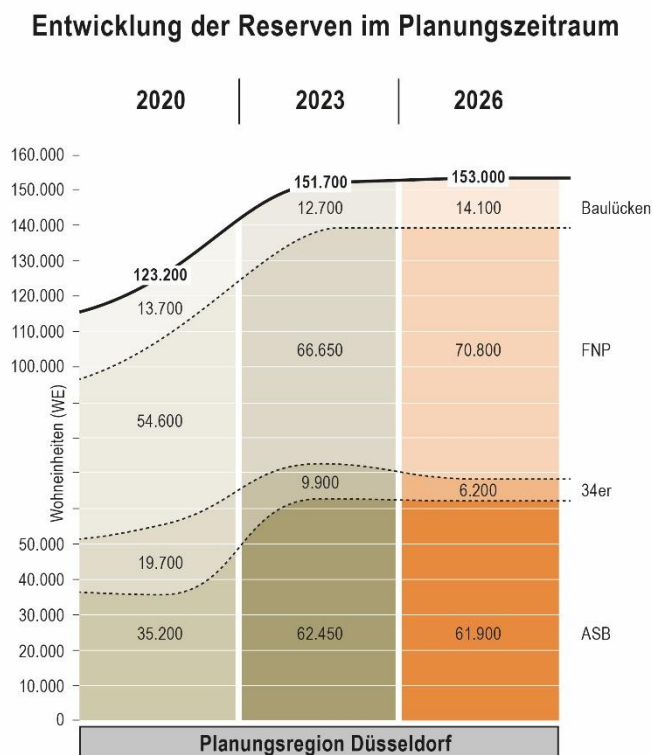


Abbildung 6: Entwicklung der wohnbaulichen Reserven im Siedlungsflächenmonitoring © Bezirksregierung Düsseldorf

gangenheit bereits auf eine stärkere Innenentwicklung hin.

Der Vergleich zwischen dem SFM 2023 und SFM 2026 zeigt, dass sich diese Entwicklung vor allem bei den FNP-Reserven fortsetzt. Im Bereich der §34er-Reserven des SFM 2026 kann eine deutliche Reduktion verzeichnet werden. Im Bereich der ASB-Reserven kam es zu einer leichten Reduktion, was der erwartenden Entwicklung entspricht. Somit kann für die Gesamtschau festgehalten werden, dass sich die Gesamtreservegröße insgesamt kaum verändert hat, es aber zu größeren Verschiebungen zwischen den einzelnen Kategorien gekommen ist.

Neben der Gesamtentwicklung zeigt die Abbildung 6 darüber hinaus, dass die planerischen Wohneinheiten die auf §34er-Reserven realisiert werden können über die Erhebungsstichtage hinweg abnehmen. Dies deutet daraufhin, dass die Flächen nach Abschluss von Verfahren in den FNP-Reserven aufgegangen sind und die Wohneinheiten ebenso verschoben wurden. Dies resultiert zu einem großen Teil aus Änderungen oder Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen, die zum aktuellen Erhebungsstichtag rechtskräftig geworden sind.

Durch das Inkrafttreten der 1. RPD-Änderung kam es zwischen dem SFM 2020 und 2023 zu einem deutlichen Anstieg des Entwicklungspotenzials im Bereich der Regionalplanreserven. Dieses hohe Niveau ist auch SFM 2026 noch erhalten. Obwohl im Erhebungszeitraum von 2023 bis 2026 die 11., 12., 13., 14, 15., 16., 19., 20. und 21. RPD-Änderung rechtsgültig geworden sind, kam es zu keiner weiteren Ausweitung der ASB-Reserven. Keine der rund 18 ha neuen ASB-Flächen, die durch die zuvor genannten Regionalplanänderungen im Regionalplan aufgenommen wurden, diente der Schaffung von Wohnraumpotenzialen, so entstanden auch keine neuen Entwicklungspotenziale für Wohnen. Dies lässt sich auch an der Entwicklung der ASB-Reserven in den Abbildungen 6 bis 8 ablesen.

In allen kreisfreien Städten und Kreisen (bis auf den Rhein-Kreis Neuss) sind die ASB-Reserven leicht rückläufig. Im Rhein-Kreis Neuss stechen die Entwicklungen bei den ASB-Reserven in den Städten Dormagen und Korschenbroich hervor. Mit der 3. Flächennutzungsplanänderung in Dormagen sind zahlreiche FNP-Flächen reduziert worden und vormalige FNP-Reserven wurden in Kategorie RPD-Reserven verschoben, weil die Flächen weiterhin im ASB liegen. In der Stadt Korschenbroich kam es in einem Fall zu einer Neuidentifizierung einer ASB-Reserve durch die Kommune und einer Flächenkorrektur einer bereits bestehenden ASB-Reserve innerhalb der Fortschreibung.

Wie auch schon im SFM 2023 festgehalten, spiegeln sich auch im SFM 2026 die Inanspruchnahmen und die Bautätigkeit der letzten drei Jahre nicht eins zu eins in der Entwicklung der Entwicklungspotenzial wider (Kap 3.2). Während im Erhebungszeitraum keine neuen Wohneinheiten durch Regionalplanänderungen hinzugekommen sind, sind im gleichen Zeitraum rund 7.600 WE als Inanspruchnahmen gemeldet worden und dennoch ist das Entwicklungspotenzial um rund 1.300 WE angestiegen. Bei Berücksichtigung der hälftigen Baulücken liegt die Differenz bei rund 750 WE.

Im Langzeitvergleich fällt allerdings auf, dass das Entwicklungspotential sowohl in den Kreisen als auch kreisfreien Städten im SFM 2026 annähernd konstant geblieben ist. In den kreisfreien Städten und den Kreisen Kleve und Viersen kam es zu leichten Zuwächsen und im Kreis Mettmann und dem Rhein-Kreis zu leichten Reduzierungen der Entwicklungspotenziale. In der Gesamtschau der Kommunen der Planungsregion Düsseldorf kann festgehalten werden, dass – wie auch schon im SFM 2020 und SFM 2023 – die Entwicklungspotenziale auch im SFM 2026 in einigen Kommunen ansteigen und in anderen Kommunen abschmelzen (s. Tab. 1).

Entwicklung der Reserven in den kreisfreien Städten

Das Entwicklungspotenzial ist in allen kreisfreien Städten leicht angestiegen. Die Unterschiede zwischen den einzelnen kreisfreien Städten liegen in den Veränderungen der einzelnen Kategorien des Entwicklungspotenzials. Diese zeigen in vielen Fällen, den „normalen“ Lebenszyklus einer Reservefläche: Zunächst beginnt es mit einer ASB-Reserve, die über die Bauleitung zu einer §34er-Reserve wird und schließlich als FNP-Reserve erfasst wird bevor sie ggf. in Anspruch genommen wird. Der RPD befindet sich damit in der zu erwartenden Umsetzung.

Die Stadt Düsseldorf liegt mit Entwicklungspotenzialen für rund 27.900 WE weiterhin an der Spitze aller kreisfreien Städte der Planungsregion bei der Reserveausstattung. Die deutlichsten Veränderungen des Entwicklungspotenzials der Stadt Düsseldorf sind in den Kategorien der FNP-Reserven und der §34er-Reserven zu sehen. Hier kam es zu einer Zunahme von rund 2.500 WE bei den FNP-Reserven bzw. einem Rückgang von 1.800 WE bei den §34er-Reserven. Die Inanspruchnahme liegt bei rund 2.100 WE. (SFM 2023 rund 5.000 WE). Der leichte Anstieg der Reserven in Verbindung mit der im Vergleich zur restlichen Planungsregion immer noch vergleichsweise hohen Inanspruchnahme – auch auf vorher nicht erfassten Reserven – ist Folge einer stärkeren Fokussierung auf die Innen- und Brachflächenentwicklung, bedingt durch den hohen Wohnungsdruck. Es zeichnet sich aber eine deutliche Abschwächung der Flächenentwicklung für Wohnen innerhalb der Stadt ab.

In der Stadt Krefeld stehen im SFM 2026 rund 10 ha Entwicklungspotenziale weniger zur Verfügung als im SFM 2023. Auf rund 200 ha Entwicklungspotenzialen werden rund 7.600 WE planerisch verortet. Diese Zahl ist 0,6 % größer als im SFM 2023 und das obwohl die Fläche des Entwicklungspotenzials um rund 13 ha kleiner geworden ist. Bemerkenswert ist, dass diese fast unveränderte Zahl an Wohneinheiten erreicht wird, obwohl die Fläche der FNP-Reserven um rund 8 ha abgenommen hat und auch die Fläche der §34-Reserven deutlich gesunken ist. Erklärt werden kann diese Datenlage durch eine deutlich höhere planerische Dichteannahme auf den FNP-Reserven. Der Schnitt liegt im SFM 2026 bei rund 40 WE/ha, im SFM 2023 waren es noch durchschnittlich 33 WE/ha in dieser Reservekategorie. In der Kategorie der ASB-Reserven gab es keinerlei Veränderung. Einen deutlichen Unterschied kann ebenfalls bei den Baulücken festgestellt werden, so sank die Zahl der planerischen Wohneinheiten auf den Flächen der Baulücken um rund 500 WE und dies bei einem fest unveränderten Flächenmaß. Im SFM 2026 haben erstmalig alle Kommunen keine pauschalen Wohneinheitenwerte für Baulücken mehr angegeben, so auch in Krefeld, wo zuvor über Jahre ein Pauschalwert von 500 WE auf Baulücken angegeben wurde.

Mönchengladbach verfügt im SFM 2026 mit Flächen für rund 9.900 WE über ein größeres Entwicklungspotential als noch SFM 2023. Wie in Krefeld wurde auch hier die planerische Dichte in den FNP-Reserven erhöht. Die ASB-Reserven existieren ähnlich wie in Krefeld unverändert fort.

Im Bergischen Städtedreieck weisen alle drei Städte ebenfalls ein moderates Wachstum der Entwicklungspotenziale in ähnlicher Größenordnung auf. Bei den planerischen Dichten für die Reserven gab es bei den drei Städten keine großen Veränderungen. Die größte Veränderung ergab sich in der Stadt Wuppertal bei den ASB-Reserven. Sie sind im SFM 2026 um rund 10 ha kleiner geworden. In den vergangenen SFM Durchgängen gab es in Wuppertal eine pauschale Annahme des Potenzials auf Baulücken von rund 900 WE. Dieser Wert wurde im SFM 2026 durch eine verortete Gesamtflächengröße von rund 54 ha für rund 2.300 WE auf Baulücken abgelöst.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

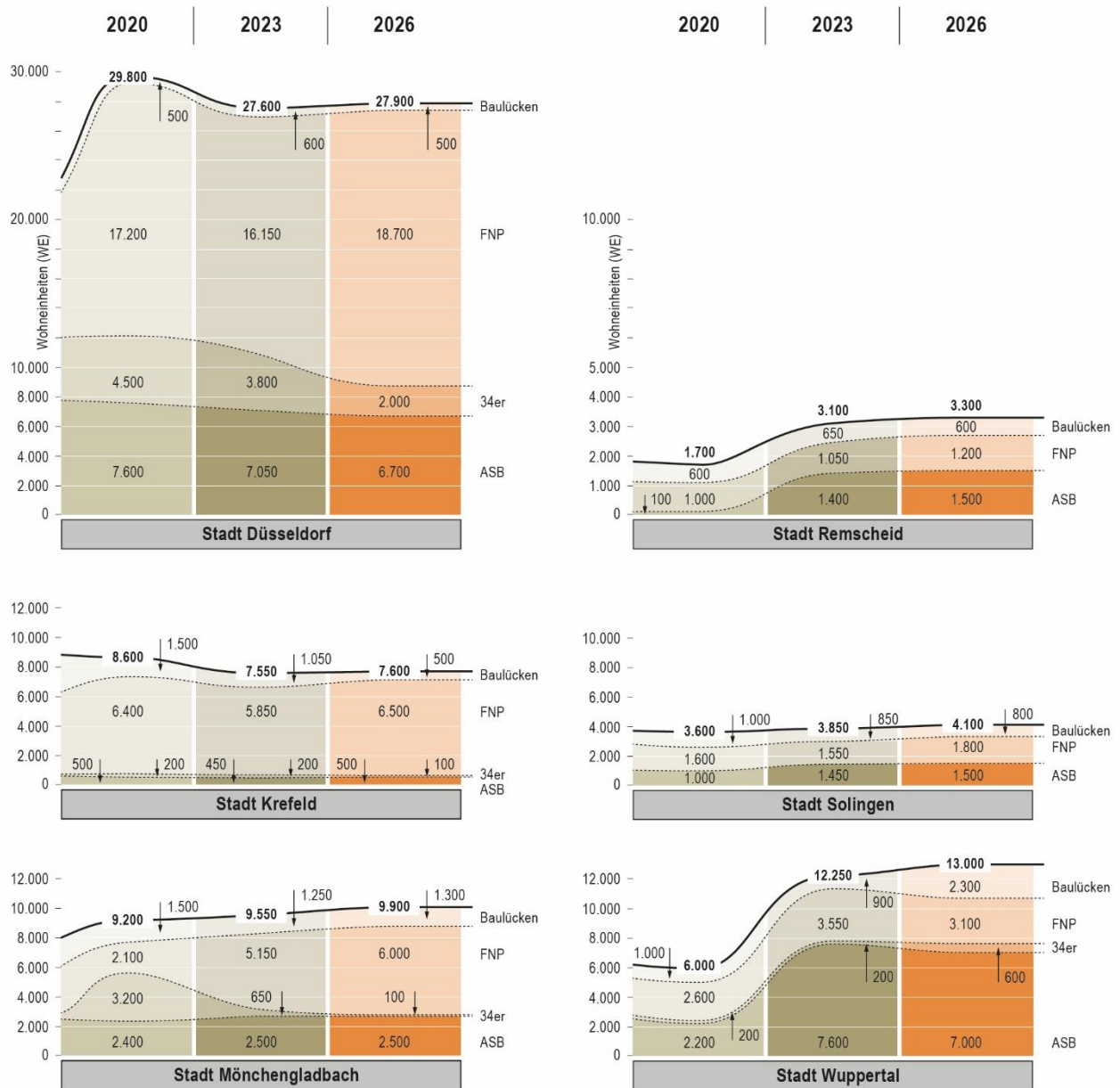


Abbildung 7: Entwicklung der Reserven in den kreisfreien Städten © Bezirksregierung Düsseldorf

Entwicklung der Reserven in den Kreisen

In den Kreisen der Planungsregion gab es unterschiedliche Entwicklungen der Entwicklungspotenziale. In den Kreisen Kleve und Viersen ist ein moderater Anstieg der Entwicklungspotenziale und im Kreis Mettmann und dem Rhein-Kreis Neuss ist ein leichtes Absinken der Entwicklungspotenziale zu sehen. Alle Kreise der Planungsregion haben gemeinsam, dass es insgesamt keine starken Veränderungen der Gesamtentwicklungspotenziale gibt. Nach dem deutlichen Ansteigen der Entwicklungspotenziale zwischen dem SFM 2020 und 2023 im Zuge der 1. RPD-Änderung verharren sie auf diesem erhöhten Niveau. Es gibt in den Kreisen aber Unterschiede innerhalb der einzelnen Kategorien (s. Abb. 8).

Im Kreis Kleve sind die Entwicklungspotenziale um rund 450 WE gestiegen. Dieses erklärt sich in erster Linie mit Veränderungen in der Kategorie der FNP-Reserven, aber auch in der Kategorie der Baulücken kam es zu einer Steigerung von rund 250 WE. An dieser Steigerung hatte die Stadt Emmerich am Rhein, den größten Anteil, hier wurden im SFM 2026 rund 120 WE mehr auf Baulücken identifiziert als noch im SFM 2023. In der Kategorie der §34-Reserven gab es einen Rückgang um rund 400 WE und bei den ASB-Reserven gab es einen Rückgang von rund 140 WE. In der Gesamtschau des Gesamtentwicklungspotenzialwerts ähnelt der Wert im SFM 2026 dem des SFM 2023.

Im Kreis Mettmann gab es zwischen dem SFM 2026 und dem SFM 2023 kaum Veränderungen. Das Entwicklungspotenzial hat sich in der Summe nur minimal verändert.

Im Rhein-Kreis Neuss stellt sich die Entwicklung bewegter dar. In der Kategorie der Baulücken erhöhte sich der Wert der Wohneinheiten um 150 WE. Ebenfalls erhöhten sich die ASB-Reserven um 700 WE. Diese deutliche Entwicklung ist vor allem auf die Entwicklungen bei den ASB-Reserven in den Städten Dormagen und Korschenbroich zurückzuführen. Mit der 3. Flächennutzungsplanänderung in Dormagen sind zahlreiche FNP-Flächen reduziert worden und vormalige FNP-Reserven wurden in Kategorie RPD-Reserven verschoben, weil die Flächen weiterhin im ASB liegen. In der Stadt Korschenbroich kam es in einem Fall zu einer Neuidentifizierung einer ASB-Reserve durch die Kommune und einer Flächenkorrektur einer bereits bestehenden ASB-Reserve innerhalb der Fortschreibung. Die FNP- und §34er-Reserven haben beide in einer ähnlichen Größenordnung um 900 bzw. 800 WE abgenommen. In der Gesamtschau ergibt dies einen Reserverückgang von rund 850 WE für den Kreis. Dabei stellt sich die Entwicklung der Kommunen innerhalb des Kreises heterogen dar. Während in den Städten Dormagen und Kaarst die Reserven gesunken sind, haben sich in den Städten Grevenbroich und Neuss die Reserven bei den planerischen Wohneinheiten vergrößert, obwohl sich in der Flächengröße kaum eine Veränderung ergeben haben.

Im Kreis Viersen gab es bei den FNP-Reserven und den Baulücken ein leichtes Wachstum, aber kaum Veränderungen bei den §34er-Reserven. Die ASB-Reserven sind um 250 WE gesunken. In der Gesamtschau ergibt dies eine nahezu unveränderte Entwicklung des Entwicklungspotenzials gegenüber des SFM 2023.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

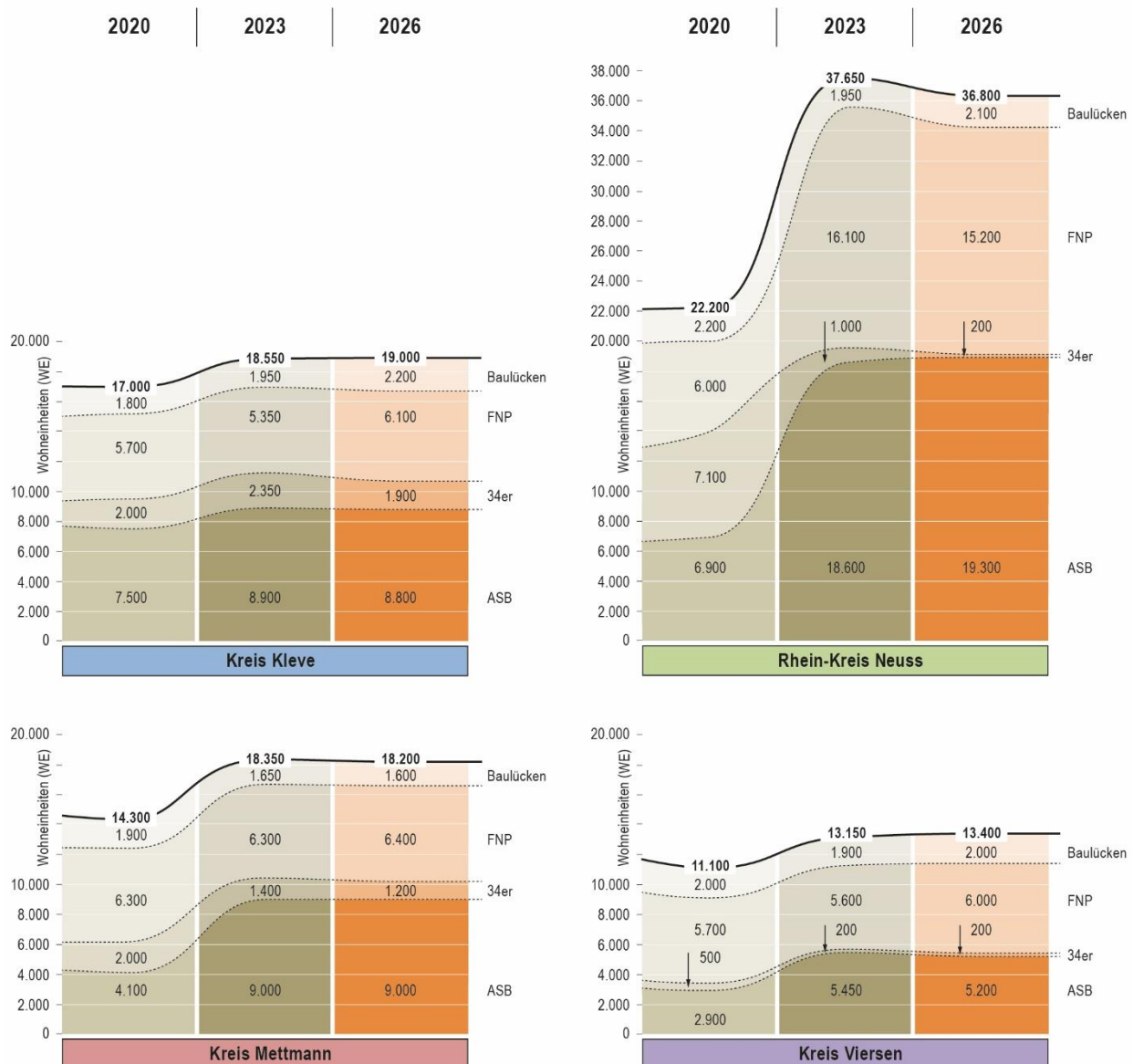


Abbildung 8: Entwicklung der Reserven in den Kreisen © Bezirksregierung Düsseldorf

Übergreifend lässt sich feststellen, dass in allen Kreisen und kreisfreien Städten ein am Bedarf orientiertes quantitatives Angebot an Reserven vorliegt. Diese Entwicklungspotenziale müssen nun auf Ebene der Kommunen einer Baulandentwicklung (Prozess von Bauleitplanung zur Mobilisierung von Bauland) zugeführt werden. Alle kreisangehörigen Kommunen verfügen über Reserven in allen vier Kategorien und besonders die Reserven in der ASB-Kategorie stellen für alle Kommunen einen guten Handlungsspielraum für künftige Siedlungsentwicklungen im Bereich Wohnen dar.

Tabelle 1: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2023 und 2026 Wohnen

2026

2023

WOHNEN

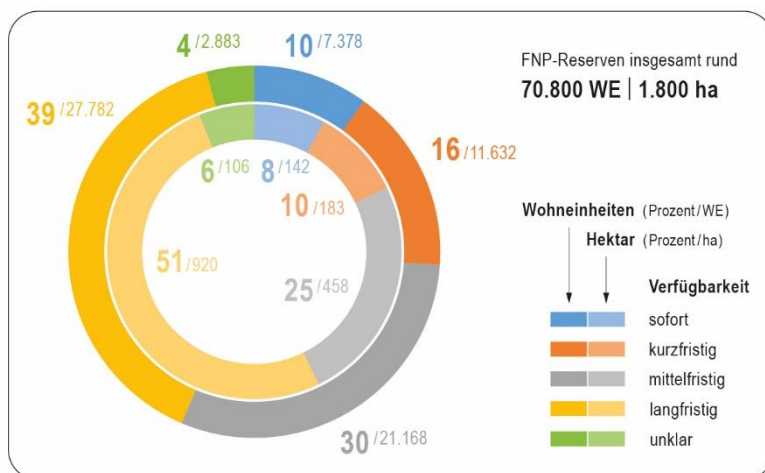
FNP-Reserven	Laufende FNP And. (Reserven)	Laufende FNP And. (Reserven)	Baulücken	Siedlungs-potential Baulücken Reserven	Summe Reserven (Baulücken 50%)							
						na	WE	na	WE	na	WE	na
Planungsregion												
1.862,7	66.626	287,1	9.880	415,7	12.717	1.901,3	62.446	4.256,9	175,931	WE	146.060	
202,9	16.147	51,9	3.820	13,2	583	136,7	7.034	398,1	27,923	na	27.667	
173,2	5.961	5,0	188	25,*	1.034	10,0	450	201,0	7.016	na	7.312	
111,6	5.144	17,6	657	38,2	1.286	59,0	2.505	207,3	8.924	na	9.261	
57,9	1.026	0,0	23,7	633	144,2	1.405	213,9	2.748		na	2.953	
75,4	1.537	0,0	0	18,1	843	31,4	1.460	115,9	3.419	na	3.643	
108,9	3.529	4,0	203	0,3	* 918	178,9	7.602	291,9	11.793	na	11.818	
Kleve, Kreis												
278,9	5.363	120,2	2.369	91,3	1.939	345,0	8.911	789,7	17.613	na	17.848	
6,4	143	0,8	12	3,4	72	13,5	337	22,8	527	na	484	
28,3	655	6,0	150	15,7	27,0	38,7	968	80,9	1.903	na	1.870	
43,2	637	25,4	35	22,8	567	46,3	1.155	117,0	1.850	na	2.207	
8,1	219	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	na	1,0	
8,1	219	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	na	1,0	
17,0	841	0,0	0	9,4	234	8,0	200	29,7	650	na	562	
6,9	139	9,1	275	6,6	138	30,3	950	56,9	1.427	na	1.536	
18,3	243	1,4	77	9,3	128	61,3	1.975	93,0	2.84	na	2.830	
15,3	243	1,4	77	9,3	128	61,3	1.975	93,0	2.84	na	2.830	
9,3	125	0,0	0	7,6	122	5,0	113	18,1	302	na	322	
7,1	161	0,0	0	1,0	* 216	20,0	500	27,9	760	na	812	
2,1	25	4,7	11,0	0,9	23	10,5	256	17,2	397	na	371	
4,8	60	3,4	6,0	1,0	38	11,3	290	23,4	507	na	520	
4,8	60	3,4	6,0	1,0	38	11,3	290	23,4	507	na	520	
4,8	60	3,4	6,0	1,0	38	11,3	290	23,4	507	na	520	
8,2	195	0,0	0	2,0	37	15,0	400	29,2	614	na	600	
Mettmann, Kreis												
181,8	6.320	56,4	1.412	47,2	1.672	295,6	9.014	517,4	17.582	na	17.374	
6,9	245	0,0	0	4,4	130	21,0	735	29,7	1.005	na	935	
21,8	725	9,9	17	2,8	69	0,0	6	33,1	932	na	979	
40,1	1.469	1,0	15	7,7	329	11,2	395	56,3	1.977	na	1.987	
23,1	830	0,0	0	10,1	233	36,0	1.250	64,1	2.197	na	2.409	
1,3	32	15,0	430	0,8	15	24,4	859	1,1	1.905	na	690	
13,9	447	0,0	0	1,0	34	0,0	4	13,7	1.904	na	379	
43,0	1.322	4,6	182	3,1	135	42,3	1.492	31,7	3.001	na	3.369	
6,3	219	3,4	117	3,4	120	32,7	1.145	44,2	1.567	na	1.374	
Rehln-Kreis Neuss												
414,5	16.101	25,3	1.014	68,1	1.949	575,4	13.606	1.049,3	36.696	na	35.776	
6,9	6.775	0,0	0	9,9	184	70,8	2.354	217,1	9.218	na	7.690	
53,2	1.071	7,0	253	8,7	228	99,8	5.013	184,3	4.464	na	5.058	
41,2	798	0,0	0	13,3	102	28,8	47,8	1.545	2.607	na	2.783	
25,4	711	0,0	0	9,6	218	56,3	1.571	88,0	2.381	na	2.510	
19,7	710	1,6	56	11,2	339	113,5	418,8	146,4	9.119	na	9.211	
126,2	5.943	0,0	0	12,0	601	53,2	1.862	185,4	9.005	na	9.211	
2,3	54	9,2	341	4,2	79	66,3	2.099	307,4	2.779	na	2.987	
Viersen, Kreis												
257,7	5.998	6,7	217	89,8	1.910	185,1	5.459	474,4	12.229	na	12.410	
7,1	159	0,0	0	3,1	69	12,0	307	20,1	491	na	462	
15,8	548	3,9	110	2,9	69	20,0	700	44,1	1.902	na	1.932	
69,9	1.307	0,0	0	17,2	278	25,0	875	103,6	2.300	na	2.375	
7,9	160	0,0	0	19,4	3,0	0,0	225	26,2	13,3	na	57	
51,7	1.297	0,0	0	4,3	148	32,0	1.123	65,3	2.490	na	2.584	
65,1	1.556	0,2	0	8,6	228	18,1	634	90,7	2.279	na	2.372	

*Baulücken ohne Geometrie Krefeld (500 WE); Wuppertal (900 WE), Rees (208 WE)

3.1.1 Verfügbarkeit aller FNP-Reserven

Bei den Angaben der Verfügbarkeit der FNP-Reserven im Rahmen des SFM 2026 handelt es sich um eine Einschätzung der planerischen Verfügbarkeit durch die Kommunen, wobei ggf. ein Unterschied zu einer Marktverfügbarkeit bestehen kann.

Von den rund 1.800 ha FNP-Reserven mit ca. 70.800 WE werden mit ca. 320 ha bzw. rund 19.000 WE und damit mehr als ein Viertel aller Wohneinheiten auf FNP-Reserven als sofort



oder kurzfristig verfügbar eingeschätzt. Allerdings entspricht dies nur rund 17 % der Gesamtfläche der FNP-Reserven. Rund 21.200 WE auf rund 460 ha der Reserven sind mittelfristig verfügbar. Der größte Anteil der Reserven mit rund 920 ha bzw. ca. 27.800 WE ist langfristig verfügbar. Insgesamt ist dies eine spürbare Verbesserung der Verfügbarkeit gegenüber dem SFM 2023.

Interessant dabei ist, dass im SFM 2026 wie auch schon im SFM 2023 festgestellt wurde, dass die kurzfristig und mittelfristig verfügbaren FNP-Reserven eine höhere planerische Dichte als die langfristig verfügbaren FNP-Reserven aufweisen. So beträgt der Anteil der langfristig verfügbaren FNP-Reserven im SFM 2026 51 % der Fläche, aber nur 39 % der WE.

Bei der Aktivierbarkeit der Reserven treten für die Kommunen insbesondere folgende Schwierigkeiten und Herausforderungen auf: Vielfach sind es Eigentümerinteressen, die geklärt werden müssen, bevor eine FNP-Reserve die Marktreife erlangen kann. Bei der Flächenentwicklung werden von Eigentümern oft hohe Forderungen (insbesondere Tauschflächen als Ersatz) aufgerufen, die durch die Kommunen oft nicht erfüllt werden können, da Tauschflächen fehlen. Ebenfalls müssen im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans teilweise technische und umweltfachliche Restriktionen gelöst werden.

Ein weiterer Faktor für die Einschätzung einer nur langfristigen Verfügbarkeit durch die Kommunen liegt in den begrenzten Ressourcen von Personal und finanziellen Mitteln für Vorleistungen in der Bauleitplanung, sodass nur eine begrenzte Anzahl von Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt werden können. Allerdings sind sowohl der Flächenanteil der nur langfristig verfügbaren Reserven, als auch die zugehörigen Wohneinheiten im SFM 2026 zurückgegangen. Dies stellt zunächst eine positive Entwicklung im Bereich der Verfügbarkeit dar, die zumindest die Möglichkeit eröffnet, dass bei passenden Rahmenbedingungen Reserven ggf. schneller in Anspruch genommen werden können.

Neben den begrenzten Kapazitäten fehlt es zudem in einigen Kommunen am lokalpolitischen Willen Flächenpotenziale, die Regionalplan und FNP bieten, umzusetzen. Eine positive Entwicklung ist, dass die Akzeptanz für Inanspruchnahmen von Reserven im bisher unbebauten Freiraum zurückgegangen ist.

Interessant in der Analyse der Verfügbarkeiten ist, dass die Städte und Gemeinden der Planungsregion die Verfügbarkeit der FNP-Reserven für Gewerbe positiver bewerten als für Wohnen, denn bei ihnen werden 47 % der FNP-Reserven für Gewerbe als sofort oder kurzfristig verfügbar bewertet.

Für die Kommunen ist bislang noch nicht einschlägig zu beobachten, dass sich durch das erhöhte Flächenangebot der 1. Regionalplanänderung eine entscheidende Veränderung im Hinblick auf Verbesserung der Verfügbarkeit ergeben hätte, aber erste kleine positive Ansätze konnten im SFM 2026 festgestellt werden. Hier ist allerdings zu bedenken, dass die personellen Ressourcen der Kommunen für die Baulandentwicklung weiterhin begrenzt sind. Daher lag der Fokus bislang eher darauf, die begonnenen Projekte zu Ende zu führen, anstatt direkt die Entwicklung neuer ASB anzugehen. Es bleibt abzuwarten, ob sich die Verfügbarkeit der FNP-Reserven in den nächsten SFM Durchgängen durch die 1. RPD-Änderung verbessert, wenn die Städte und Gemeinde weitere Bauleitplanverfahren durchführen konnten.

Neu im SFM 2026 ist die Kategorie der *unklaren* Verfügbarkeit. Hier ist erfreulicherweise festzustellen, dass diese Option nicht häufig genutzt wurde. Für den Bereich Wohnen ist die Option nur für 6 % der Gesamtflächengröße und 4 % der Gesamtwohneinheitenzahl der darauf verorteten Wohneinheiten gewählt worden. Im Bereich Gewerbe liegt der Anteil der Reserven mit einer unklaren Verfügbarkeit etwas höher, allerdings liegt dies vor allem an der Einschätzung der Verfügbarkeit der vergleichsweise großen Reservefläche in der Gemeinde Niederkrüchten auf dem ehemaligen Flughafen Niederkrüchten-Elmpt (GIB-Z) in dieser Kategorie.

3.1.2 FNP-Reserven nach Planungsrecht

Wie in Kapitel 3.1.1 angemerkt, besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Verfügbarkeit und dem Planungsrecht einer FNP-Reserve. Mit rund 1.150 ha gibt es für mehr als zwei Drittel aller FNP-Reserven noch keinen verbindlichen Bauleitplan. Für immerhin ca. 27 % (rund 459 ha) der FNP-Reserven ist ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB wirksam (s. Abb. 10). Nur rund 100 ha FNP-Reserven sind mit einem Bebauungsplan nach §§ 13a und 33 BauGB überplant oder nach § 34 oder § 35 BauGB bebaubar. FNP-Reserven mit dem Planungsrecht § 35 kommen allerdings nur auf eine Flächengröße von rund 5 ha und haben deshalb keine Kreisdarstellung in Abbildung 10 erhalten.

Entsprechend des Status als vorbereitender Bauleitplan wird die angenommene Verfügbarkeit für die Reserven mit dem Planungsrecht FNP überwiegend als langfristig eingeschätzt. Insgesamt rund 68 % der FNP-Reserven ohne einen verbindlichen Bauleitplan sind nach Einschätzung der Kommunen lediglich langfristig verfügbar. Für die anderen Kategorien beträgt der Anteil der langfristig verfügbaren Reserven zwischen 6 % und 47 %.

Ist bereits ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt worden, wird die Verfügbarkeit erwartungsgemäß deutlich positiver bewertet. Ca. 40 % bis 50 % der Reserven mit einem verbindlichen Bauleitplan – insbesondere nach § 30 BauGB – oder Reserven innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden als sofort bis kurzfristig verfügbar bewertet. Das heißt aber auch, dass die Hälfte der Reserven mit Bebauungsplan – trotz Anspruch auf eine Baugenehmigung – Hemmnisse aufweist.

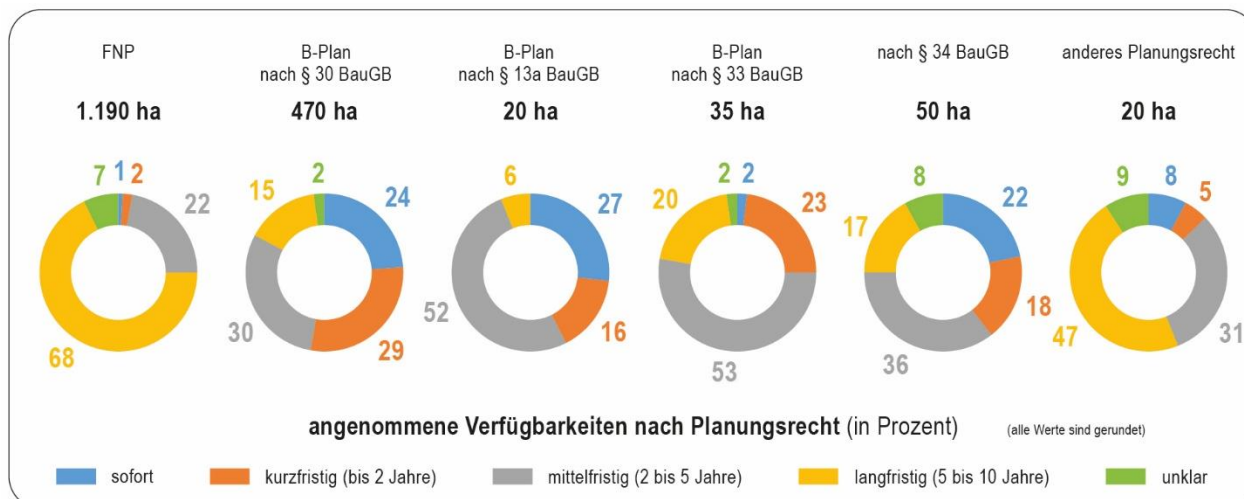


Abbildung 10: Angenommene Verfügbarkeit der FNP-Reserven nach Planungsrecht in %
© Bezirksregierung Düsseldorf

Die Verfügbarkeit eines großen Anteils der FNP-Reserven in den Plänen (rund 50 %) wird seit vielen Jahren als sehr eingeschränkt und damit langfristig bewertet. Der Versuch durch zusätzliche Alternativen im Regionalplan den Spielraum der Kommunen zu erhöhen und damit die Verfügbarkeit zu verbessern, zeigt möglicherweise erste Erfolge, denn zumindest der Flächenanteil der nur langfristig verfügbaren FNP-Reserven, als auch die zugehörigen Wohneinheiten sind im SFM 2026 zurückgegangen.

3.1.3 Brachflächen

Im Sinne des SFMs sind Brachflächen, FNP-Reserven mit dem Attribut Brachfläche, die ehemals wirtschaftlich für Gewerbe (ohne Land- und Forstwirtschaft), Industrie, Bergbau, Wohnen und/oder Verkehr genutzt wurden, aber derzeit keine auf Dauer angelegte Nutzung aufweisen, und die zugleich noch als ehemals entsprechend genutzte Flächen erkennbar sind (z.B. in Folge der Beseitigung von Bodenschichten, Versiegelungen, Umlagerungen, Aufschüttungen, stofflichen Einwirkungen). Bereiche, die sich noch in oder vor einer in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren bereits geregelten Rekultivierungsphase befinden, sind jedoch – ungeachtet ihrer etwaigen nicht dauerhaft statischen Nutzung – keine Brachen. Die Definition der Brachflächen entspricht der Brachflächendefinition des RPD, mit der Ausnahme, dass im SFM nur FNP-Reserven unter diese Definition fallen. Die Definition des RPD stellt wiederum eine Konkretisierung der Definition von Brachflächen des LEP dar. Abbildung 11 stellt den Anteil der Brachflächen der FNP-Reserven dar. Das Attribut Brachfläche kann auch bei den Baulücken gewählt werden, diese werden hier allerdings nicht in der Auswertung herangezogen.

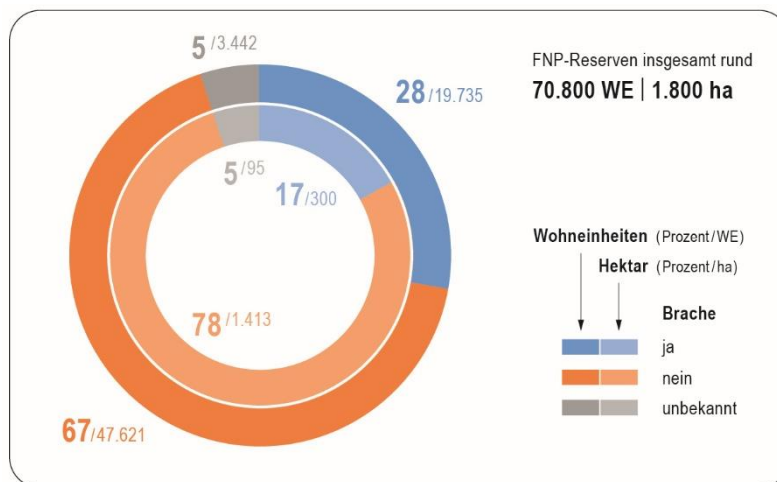


Abbildung 11: Anteil der Brachflächen in ha und WE an den FNP-Reserven © Bezirksregierung Düsseldorf

31 von 49 Städten und Gemeinden der Planungsregion haben auf FNP-Reserven für Wohnen Brachen identifiziert. Es handelt sich insgesamt um 211 FNP-Reserven. Damit sind von den insgesamt rund 1.300 FNP-Reserven mit einer Flächengröße von rund 1.800 ha 15 % Brachflächen, die zu einem Vorrang der Innenentwicklung und damit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen. Diese 211 FNP-Reserven mit dem Attribut Brache haben eine Flächengröße von rund 300 ha, das entspricht 17 % der FNP-Reservefläche (innerer Ring der Abb. 11). Voraussichtlich ein Potenzial für 19.735 WE wird auf den Brachflächen geschätzt, das sind rund 28 % der WE der FNP-Reserven (äußerer Ring).

Für eine bessere regionale Differenzierung wird in Abbildung 12 der Anteil der FNP-Reserven mit dem Attribut Brachflächen in den Kommunen dargestellt. Es fällt auf, dass insbesondere in den kreisfreien Städten der Planungsregion Brachflächen auf FNP-Reserven verortet werden. In Düsseldorf und Mönchengladbach werden über 40 % der planerischen WE auf FNP-Reserven mit dem Attribut Brachfläche verbucht. Auffällig ist, dass in der Stadt Dormagen die Flächengröße der FNP-Reserven, die mit dem Attribut Brachfläche *unbekannt* versehen ist mit 40 ha deutlich vor allen anderen Kommunen der Planungsregion liegt.

Besonders interessant ist die Tatsache, dass auf FNP-Reserven mit dem Attribut Brachfläche deutlich höhere planerische Dichten angenommen werden als auf bisher nicht bebauten FNP-Reserven. Auf den rund 300 ha FNP-Reserven mit dem Attribut Brachfläche besteht ein Potenzial von rund 19.700 WE, dies entspricht einer planerischen Dichte von rund 66 WE/ha. Auf den rund 1.400 ha FNP-Reserven, die mit dem Attribut Brachfläche *nein* versehen sind, besteht ein Potenzial von rund 47.600 WE, und somit wird dort eine planerische Dichte von 34 WE/ha erreicht.

Neben den FNP-Reserven können auch Baulücken das Attribut Brachfläche aufweisen. Mit rund 27 ha Baulücken für Wohnnutzung und damit rund 6 % der Fläche der Baulücken ist allerdings nur ein geringer Anteil der Baulücken mit dem Attribut Brachfläche versehen. Auf diesen Baulücken besteht ein Potenzial für rund 1.900 WE. Die planerische Dichte auf Baulücken mit positiver Brachflächenangabe liegt bei rund 68 WE/ha, die planerische Dichte auf Baulücken mit negativer Brachflächenangabe liegt bei rund 29 WE/ha, ein halbiertes Wert.

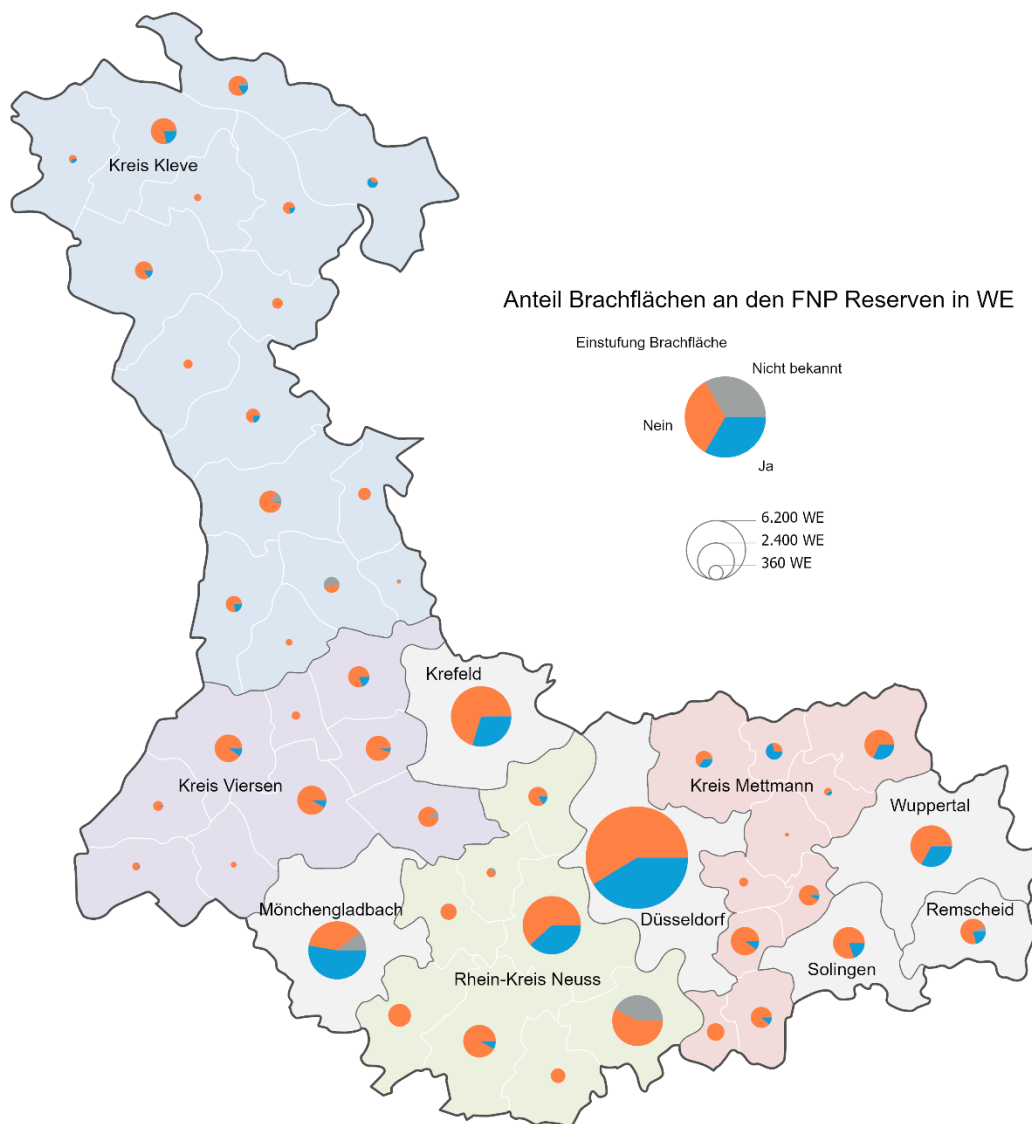


Abbildung 12: Anteil der Brachflächen an den FNP-Reserven in WE © Bezirksregierung Düsseldorf

25 der 49 Kommunen haben im SFM 2026 angegeben, dass nicht bekannt sei, ob es sich bei den FNP-Reserven auch gleichzeitig um eine Brachfläche handelt (insgesamt für 830 FNP-Reserven). Die Datenlage in den Kommunen ist hier sehr unterschiedlich, in einigen Kommunen gibt es ein Brachflächenkataster, in anderen nicht. Es bleibt abzuwarten, ob die LANUK-Brachflächenerfassung Anstoß für ein Kataster in weiteren Kommunen gibt.

3.1.4 Dichte der Entwicklungspotenziale

In der Planungsregion Düsseldorf liegen die durchschnittlichen Dichten von FNP-, §34er- und ASB-Reserven zwischen 33 bis 39 WE/ha. Die geringste durchschnittliche planerische Dichte entfällt auf die ASB-Reserven (33 WE/ha), wohingegen die höchste durchschnittliche Dichte die FNP-Reserven (39 WE/ha) aufweisen. Die durchschnittliche planerische Dichte der §34er-Reserven liegt bei rund 34 WE/ha.

Die Abbildung 13 zeigt die angegebene planerische Dichte der Entwicklungspotenziale in den Kommunen der Planungsregion. Es wird dabei zum einen für jede Kommune die durchschnittliche planerische Dichte des Entwicklungspotenzials (Flächenfarbe und rote Zahl) und zum anderen eine Differenzierung zwischen den Planungsebenen RPD, §34er-Reserve und FNP (Säulen) dargestellt. Die Höhe der jeweiligen Säule spiegelt die planerische Dichte in WE/ha wider, wobei eine hohe Säule für eine hohe planerische Dichte steht. Ein Vergleichswert der Höhe der Säule für die planerische Dichte findet sich in der Legende.

Es zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede, wobei in der Stadt Düsseldorf die größte planerische Dichte für das Entwicklungspotenzial angenommen wird. Danach folgen die Städte Mönchengladbach, Neuss und Dormagen welche mit einer planerischen Dichte größer als 40 WE/ha planen. Geringere planerische Dichten finden sich insbesondere im Kreis Kleve und in Kommunen im westlichen Teil des Kreises Viersen. Im SFM 2026 ist insgesamt festzustellen, dass die planerischen Dichten in der Planungsregion Düsseldorf im Vergleich zum SFM 2023 gestiegen sind, wenn auch unterschiedlich stark in den verschiedenen Kategorien. Während in der Vergangenheit, vor allem in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden, überwiegend Einfamilienhausgebiete geplant wurden, haben sich auch dort die Planungsziele verändert und es werden zumindest vermehrt ebenfalls verdichtete Wohnformen – auch im Geschoßwohnungsbau – auch in eher ländlich geprägten Regionen geplant. Neben den veränderten Planungszielen der Kommunen ist der Trend zu höheren planerischen Dichten auch auf die gestiegenen Grundstücks- und Immobilienpreise zurückzuführen. Durch die Preissteigerungen werden auf der einen Seite Investoren zur größtmöglichen Ausnutzung der Grundstücke veranlasst, weshalb vermehrt Geschoßwohnungsbau realisiert wird, und auf der anderen Seite wird durch die Preissteigerungen die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten und Grundstücksgrößen gestärkt.

Entgegen dieser allgemeinen Entwicklung fällt auf, dass die Stadt Remscheid im Vergleich zu allen anderen kreisfreien Städten der Planungsregion eine deutlich niedrigere planerische Dichte aufweist. Hintergrund hierfür ist, dass in der 1. RPD-Änderung für bestehende ASB ein höheres Nachverdichtungspotenzial angenommen wurde. Remscheid verfügte im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten über wenige ASB und damit auch ASB-Reserven, was im Umkehrschluss dazu geführt hat, dass verhältnismäßig wenige (neue) WE auf vergleichsweise großen Flächen identifiziert wurden. Daher liegt die planerische Dichte der ASB in Remscheid deutlich unterhalb eines üblichen Vergleichswertes der anderen kreisfreien Städte für unbebaute ASB.

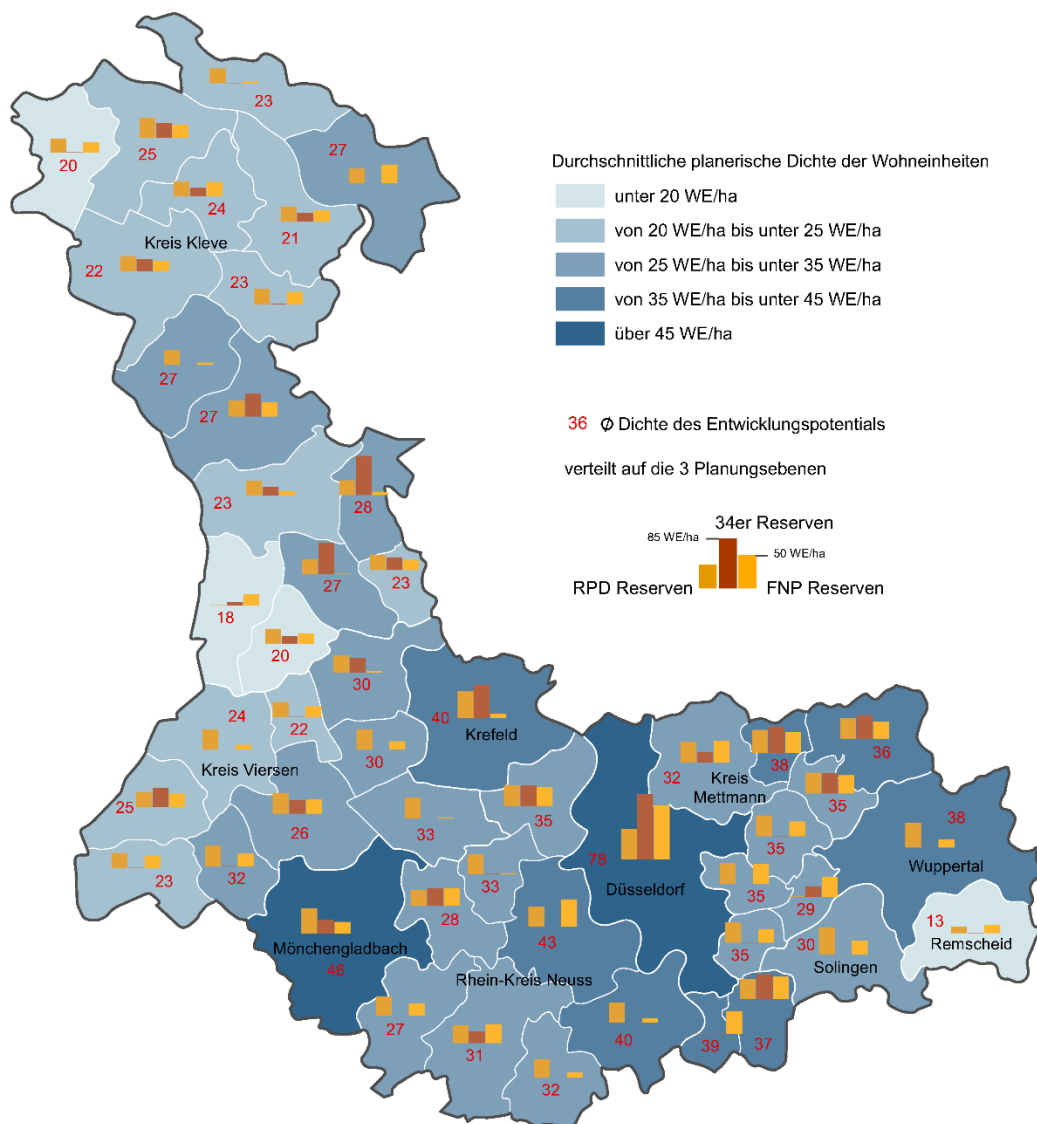


Abbildung 13: Durchschnittliche planerische Dichte in WE/ha unterteilt nach den Planungsebenen des Entwicklungspotenzials © Bezirksregierung Düsseldorf

Betrachtet man die Potenziale auf den unterschiedlichen Planungsebenen (Säulen) ist auffällig, dass in der Mehrzahl der Kommunen der Planungsregion die planerischen Dichtewerte auf Ebene der Regionalplanung (linke orange Säule) höher sind als die planerischen Dichten auf Ebene der Bauleitplanung (§34er-Reserve: rote Säule und FNP-Reserve: rechte gelbe Säule). In der Stadt Düsseldorf ist das Verhältnis umgekehrt. Hier sticht deutlich heraus, dass die planerische Dichte der FNP-Reserven fast doppelt so hoch ist, wie die auf Ebene der Regionalplanung.

Für die Beobachtung der höheren planerischen Dichtewerte auf Ebene der Regionalplanung im Gegensatz zur planerischen Dichte auf Ebene der FNP-Reserven in einem Großteil der Kommunen der Planungsregion bestehen mehrere mögliche Erklärungsansätze. Zum einen besteht die Möglichkeit, dass durch die Konkretisierung auf der Ebene der Bauleitplanung, z.B.

durch die Festlegung von Gemeinbedarfsflächen oder ähnlichen andersartig geplanten Flächennutzungen, eine geringere Anzahl an WE realisiert werden kann als auf Ebene der Regionalplanung angenommen wird. Zum anderen zeigt sich in der Stadt Düsseldorf, dass in den Flächennutzungsplänen höhere planerische Dichten möglich erscheinen als zunächst für die ASB-Reserve angenommen. Hier ist die Frage, ob die Erhöhung der planerischen Dichten die Folge des bestehenden Drucks auf den Wohnungsmarkt darstellt und dieser in den Bergischen Großstädten sowie linksrheinisch noch nicht so erheblich ist und daher mit einer geringeren planerischen Dichte geplant wird oder ob andere Gründe dahinterstehen?

Weiterhin ist auffällig, dass in einigen Kommunen für die aktuellen im Verfahren befindlichen §34-Reserven erheblich höhere planerische Dichten angenommen werden als für RPD- und FNP-Reserven so z.B. in der Gemeinde Issum, der Stadt Krefeld, der Stadt Monheim am Rhein, der Stadt Heiligenhaus und wieder der Stadt Düsseldorf.

In den meisten Kommunen weisen ASB-Reserven eine durchschnittliche planerische Dichte in der Größenordnung von 25 bis unter 35 WE/ha auf, gefolgt von einem zweiten Block von Kommunen mit einer planerischen Dichte von 35 bis unter 45 WE/ha auf den ASB-Reserven. Die überwiegende Anzahl der Kommunen plant FNP-Reserven mit einer durchschnittlichen planerischen Dichte von unter 20 bis unter 25 WE/ha.

23 Kommunen weisen keine §34-Reserven auf und bei den übrigen Kommunen mit §34er-Reserven wird mit einer planerischen Dichte von unter 10 bis über 60 WE/ha geplant, also ein breites Größenspektrum. Bei den §34er-Reserven ist zu beachten, dass aufgrund der geringen Fallzahlen Ausreißer in einer Durchschnittswertbetrachtung besonders durchschlagen, z.B. hier insbesondere die hohen planerischen Dichten in den Städten Düsseldorf, der Gemeinde Issum und Stadt Krefeld (vgl. Abb. 13) für §34er-Reserven.

Über die letzten Jahre hat sich gezeigt, dass höhere planerische Dichte auf den FNP-Reserven angenommen werden und diese später auch realisiert so realisiert werden. Dieser Trend hält bereits über die zurückliegenden SFM 2020 und SFM 2023 an.

Mit rund 35 % wird die Mehrheit der Flächen auf Ebene der FNP-Reserven im SFM 2026 mit einer planerischen Dichte bis zu 20 WE/ha beplant, der Anteil der Flächen mit einer planerischen Dichte von bis zu 35 WE/ha hat leicht zugenommen. Der Anteil der FNP-Reserven ab einer planerischen Dichte von 35 WE/ha ist zunächst über das SFM 2020 und das SFM 2023 gestiegen ist aber im SFM 2026 nur stabil geblieben.

Insbesondere ist ein Anstieg der Flächen mit einer planerischen Dichte von über 60 WE/ha von 12 % im Jahr 2020 auf 16 % im SFM 2026 zu beobachten, welcher auf eine zunehmende Planung des Geschosswohnungsbaus zurückzuführen ist. Von den 209 Flächen mit einer planerischen Dichte von 60 WE/ha oder größer treten diese im SFM 2026 in den Städten Düsseldorf (61 Flächen), Mönchengladbach (20), Neuss (20), Krefeld (12) und Velbert (10) vermehrt auf (s. Abb. 14).

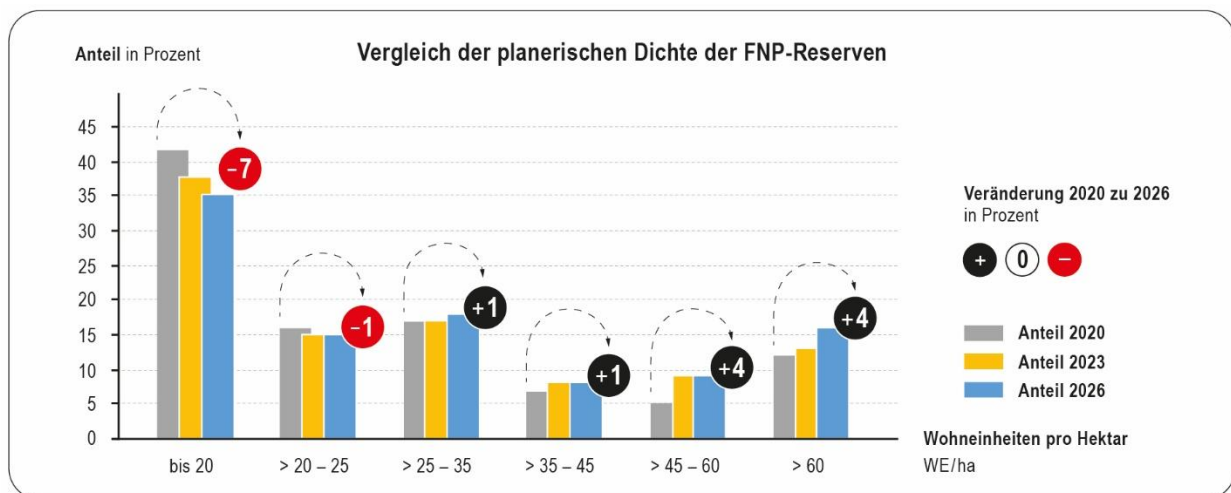


Abbildung 14: Verteilung der FNP Reserven nach Baulicher Dichte im Vergleich der Erhebungen 2017, 2020 und 2023 © Bezirksregierung Düsseldorf

Die beobachtete Zunahme der planerischen Dichte der FNP-Reserven lässt sich auf zwei Entwicklungen zurückführen. Zum einen verändern sich die Planungsziele der Kommunen dahingehend, dass neue FNP-Reserven bereits von Beginn an mit einer höheren planerischen Dichte beplant werden (z.B. Stadt Neuss). Zum anderen bewerten Kommunen bereits bestehende FNP-Reserven neu und planen in Folge des angespannten Wohnungsmarktes mit einer höheren planerischen Dichte (z.B. Stadt Ratingen). Die beobachtete Zunahme der angenommenen planerischen Dichte der FNP-Reserven lässt sich hauptsächlich auf diese veränderten Planungsziele zurückführen.

Für die kommenden Jahre bleibt die Entwicklung der planerischen Dichte weiter ein interessantes Thema. Die Zahlen zeigen, dass ein großes Potenzial besteht, zusätzlichen Wohnraum auf gleicher Fläche zu schaffen, in dem die planerische Dichte insbesondere bei den bisher sehr niedrig angesetzten Dichten auf Reserven erhöht wird. Hier stellen sich die Frage, ob sich der Trend zu einem verdichteten Wohnungsbau fortsetzt, welches die Gründe für die regionalen Unterschiede sind und ob noch höhere planerische Dichten umgesetzt werden könnten? Diesen Fragen wird die Regionalplanungsbehörde weiterhin im SFM nachgehen.

3.2 Quantität der Inanspruchnahme

Eine Inanspruchnahme im Sinne des SFMs liegt ab dem Zeitpunkt vor, wenn „der Bagger rollt“ also erst mit Baubeginn, und nicht mit Erteilung der Baugenehmigung, um eine möglichst große Aktualität zu gewährleisten. Innerhalb des Erhebungszeitraumes vom 01.01.2023 bis zum 01.01.2026 sind in der Planungsregion Düsseldorf Inanspruchnahmen von rund 140 ha für Wohnen gemeldet worden, auf denen ca. 7.580 WE entstehen bzw. bereits gebaut wurden. Im Vergleich zum SFM 2023 ist auffällig, dass sowohl die Anzahl der WE, als auch die Flächengröße der Inanspruchnahmen (16.800 WE, 360 ha) deutlich gesunken sind. Für Gewerbe wurden rund 170 ha Inanspruchnahmen gemeldet.

Die durchschnittliche planerische Dichte der Inanspruchnahmen hat sich allerdings im Vergleich zum SFM 2023 von rund 47 WE/ha auf 54 WE/ha im SFM 2026 nochmals erhöht. Sie war zuvor bereits vom SFM 2020 (39 WE/ha) zum SFM 2023 deutlich gestiegen. Dies zeigt, dass nicht nur die Reserven dichter beplant werden, sondern auch in der Umsetzung höhere

planerische Dichten realisiert werden können. Betrachtet man die Inanspruchnahmen in den jeweiligen Kommunen, fällt auf, dass die absolute Inanspruchnahme für Wohnen in der Stadt Düsseldorf mit 13,4 ha, am höchsten ist. Die Stadt Düsseldorf schafft es dabei mit rund 160 WE/ha dreimal so viele WE auf ihren Reserveflächen zu realisieren, wie es die kreisfreien Städte Krefeld, Solingen und Wuppertal mit jeweils rund 50-55 WE/ha realisieren können (s. Abb. 4).

Im Gegensatz zum SFM 2023 gibt es im SFM 2026 keine markanten Ausreiser beim Thema der Inanspruchnahme unter den kreisangehörigen Kommunen.

Der direkte Vergleich der Kreise untereinander zeigt, dass die absoluten Flächengrößen der Inanspruchnahmen für Wohnen im Kreis Kleve am höchsten (rund 38 ha) und im Rhein-Kreis Neuss am geringsten (rund 16 ha) ausfallen.

Die Betrachtung der durchschnittlichen Dichten der Inanspruchnahmen der Kreise offenbart, dass trotz einer hohen Wohneinheitenzahl (rund 1.200 WE) im Kreis Kleve die geringste Dichte (32 WE/ha) im Vergleich aller Kreise bei den Inanspruchnahmen für Wohnen erzielt wird. Im Kreis Viersen liegt die durchschnittliche Dichte bei 40 WE/ha, im Kreis Mettmann bei 50 WE/ha und die höchste durchschnittliche Dichte der Inanspruchnahmen wird im Rhein-Kreis Neuss mit 55 WE/ha erzielt. Dabei stechen vor allem die Städte Dormagen und Neuss heraus, in beiden Städten kam es zu einer Inanspruchnahme von rund 350 WE, wobei die Dichte der Inanspruchnahmen mit 96 WE/ha in der Stadt Neuss doppelt so hoch ist, wie in der Stadt Dormagen, was für einen deutlichen höheren Siedlungsdruck in der Stadt Neuss spricht.

Ebenso wie für die Reserven fällt auch bei den Inanspruchnahmen auf, dass die Kommunen mit vergleichsweise geringer Einwohnerzahl in den Kreisen Kleve und Viersen in Bezug zur Bevölkerung (pro 1.000 EW) höhere Inanspruchnahmen aufweisen, als Kommunen in der übrigen Planungsregion. Auf die Anzahl der Bevölkerung bezogen relativieren sich dann auch die Inanspruchnahmen von rund 2.100 WE in der Stadt Düsseldorf (s. Abb. 5).

Rund 80 % der gemeldeten Inanspruchnahmen befinden sich auf Reserven aus der Erhebung zum SFM 2023. Aber dennoch sind die FNP-Reserven nicht in dieser Größenordnung gesunken, weil neue Potenziale im Bestand identifiziert und Planungskonzepte zu einer verdichteten Bauweise angepasst wurden.

20 % der Inanspruchnahmen erfolgen außerhalb der gemeldeten Reserven. Dies ist auf Nachverdichtungen im Innenbereich zurückzuführen und/ oder eine Inanspruchnahme ist bereits zwischen zwei Erhebungsstichtagen erfolgt und somit zuvor nicht im SFM als Reserve erfasst worden (vgl. Kap. 3.1).

3.2.1 Vergleich Inanspruchnahme und Baufertigstellung

Betrachtet man die Statistik der Baufertigstellungen von IT.NRW, fällt auf, dass der in den vergangenen Monitoringperioden beschriebene Bauboom nicht mehr aufrechterhalten wird. In den Perioden des SFM 2020 und des SFM 2023 wurden durchschnittlich zwischen 6.700 WE und 6.800 WE fertiggestellt. In der Periode des SFM 2026 lag die durchschnittliche Zahl der Baufertigstellungen bei nur noch rund 5.500 WE. Mit den Baufertigstellungen wird im Vergleich zu den Inanspruchnahmen nicht der Baubeginn, sondern die tatsächliche Fertigstellung erhoben. Im Zeitraum von 2020 bis Ende 2022 wurden insgesamt 19.866 WE fertiggestellt, während im Zeitraum von 2023 bis Ende 2025 in der gesamten Planungsregion Düsseldorf nur 16.642 WE fertiggestellt wurden. Damit hat sich die Baufertigstellung um rund -3.200 WE bzw.

ca. -16 % zwischen den Perioden deutlich verringert und verharrt – im Vergleich der letzten 10 Jahre – nicht mehr auf dem durchschnittlichen Niveau von 6.600 WE pro Jahr, sondern nähert sich dem Niveau zwischen 2007-2012 von 5.000 WE pro Jahr an. Dieser rückläufige Trend wird den Wohnungsmarkt, insbesondere an der Rheinschiene, nicht beruhigen können, so bleibt dieser weiterhin angespannt, wie sich in den weiterhin hohen und zum Teil immer weiter steigenden Miet- und Immobilienpreisen zeigt (vgl. Kap. 3.6).

Trotz der rückläufigen Zahl der Baufertigstellungen bestätigt sich der Trend zu einem verstärkten Geschosswohnungsbau. Wurden im Zeitraum von 2020 bis 2025 in der Planungsregion Düsseldorf noch ca. 69 % aller WE im Geschosswohnungsbau und ca. 31 % aller WE als Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert, hat sich der Anteil im Geschosswohnungsbau zum SFM 2026 auf ca. 75 % erhöht und der Anteil für Ein- und Zweifamilienhäuser dementsprechend auf rund 25 % verringert. Damit reagiert der Wohnungsmarkt u.a. auf die immer größer werdende Nachfrage von kleineren Haushalten sowie die weiter steigenden Bau- und Grundstückspreise. Somit ist die zunehmende Entwicklung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau als ein weiteres Indiz für den Trend zu einer höheren baulichen Dichte zu werten. Die Zunahme zeigt, dass nicht nur mit höheren planerischen Dichten geplant wird (vgl. Kap. 3.1.4), sondern es werden auch tatsächlich höhere baulichen Dichten in der Baufertigstellung realisiert.

Wie Abbildung 15 zeigt, ist es auffällig, dass die Anzahl der tatsächlich fertiggestellten WE (Statistik von IT.NRW) in den meisten Fällen höher als die Anzahl der WE bei den gemeldeten Inanspruchnahmen im SFM 2026 ausfällt. Insgesamt übersteigen die Baufertigstellungen die im SFM 2026 gemeldeten Inanspruchnahmen um mehr als 50 %. Die Ursache könnte darin liegen, dass ein erheblicher Teil des Baugeschehens außerhalb der Reserven realisiert wird, z.B. als Nachverdichtung oder Umnutzung, und daher nicht als Reserve im SFM erfasst wird. Ebenfalls ist es möglich, dass in einigen Fällen ein Projekt so schnell umgesetzt wird, dass es zeitlich nicht im Dreijahreszyklus des SFMs als Reserve erhoben wurde und im Anschluss auch nicht als Inanspruchnahme erfasst wurde. Umgekehrt wurden in einigen Kommunen, z. B. Dormagen oder Niederkrüchten, mehr Inanspruchnahmen gemeldet als WE tatsächlich fertiggestellt wurden. Gründe hierfür könnten zum einen in dem zeitlichen Verzug zwischen Baubeginn (Inanspruchnahme im SFM) und tatsächlicher Fertigstellung des Baus (Statistik der Baufertigstellung) liegen.

Im Erhebungszeitraum des SFM 2026 reduzierte sich sowohl die absolute Anzahl der Baufertigstellungen, als auch die absolute Anzahl der Inanspruchnahmen. Wobei sich die Zahl der gemeldeten Inanspruchnahmen mehr als doppelt so stark reduzierte wie die Zahl der Baufertigstellungen. Bereits im SFM 2020 lag die Baufertigstellung bei rund 50 % über den Inanspruchnahmen und so setzt sich dieser Trend fort.

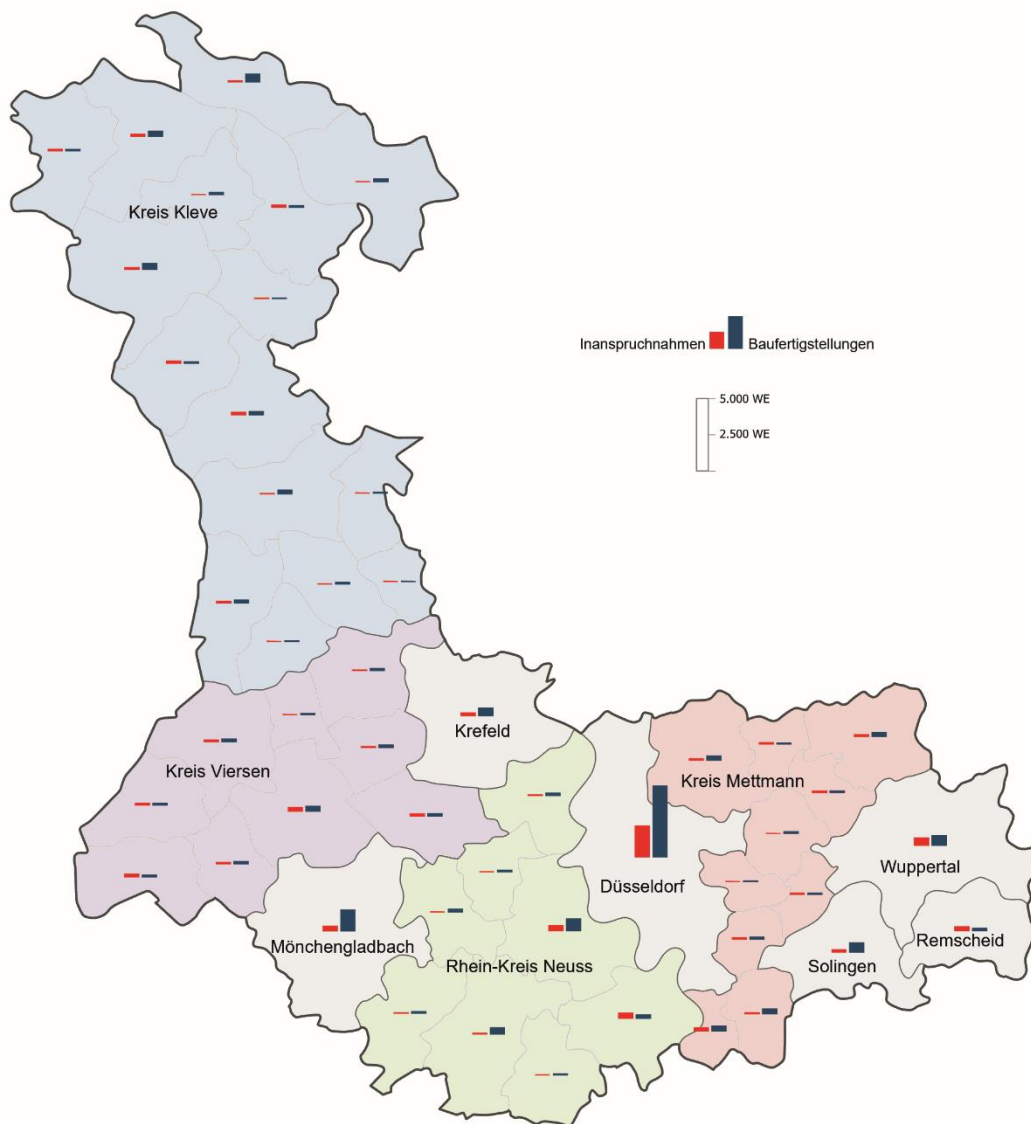


Abbildung 15: Vergleich der Anzahl der Wohneinheiten von Baufertigstellungen und Inanspruchnahmen
©Bezirksregierung Düsseldorf

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Bautätigkeit aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (u.a. Zinsniveau, Preissteigung) entwickeln wird und wie sich gleichzeitig die gemeldeten Inanspruchnahmen in künftigen SFMs verändern werden. Ein Gleichklang wird nicht möglich sein, aber eine stärkere Annäherung beider Werte wäre wünschenswert.

3.2.2 Verortung der Inanspruchnahmen

Die Verortung der Inanspruchnahmen zeigt, dass die Inanspruchnahmen für den Bereich Wohnen in den meisten Fällen im regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraum stattfinden. Von den insgesamt rund 140 ha Inanspruchnahmen für Wohnen befinden sich rund 120 ha in den ASB und nur rund 2 ha in GIB. Die Inanspruchnahmen für Wohnzwecke im GIB sind zum einen auf Übergangsbereiche von ASB und GIB und zum anderen auf historische Entwicklungen zurückzuführen. So kommt es beispielsweise in Mönchengladbach vor, dass in einem im RPD

festgelegten GIB zum Teil auch Bereiche mit Wohnnutzungen vorkommen und so neue Inanspruchnahmen für Wohnen im GIB möglich sind, da das GIB-Ziel des RPD (Z1 in Kap. 3.3.1 RPD) hier einen Bestandsschutz vorsieht, allerdings liegt diese Inanspruchnahme in der Stadt Mönchengladbach nur bei 0,9 ha Flächengröße. Insgesamt ist die Wohninanspruchnahme auf GIB-Flächen deutlich rückläufig. Im SFM 2023 lag die Größe für die gesamte Planungsregion noch bei 7 ha.

Rund. 18 ha und damit rund 14 % der Inanspruchnahmen liegen außerhalb des Siedlungsraums und dort zumeist im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFA) – zum Teil mit überlagernden Freiraumfunktionen – und somit im regionalplanerischen Freiraum. Darunter fallen auch bauliche Entwicklungen in den nicht im Regionalplan dargestellten Ortslagen z.B. in Goch Nierswalde und Kalkar Hönnepel. Somit zeigen die Daten des SFM 2026, dass die gewollte Steuerung der Siedlungsnutzung auf die regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche grundsätzlich funktioniert. Dies gilt auch für die Inanspruchnahmen in den nicht dargestellten Ortslagen, da eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Entwicklung gemäß Ziel 2-4 LEP NRW möglich ist.

Neben der reinen quantitativen Zahl ist jedoch auch eine qualitative Betrachtung der von wohnbaulicher Inanspruchnahme betroffenen Freiraumflächen von Bedeutung. Im Regionalplan ist der AFA in Teilbereichen mit weiteren Festlegungen überlagert, die dem Freiraum bestimmte Funktionen zuweisen, wenn z.B. besondere Freiraumwertigkeiten oder Entwicklungsziele bestehen. Um zu untersuchen, ob auch Freiraum mit besonderen Funktionen und Qualitäten betroffen ist, wurde eine GIS-gestützte Analyse durchgeführt und die Inanspruchnahmen sowohl für Wohnen also auch Gewerbe (aufgrund der kleinen Fallzahlen) gemeinsam mit dem Regionalplan sowie ausgewählten Fachdaten verschnitten. Rund 5,7 ha aller Inanspruchnahmen liegen im AFA mit der überlagernden Funktion „Regionaler Grünzug (RGZ)“, 3,5 ha in einem „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ und 0,05 ha in einem „Bereich zum Schutz der Natur (BSN)“.

Die Inanspruchnahmen in den BSN und BSLE zeigt, dass insbesondere Flächen im Übergangsbereich von ASB zum regionalplanerischen Freiraum oder von im Freiraum liegenden Bauflächen- und gebieten betroffen sind. Bezüglich der BSN befindet sich nur eine Inanspruchnahme vollständig innerhalb eines BSN. Die Inanspruchnahmen von RGZ und BSLE sind zum einen mit dem Übergang von ASB und GIB zum RGZ bzw. BSLE und zum anderen mit Inanspruchnahmen in nicht dargestellten Ortsteilen zu erklären. RGZ und BSLE grenzen häufig unmittelbar an die regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche an und überlagern zum Teil auch regionalplanerisch nicht dargestellte Ortsteile.

Überlagerungen bei der GIS-gestützten Analyse im Übergangsbereich von Siedlungsraum und Freiraum sind auch auf den Maßstab des RPD zurückzuführen. Die Abgrenzung der ASB und GIB erfolgt im Maßstab 1:50.000 und ist somit bereichs- und nicht parzellenscharf, womit in der Bauleitplanung ein Gestaltungsspielraum für Konkretisierungen verbleibt.

Neben den regionalplanerischen überlagernden Freiraumfestlegungen sind auch die Fachdaten, die diesen Festlegungen zu Grunde liegen und sie konkretisieren, hinsichtlich einer Überlagerung mit Inanspruchnahmen untersucht worden. Die festgelegten Landschaftsschutzgebiete (LSG) und die Biotopverbundflächen² sind wichtige Grundlagen bei den regionalplaneri-

² Die GIS Analyse basiert auf den Daten des LANUK vom März 2025 für Biotopverbundflächen und vom Juni 2025 für Landschaftsschutzgebiete.

schen Freiraumfestlegungen der BSLE und der RGZ. Bei unter 1 % der gesamten Inanspruchnahmen sind LSG betroffen, wobei es sich um kleinteilige Randbereiche der LSG im Übergang von ASB zum Freiraum handelt. Ebenfalls kann es sich bei Teilen um veraltete Planungsgrundlagen handeln, da die Festlegungen des Landschaftsplans bei Rechtskraft eines B-Plans außer Kraft treten. Neben den LSG sind auch Biotopverbundflächen von Inanspruchnahmen betroffen. Insgesamt betrifft dies rund 1 % der gesamten Inanspruchnahmen, wobei ausschließlich Biotopverbundflächen von besonderer Bedeutung betroffen sind, nicht jedoch Flächen von herausragender Bedeutung. Inanspruchnahmen von Biotopverbundflächen liegen sowohl in regionalplanerisch nicht dargestellten Ortslagen, als auch im Übergang von Freiraum zu Siedlungsraum sowie in Einzelfällen innerhalb der ASB vor.

Neben den LSG und Biotopverbundflächen erfüllen auch Böden Leistungen und Funktionen im Naturhaushalt. Diese schutzwürdigen Böden sind in der Karte der schutzwürdigen Böden im Maßstab 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW dargestellt und Inanspruchnahmen sollen nach Möglichkeit auf weniger schutzwürdige Böden gelenkt werden. Aufgrund des vielfältigen Vorkommens von hochwertigen Böden in der dicht besiedelten Planungsregion ist dies nicht immer möglich. Von den rund 310 ha Inanspruchnahmen entfallen etwa 3 % auf schutzwürdige Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung und rund 2 % auf schutzwürdige Böden mit einer hohen Funktionserfüllung.

Sehr verbreitet in der Planungsregion sind auch die Klimarelevanten Böden, insbesondere mit gutem Wasserrückhaltevermögen im 2 m Raum. Aufgrund des großräumigen Vorkommens sind klimarelevante Böden häufig schon Bestandteil des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraumes. Von den rund 310 ha Inanspruchnahmen betreffen 6 % klimarelevante Böden. Diese liegen zu großen Teilen im regionalplanerischen Siedlungsraum (90 %) und nicht im regionalplanerischen Freiraum. Während bei den schutzwürdigen Böden oben, nur die Böden erfasst werden, die wahrscheinlich noch naturnah gestaltet sind, erfolgt bei den klimarelevanten Böden eine vollständige Betrachtung, auch wenn z.B. bereits bebaute Siedlungsräume vorliegen. Daher ist die Inanspruchnahme der klimarelevanten Böden deutlich höher als die der schutzwürdigen Böden.

Die räumliche Verortung der Inanspruchnahmen zeigt, dass die angestrebte raumordnerische Steuerung der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsbereiche weitestgehend funktioniert. Dennoch kann in dieser dicht besiedelten Region mit räumlich unmittelbarem Nebeneinander von Siedlung und Freiraum die Inanspruchnahme von Freiraum mit entsprechender Funktionsfähigkeit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere für den Bereich der schutzwürdigen und klimarelevanten Böden befinden sich diese Freiraumfunktionen auch im regionalplanerischen Siedlungsraum.

3.3 Infrastrukturelle Ausstattung von Reserven und Inanspruchnahmen

Bezüglich der ASB zielen die Festlegungen des RPD auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab. Hierzu zählen neben der bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung auch die qualitative Ausgestaltung der ASB. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung wird u.a. auch dadurch begünstigt, dass ein Fokus auf bestehende Infrastrukturen gelegt wird, auch im Sinne geringerer Infrastrukturfolgekosten. Um dies zu erreichen, ist die Analyse der infrastrukturellen Ausstattung von bestehenden ASB und nicht dargestellten Ortsteilen ein Bestandteil der Regionalplanung. Im RPD-Aufstellungsverfahren wurde die infrastrukturelle Ausstattung aller ASB und aller nicht dargestellten Ortsteile ab 1.000 Einwohner untersucht, um Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung zu identifizieren. Ebenfalls erfolgte bei der Festlegung neuer ASB im Rahmen der 1. RPD-Änderung eine Analyse der infrastrukturellen Ausstattung als ein Kriterium zur Bewertung der regionalplanerischen Eignung. Des Weiteren kann eine Analyse der infrastrukturellen Ausstattung von ASB- und FNP-Reserven auch bei den sogenannten §34er-Verfahren als eine Bewertungsgrundlage dienen, sollte ein Flächentausch erforderlich sein.

Für das SFM 2026 wurden sowohl FNP- und RPD-Reserven als auch die Inanspruchnahmen im Hinblick auf ihre infrastrukturelle Ausstattung untersucht, um neben den rein quantitativen auch qualitativen Aussagen zu den Reserven und Inanspruchnahmen treffen zu können. Grundlage ist ein regionsspezifischer Ausstattungskatalog, der grundzentrale Einrichtungen (Bildungseinrichtungen, Haltepunkte des ÖPNV, private und öffentliche Versorgungseinrichtungen, Sportanlagen sowie Gesundheitseinrichtungen) umfasst. Im Rahmen der Analyse wird die Planungsregion zunächst in Rasterzellen unterteilt, wobei sich größere Flächen aus mehreren Rasterzellen zusammensetzen. Für diese größeren Flächen werden aus den einzelnen Rasterzellen Durchschnittswerte gebildet. Daher ist es möglich, dass eine Fläche insgesamt eine geringe Ausstattung an infrastrukturellen Einrichtungen aufweist, aber Teile der Fläche (d.h. einzelne Rasterzellen) dennoch über eine gute Ausstattung verfügen.

Ausschnittsweise ist das Ergebnis dieser Analyse in der sogenannten Ampelkarte (vgl. Abb. 16) dargestellt. Anhand der Abbildung wird deutlich, dass vor allem Innenbereiche im Siedlungsraum hohe Werte aufweisen und sich somit aufgrund ihrer infrastrukturellen Ausstattung besonders für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung eignen. Im Gegensatz dazu weisen Flächen am Siedlungsrand eher niedrigere Werte auf.

Der Vergleich jener Flächenkategorien, die im SFM 2026 erhoben wurden, zeigt, dass die Inanspruchnahmen mit 4,9 Punkten im Mittel über eine ähnliche Ausstattung an infrastrukturellen Einrichtungen verfügen, wie die FNP-Reserven für Wohnen. Die FNP-Reserven für Wohnen erreichen im Schnitt 5,2 Punkte und bei den ASB-Reserven liegt der Mittelwert bei 4,3 Punkten. Die Unterschiede der infrastrukturellen Ausstattung der verschiedenen Kategorien ergeben sich in erster Linie aus der Lage innerhalb der regionalplanerischen Siedlungsbereiche und ihrer Größe. Die Inanspruchnahmen sind häufig kleinteilige Nachverdichtungen und nicht immer in zentraler Lage. Die ASB-Reserven hingegen sind in der Regel größere und randlich gelegene Bereiche zur Siedlungserweiterung. Bei den FNP-Reserven finden sich Eigenschaften beider zuvor genannter Flächenkategorien, so sind viele FNP-Reserven kleinteilige und zum Teil innenliegende Nachverdichtungspotenziale, vereinzelt jedoch auch größere außenliegende Bereiche. Diese Beobachtung wird durch die Durchschnittsgröße der jeweiligen Kategorie bestätigt. So handelt es sich bei den Inanspruchnahmen um eher kleine Flächen mit einer Größe von durchschnittlich 0,1 ha. Die FNP-Reserven weisen eine durchschnittliche

Größe von 1,4 ha auf und die ASB-Reserven sind im Mittel 7,4 ha groß. Bei der Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung der ABS ist mitzudenken, dass bei einer Entwicklung – insbesondere größerer – Bereiche ein Aus- und Zubau der Infrastruktur möglich ist und sich das Ergebnis somit im zeitlichen Verlauf (im SFM von der RPD-Reserve zur Inanspruchnahme) verbessern könnte.

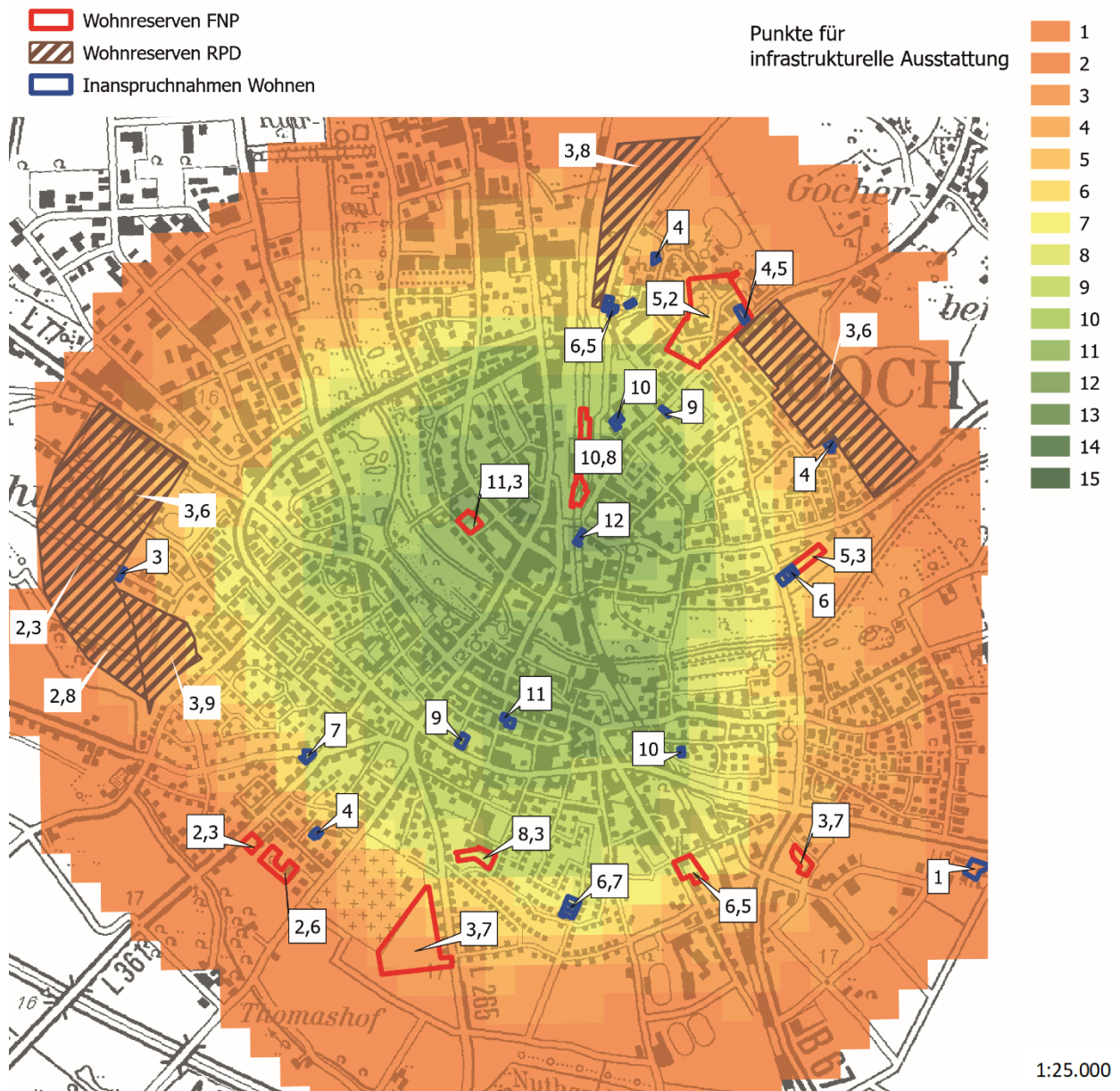


Abbildung 16: Auszug „Ampelkarte“ der infrastrukturellen Ausstattung von Inanspruchnahmen, FNP- und RPD-Reserven © Bezirksregierung Düsseldorf

Bei den oben aufgeführten Werten handelt es sich um die Durchschnittswerte von FNP- und RPD-Reserven und natürlich liegen auch infrastrukturell besser ausgestattete Bereiche vor. FNP-Reserven mit einem Potenzial von rund 32.500 WE werden nach der infrastrukturellen Ausstattung mit 7 Punkten und mehr bewertet und somit in der Ampelkarte im Bereich von gelb nach grün dargestellt. Ebenfalls lassen sich räumliche Unterschiede bei der infrastrukturellen Ausstattung erkennen. So befinden in den stärker verdichteten Räumen der Planungsregion tendenziell mehr infrastrukturell gut ausgestattete Bereiche als in den ländlicher geprägten Räumen.

Die Analyse bekräftigt, dass insbesondere die Innenentwicklung eine Form der nachhaltigen Stadtentwicklung darstellt, weil die infrastrukturelle Ausstattung im Bestand schon vorhanden ist und damit zu einem höheren Grad genutzt werden kann.

Dies deckt sich mit den landesplanerischen Vorgaben zum Vorrang der Innenentwicklung. Eine Zukunftsaufgabe für Regional- und Bauleitplanung ist es, neben der Entwicklung von genug Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs, trotz der allgemeinen Herausforderungen, diese Entwicklung nach Möglichkeit auf die gut ausgestatteten Standorte zu lenken. Zudem sollte geprüft werden, ob bei der Umsetzung von Reserven mit einer infrastrukturell guten Ausstattung eine Erhöhung baulicher Dichten erreicht werden kann, um mehr WE in Räumen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung zu erhalten. Dadurch könnten erforderliche Neubauten von Infrastrukturen vermieden werden und auch die bestehende Infrastruktur bestmöglich ausgelastet und langfristig gesichert werden. Eine höhere bauliche Dichte bei Siedlungsentwicklungen im Innenbereich im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung könnte ggf. die Notwendigkeit für eine Siedlungsentwicklung nach außen verringern.

3.4 Abgleich Reserven / Bedarf

Die Bedarfsberechnung des rechtskräftigen RPD und damit die Festlegung von ASB basiert auf der Modellrechnung der Privathaushalte von IT.NRW aus dem Jahr 2018. Diese basiert wiederum auf der BVB.

Beide Berechnungen erscheinen in der Regel in einem kurzen zeitlichen Abstand, mittlerweile sind bereits zwei neue BVBen und Haushaltsmodellrechnungen von IT.NRW in den Jahren 2021 und 2024 erschienen. Auf eine neue Bedarfsberechnung für den Regionalplan wurde jedoch bislang aus nachfolgenden Gründen verzichtet.

Nach Jahren positiver BVBen und tatsächlich erfolgtem Bevölkerungswachstums, prognostizierte die BVB 2021 erstmals seit 2011 ein schwächeres Bevölkerungswachstum. Nachdem die vorherigen Prognosen zumeist von einem immer stärkeren Wachstum gekennzeichnet waren, das von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung allerdings auch bestätigt bzw. übertroffen wurde, erfolgt mit der BVB 2021 eine Trendveränderung. Die Regionalplanungsbehörde empfiehlt jedoch sowohl im letzten SFM 2023 als auch im vorliegenden SFM 2026 weiterhin, auf diese Trendveränderung zunächst nicht mit einer umfassenden Regionalplanänderung zu reagieren. Dies wird insbesondere mit der erst vor wenigen Jahren rechtskräftig beschlossenen 1. Regionalplanänderung, dem weiterhin prognostizierten – wenn auch geringen – Bevölkerungswachstum sowie der Tatsache begründet, dass sich eine tatsächliche Trendveränderung in den aktuellen Bevölkerungszahlen noch nicht abzeichnet. Eine große Regionalplanänderung mit einer neuen Bedarfsberechnung und möglichen Änderungen der ASB soll daher zunächst nicht vorgenommen werden. Im SFM 2023 wurde zunächst nur analysiert, ob für alle Kommunen – auf Basis der Vorausberechnung von 2021 – ein hinreichender Handlungsspielraum für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung nach LEP NRW bestand. Die zuletzt veröffentlichte BVB 2024 sowie die im Nachgang erstellte Haushaltsmodellrechnung bestätigte den Trend der vorherigen Prognose nicht und zeichnet wieder eine neue Bevölkerungsentwicklung: Nun wird im Vergleich zu der Prognose 2021 bis zum Jahr 2034 ein stärkeres Bevölkerungswachstum prognostiziert, welches allerdings unterhalb der Prognose von 2018 zurückbleibt. Ab dem Jahr 2034 wird dann mit einem Knick in der Entwicklung und einem Rückgang

der Bevölkerung gerechnet, die ab dem Jahr 2045 sogar unterhalb der prognostizierten Entwicklung von 2021 zurückfällt. Die zeitliche Entwicklung der vergangenen Bevölkerungsprognosen sowie der Bevölkerungsfortschreibung zeigt Abbildung 12.

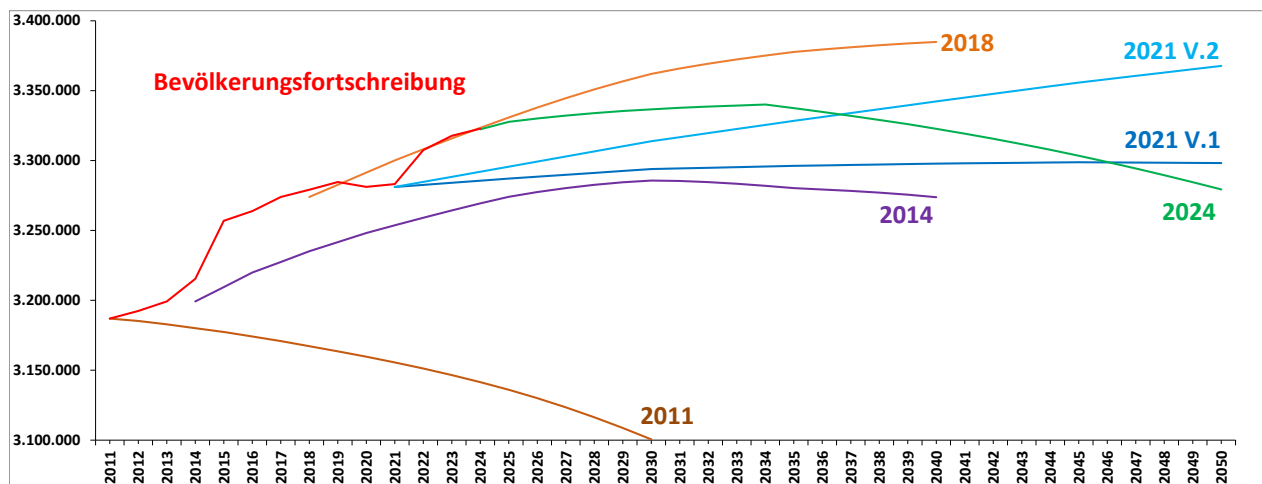


Abbildung 17: Gegenüberstellung der Bevölkerungsvorausberechnung 2011-2024 © Bezirksregierung Düsseldorf

Dementsprechend ergibt sich aus den vergangen beiden Prognosen kein hinreichend verfestigtes Bild, um eine neue Bedarfsberechnung zu begründen. Insbesondere, da die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung – mit einer kleinen coronabedingten Delle – auf der Prognose der Vorausberechnung von 2018 und damit der Grundlage des RPD nach der 1. RPD-Änderung verläuft. Ebenfalls ist in den vergangenen Jahren in der Planungsregion Düsseldorf keine Entspannung der Wohnungsmärkte eingetreten (vgl. Inanspruchnahmen Kap. 3.2). Eine Neuberechnung zum jetzigen Zeitpunkt wäre verfrüht, da derzeit aufgrund der vorliegenden Zahlen kein Handlungsdruck besteht. Im Gegenteil ist der regionale Wohnungsmarkt weiterhin angespannt und eine Entwicklung von Wohnbauland und eine Umsetzung der bestehenden Reserven weiterhin notwendig.

Bevor mit einer Regionalplanänderung auf die neuen BVBen reagiert wird, wird zunächst geprüft, ob sich die getätigten Annahmen auch im Zeitverlauf bestätigen. Der RPD bietet in der rechtskräftigen Fassung einen robusten Handlungsspielraum für alle Kommunen, der im Rahmen der kommunalen Planungshoheit genutzt werden kann, um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Bei einer Änderung zum jetzigen Zeitpunkt würde dies lediglich zu einem Verschieben von ASB in der Region führen, da insbesondere für den Kreis Kleve und die kreisfreie Stadt Mönchengladbach ein stärkeres Wachstum prognostiziert wird, während z.B. der Bedarf für andere Städte wie Düsseldorf als geringer bewertet wird. Es besteht auch kein Handlungsbedarf in den Kommunen für die ein höherer Bedarf prognostiziert wird, weil im Kreis Kleve in der 1. RPD-Änderung die damals bestehenden Reserven über den Bedarf hinaus nicht gestrichen wurden, sondern über die Berechnungsmethode der Region begründet wurden. Die Stadt Mönchengladbach hat aktuell mit der Erarbeitung eines neuen FNP begonnen. Hier ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Verfahrens neue FNP-Reserven in das SFM aufgenommen werden können, so dass auch hier ausreichend Spielräume für die planerische Entwicklung der Kommune zur Verfügung stehen werden.

Die Regionalplanungsbehörde empfiehlt somit, aus den o.g. Gründen, weiterhin mit den Bedarfen der Berechnung aus der 1. RPD-Änderung (Basis 2018) zu arbeiten.

Eine entscheidende Frage des SFMs ist, ob für die Zukunft ein regionalplanerisches Handlungsbedarf besteht. Hierfür ist der Abgleich von o.g. rechnerischem Bedarf und zum Erhebungsstichtag vorhandenem Entwicklungspotenzial entscheidend. Zum einen wird der Bedarf für den Planungszeitraum des RPD (derzeit bis 2040) und zum anderen der Planungszeitraum eines FNP (etwa 10 Jahre bis 2036) der Bilanz zugrunde gelegt.

Bei einem Planungszeitraum des RPD von 22 Jahren (2018 bis 2040) standen dem rechnerischen Bedarf von 158.700 WE ein Entwicklungspotenzial zum Stichtag 01.01.2023 von 145.311 WE gegenüber (s. Tab. 2). Zu diesem Zeitpunkt war die 1. RPD-Änderung bereits in Kraft und war Bestandteil des Entwicklungspotenzials zum 01.01.2023. Die Auswertung des SFM 2026, zum Stichtag 01.01.2026 zeigt, dass dieses Entwicklungspotenzial mit 146.060 WE sogar noch angewachsen ist. Die ist vor allem damit zu erklären, dass bei der Identifizierung von Entwicklungspotenzialen durch die Kommunen ein stärkerer Fokus auf die Innenentwicklung gelegt wird. Zusätzlich konnten durch das Inkrafttreten neuer FNPs neue Entwicklungspotenziale aufgenommen werden und auch die Verarbeitung der Brachflächenerhebung des LANUK führte zu einer Neuidentifizierung neuer Potenziale. Im Ergebnis kann damit festgehalten werden, dass sich aktuell somit sogar langfristig betrachtet kein regionalplanerisches Handlungsbedarf ergibt.

Wichtig ist aber auch die Frage, ob in den FNPs genug Reserven für die nächsten 10 Jahre zur Verfügung stehen. Für die Planungsregion Düsseldorf besteht bis einschließlich zum Jahr 2036 in etwa ein rechnerischer Bedarf von 70.000 WE. Demgegenüber stehen FNP-Reserven mit sofortiger bis langfristiger Verfügbarkeit mit rund 68.000 WE und FNP-Reserven mit unklarer Verfügbarkeit und 2.900 WE sowie rund 20.300 WE in Baulücken und §34er-Reserven. Wenn die FNP-Reserven mit unklarer Verfügbarkeit in den kommenden 10 Jahren aktiviert werden können, stehen der Planungsregion damit hinreichend Reserven auf Ebene der FNP zur Verfügung, die einer baulichen Entwicklung zugeführt werden könnten.

Grundsätzlich bestehen – das bestätigt auch das SFM 2026 –, nach Inkrafttreten der 1. RPD-Änderung und mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen – auch langfristig betrachtet quantitativ in nahezu allen Kommunen hinreichend Entwicklungspotenziale.

Selbst die Kommunen Straelen und Monheim am Rhein, die über keine ASB-Reserven verfügen, haben durch die vorhandenen FNP-Reserven und Baulücken einen ausreichend großen Entwicklungsspielraum um den rechnerischen Bedarf der nächsten 10 Jahre zu decken.

3.5 Der Blick in die Zukunft

Nachdem die regionalen Trends und Besonderheiten für die Reserven und Inanspruchnahmen des Teilbereichs Wohnen dargelegt wurden, wird nun anhand der Daten des SFM 2026 und durch einen Blick auf den Bedarf aus der Berechnung aus dem Jahr 2018 in die Zukunft geschaut. Ein besonderes Augenmerk wird auf den Zeitraum bis 2036 gelegt, da das Monitoring für diesen Zeitraum Verfügbarkeiten der FNP-Reserven erhebt und die Bedarfsprüfung bei FNP-Änderungen für einen Zeitraum von 10 Jahren erfolgt.

Um diesen Blick in die Zukunft anschaulich darzustellen, ist im Anhang für jede Kommune ein solches Diagramm abgebildet. Im Folgenden wird beispielhaft anhand der Daten für die Planungsregion der Aufbau der Diagramme erklärt und die daraus ableitbaren Schlussfolgerungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung erläutert.

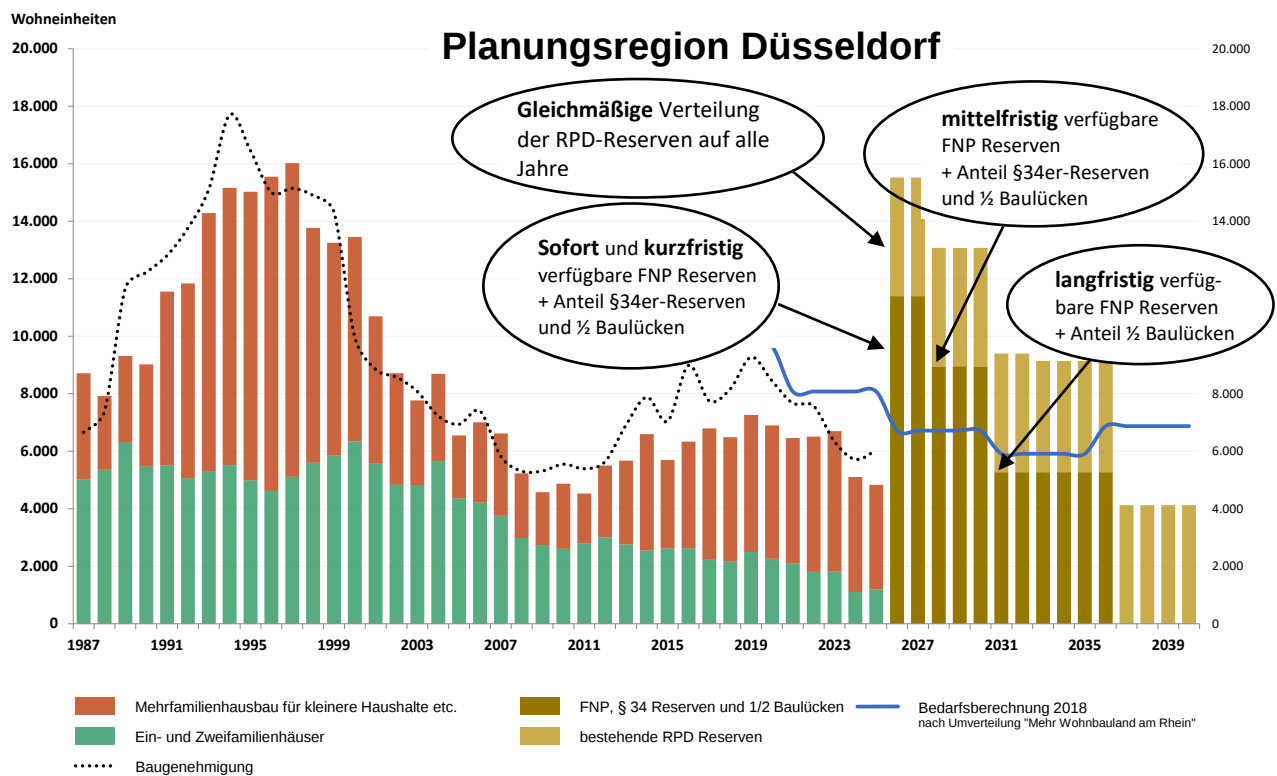


Abbildung 18: Modellhafte Darstellung der Entwicklungspotenziale bis 2040 © Bezirksregierung Düsseldorf

Der Aufbau der Diagramme besteht aus zwei Teilbereichen: Der linke Bereich des Diagramms bis zum Jahr 2025 spiegelt die tatsächlich eingetretene Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wider. Dabei stellt die gestapelte Säule die tatsächliche Baufertigstellung des jeweiligen Jahres unterteilt nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Grün und Mehrfamilienhausbau in Rot dar. Die schwarz gepunktete Linie steht für die Anzahl der WE, die eine Baugenehmigung im jeweiligen Jahr erteilt bekommen haben, wobei sich dieser Wert – unabhängig von der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen – erst in den folgenden Jahren in den fertiggestellten WE wiederfindet.

Ab dem Jahr 2026 schwenkt das Diagramm aus der tatsächlich stattgefundenen Entwicklung der Vergangenheit in eine prognostizierte Entwicklung für die Zukunft um. Dabei stehen die gestapelten Säulen für das im SFM 2026 gemeldete Entwicklungspotenzial, unterteilt nach

FNP- und §34-Reserven sowie der Hälfte der Baulücken und den bestehenden RPD-Reserven zum Stichtag 01.01.2026. Aufgrund der teilweise geringen Größe der §34er-Reserven sowie der Baulücken sind diese mit den FNP-Reserven in einer Farbkategorie zusammengefasst.

Die blaue Linie stellen die Bedarfsberechnung dar, welche im Jahr 2018 auf Grundlage der damaligen Haushaltsmodellrechnung erstellt wurde und ist die Grundlage der derzeitigen ASB-Festlegung.

Für die Verteilung des Entwicklungspotenzials auf die einzelnen Jahre wurden folgende Annahmen getroffen, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es sich um ein Modell handelt. Die Kategorie der FNP-Reserven (unterer und dunkelster Teil der Säule) wurde auf Grundlage der im SFM 2026 erfassten Verfügbarkeit auf die Jahre verteilt. Daher wurden die als sofort und kurzfristig verfügbaren Reserven auf die Jahre 2026 und 2027 verteilt, die mittelfristig verfügbaren Reserven auf die Jahre von 2028 bis 2030 und die langfristig verfügbaren Reserven auf die Jahre von 2031 bis 2036.

Neben den FNP-Reserven werden in der dieser Kategorie auch die §34-Reserven sowie die Hälfte der Baulücken verortet. Dabei werden die §34-Reserven auf die Jahre von 2026 bis 2030 aufgeteilt. Die Hälfte der Baulücken wird auf den Zeitraum von 2026 bis 2036 verteilt.

Die RPD-Reserven werden jeweils bis zum Ende des Planungszeitraums des RPD und damit auf den Zeitraum von 2026 bis 2040 gleichmäßig aufgeteilt. Es erfolgt keine Schätzung der Verfügbarkeiten wie bei den FNP-Reserven.

Ob das Entwicklungspotenzial tatsächlich entsprechend der erwarteten Verfügbarkeit umgesetzt werden kann, zeigt sich in der Statistik der Baufertigstellungen der kommenden Jahre. Da sich die vorhandenen Reserven in den Kommunen der Planungsregion zum Teil erheblich in ihrer Größe unterscheiden, ist bei der vergleichenden Betrachtung der modellhaften Diagramme immer die Größenordnung der Achsen zu beachten! Aufgrund der unterschiedlichen Größenordnungen ist es nicht möglich einheitliche Achsen für die Kommunen der Planungsregion zu verwenden. Dies ist von entscheidender Bedeutung, da ohne eine Betrachtung der Achsen die Höhe der Säule bei einer vergleichenden Betrachtung der Kommunen zu falschen Rückschlüssen über die vorhandenen Reserven und den Bedarf führen könnte.

Abbildung 17 zeigt, dass seit dem Jahr 2011 ein Anstieg der Bautätigkeit mit Schwankungen zu verzeichnen ist, dass allerdings deutlich geringer ausfällt als zu den Hochzeiten Mitte der 1990er Jahre. Ebenfalls lässt sich in den vergangenen knapp 15 Jahren eine Verlagerung zu mehr Geschosswohnungsbau erkennen. Für die Prognose der nächsten Jahre lässt sich erkennen, dass für den Zeitraum von 2026 bis 2030 genügend FNP- und §34-Reserven und Baulücken vorhanden sind, um den 2018 berechneten Bedarf zu decken. Anhand der Modellierung entsteht der Eindruck, dass insbesondere kurz- bis mittelfristig viele FNP-, §34-Reserven und Baulücken zur Verfügung stehen, da diese oberhalb der Bedarfslinie liegen. Allerdings ist fraglich, ob kurzfristig tatsächlich so viele WE realisiert werden könnten und die Baufertigstellungen in gleichem Maße ansteigen werden. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass einige der Reserven erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können und somit zu einem späteren Zeitpunkt auf der Zeitskala zur Verfügung stehen.

Für den Zeitraum von 2026 bis 2036 liegen die Reserven deutlich über der Bedarfslinie und von 2037 bis 2040 liegen die RPD-Reserven unterhalb der Bedarfslinie, in der Gesamtbetrachtung ergibt sich damit für die Planungsregion eine ausgeglichene Bilanz von Bedarf und Reser-

ven. In der Planungsregion liegt die Aufgabe für die kommenden Jahren das Handlungserfordernis vor allem darin, bis 2036 die bestehenden FNP- und §34-Reserven zu entwickeln und eine Marktverfügbarkeit herzustellen. Da die tatsächliche Baufertigstellung der vergangenen Jahre rund 2.000 WE unter dem jährlichen mittelfristigen Bedarf lag, sind weitere Anstrengungen notwendig, um den, insbesondere an der Rheinschiene, angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Daher muss die Entwicklung von Wohnbauland – trotz der guten Ausstattung an Wohnreserven auf Ebene der Regional- und Bauleitplanung – weiter vorangetrieben und umgesetzt werden. Um auch über das Jahr 2036 langfristig handlungsfähig zu sein, kommt hier der Entwicklung der bestehenden RPD-Reserven über den gesamten Zeitraum von 2026 bis 2040 eine besondere Bedeutung zu.

3.6 Exkurs Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Im folgenden Kapitel sollen aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes der Planungsregion Düsseldorf dargestellt werden. Der Wohnungsmarkt in der Planungsregion Düsseldorf ist in den letzten Jahren als angespannt zu bewerten, dies zeigt insbesondere der ungewöhnlich starke Anstieg der Miet- und Immobilienpreise. Als regionaler Schwerpunkt dieser Entwicklung hat sich in der Vergangenheit insbesondere die Rheinschiene herauskristallisiert. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW) wurden Gebiete identifiziert, in denen die ausreichende Versorgung mit Wohnraum für die Bevölkerung besonders gefährdet ist. In der Planungsregion Düsseldorf wurde gemäß BaulandmobilisierungsVO NRW ein angespannter Wohnungsmarkt für die Großstädte Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Solingen und Wuppertal sowie nahezu flächendeckend für den Kreis Mettmann und den Rhein-Kreis Neuss sowie die Städte Kempen und Willich im Kreis Viersen identifiziert (vgl. Abb. 21).

Ein wichtiger Indikator für den Wohnungsmarkt ergibt sich aus der Wohnungsnachfrage, die sich direkt aus der Anzahl der Haushalte und somit indirekt aus der Bevölkerung ergibt. Zum 31.12.2025 beträgt der Bevölkerungsstand in der Planungsregion Düsseldorf rund 3.3 Millionen Einwohner und Einwohnerinnen. Nach Modellrechnung der Privathaushalte entspricht dies rund 1.6 Millionen Haushalten. Die Planungsregion Düsseldorf ist eine Wachstumsregion. Über alle Kreise und kreisfreie Städte hinweg ist im letzten Jahrzehnt ein Bevölkerungswachstum zu beobachten. Im Zeitraum von 2015 bis 2025 beträgt das Bevölkerungswachstum absolut rund 58.000 Einwohner. Dieses Bevölkerungswachstum fällt regional betrachtet unterschiedlich hoch aus. Während die Bevölkerungsentwicklung z.B. in den Städten Remscheid und Solingen mit 4 % und im Kreis Mettmann mit 1 % moderat ist, ist beispielsweise in der Gemeinde Weeze (+16,5 %) und in der Stadt Monheim am Rhein, der Stadt Kleve und der Gemeinde Rommerskirchen mit über 6 % ein stärkeres Bevölkerungswachstum zu beobachten.

In der BVB von IT.NRW, die wie in Kap. 3.4 ausgeführt, Grundlage für die Bedarfsberechnung ist, wird anhand von demographischen Annahmen ein Ausblick über die erwartete Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, der schließlich in der Modellrechnung der Privathaushalte mündet. Derzeitige Grundlage für den RPD ist die BVB aus dem Jahr 2018, die einen starken Anstieg sowohl der Bevölkerung als auch damit im direkten Zusammenhang stehend der Privathaushalte prognostiziert. Die BVB 2021 und Modellrechnung der Privathaushalte aus dem Jahr 2021 prognostizieren für die Planungsregion Düsseldorf weiterhin einen Anstieg der Bevölkerung und der Privathaushalte, allerdings wird im Vergleich zur BVB 2018 ein geringeres

Wachstum. Die BVB 2024 aus dem Jahr 2024 setzt bei einer deutlich größeren Bevölkerungsgröße als die BVB 2021 an, fällt allerdings ab dem Jahr 2034 deutlich ab und zeigt ab diesem Zeitpunkt eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Hintergrund sind veränderte Annahmen zum künftigen Wanderungsgeschehen, welches gemäß den Prognosen die der BVB zugrunde liegen, im BVB 2024 geringer ausfällt.

Im Hinblick auf die gegenwärtige Bevölkerungsentwicklung sowie die Prognosen über die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnungen in der Planungsregion Düsseldorf weiterhin hoch bleiben bzw. weiter zunehmen wird. Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ab 2034 sind schwierig zu prognostizieren. Es ist davon auszugehen, dass selbst bei einem Bevölkerungsrückgang die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt, wahrscheinlich allerdings in anderen Segmenten und Zugschnitten, da auch der demographische Wandel im Zeitverlauf stärker ausgeprägt sein wird und andere Wohnformen stärker nachgefragt werden.

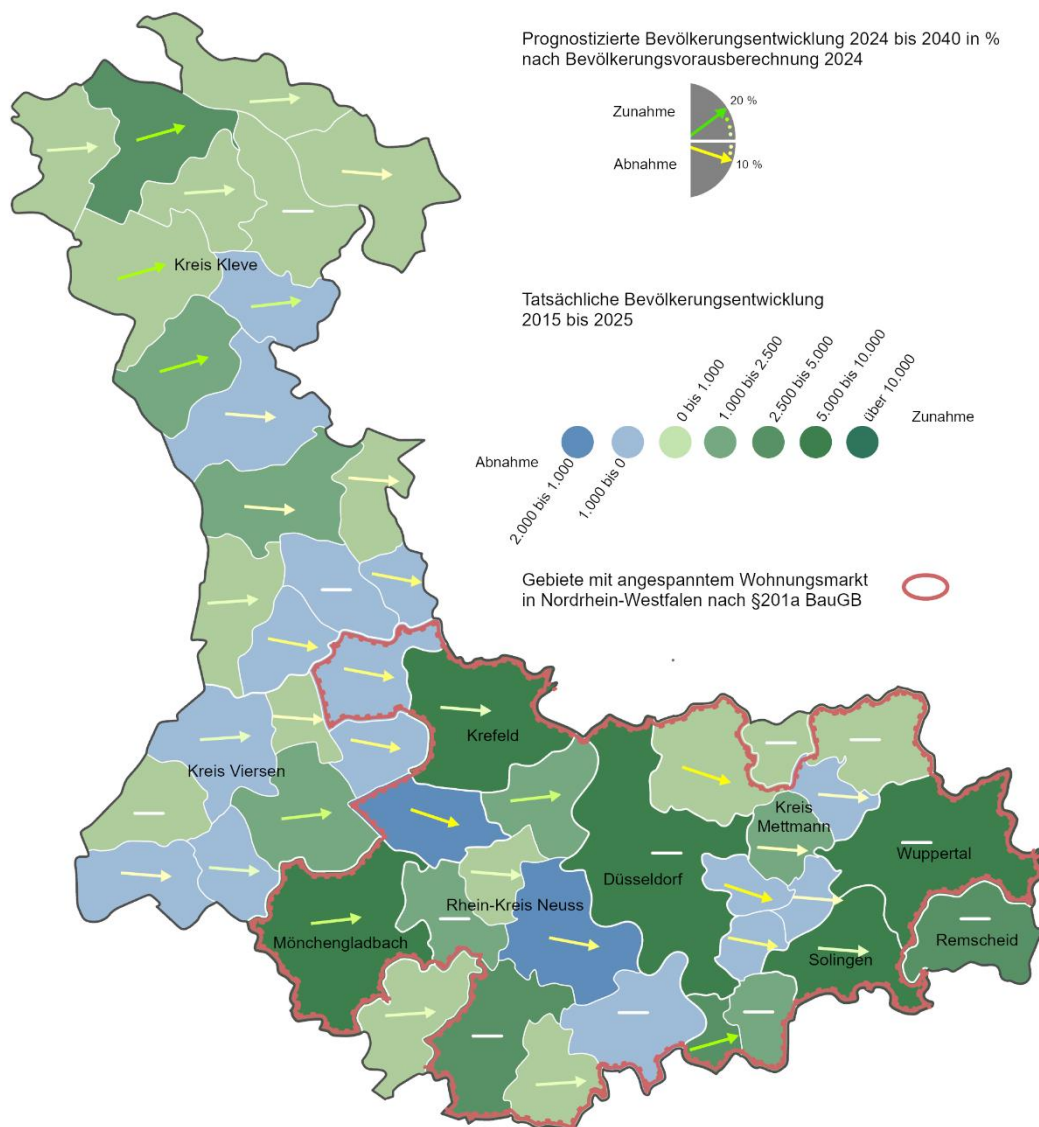


Abbildung 19: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und prognostiziertes Wachstum nach BVB
© Bezirksregierung Düsseldorf

Neben der Nachfrage ist das Angebot eine weitere wichtige Komponente für den Wohnungsmarkt. Die folgende Abbildung 20 der NRW Bank zeigt die Höhe Angebotsmieten für der Bestandsobjekte für NRW im Zeitraum von 2022 bis 2024.

Im Landesvergleich liegt die mittlere Angebotsmiete an der Rheinschiene und in Münster mit mehr als 11,50 €/m² am höchsten. In der Planungsregion trifft dies auf die Stadt Düsseldorf zu. In den unmittelbar angrenzenden Kommunen im Kreis Mettmann und im Rhein-Kreis Neuss werden Angebotsmieten aus der zwei höchsten Kategorie erreicht. Die übrigen kreisfreien Städte bewegen sich in einem mittleren Angebotsmietenbereich von 7,00 €/m² bis 10,50 €/m². Die zwei geringsten Angebotsmieten der Skala sind in der Planungsregion für den Zeitraum von 2022 bis 2024 überhaupt nicht besetzt.

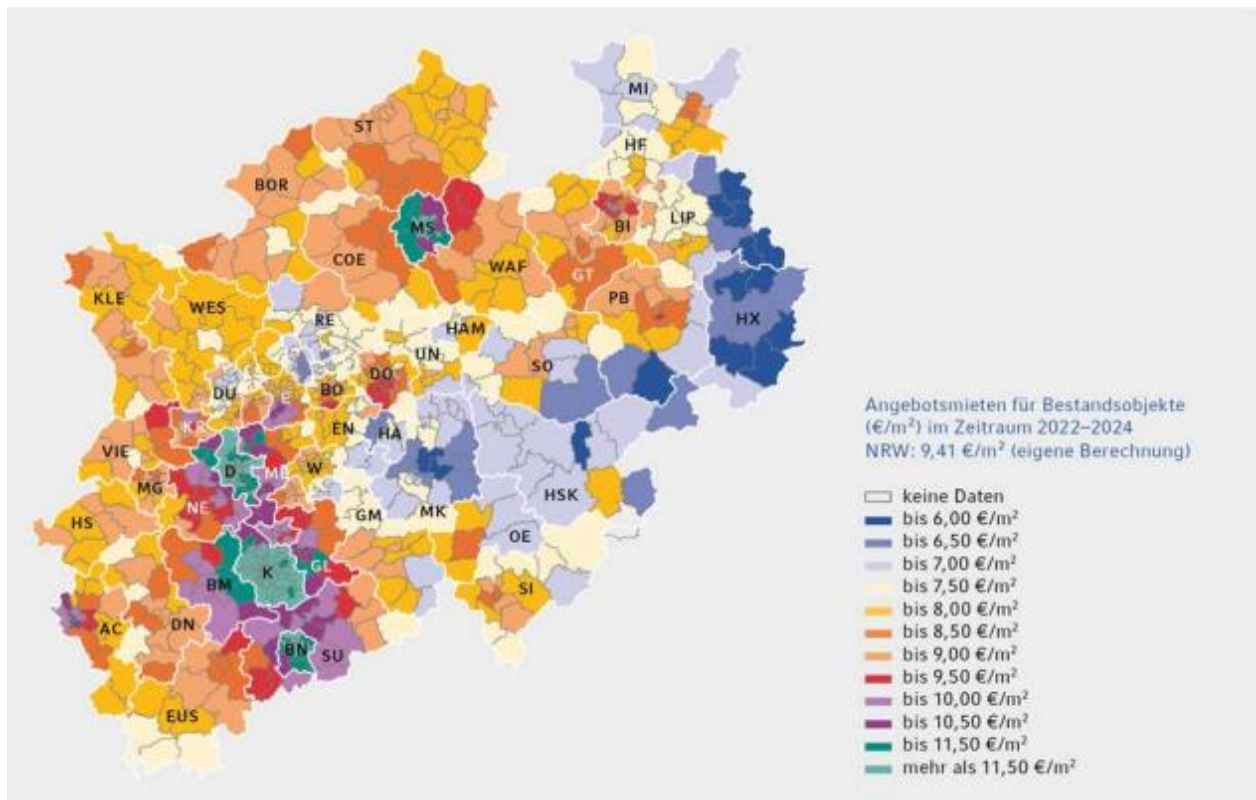


Abbildung 20: Mittlere Wiedervermietung Bestand (netto kalt) für Bestandsangebote in Nordrhein-Westfalen
Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) © NRW.BANK

Die Abbildung 21 der NRW Bank zeigt die Entwicklung der Wiedervermietungsmiete in allen Kreisen und kreisfreien Städten NRWs. In der Planungsregion liegt der größte Anstieg für die Wiedervermietungsmieten im Kreis Kleve und der Stadt Mönchengladbach (mit einer Steigerung von bis zu 22%), gefolgt vom Kreis Viersen und den Städten Krefeld und Wuppertal (mit bis zu 20 % Mietsteigerung). Der Rhein-Kreis Neuss, die Stadt Düsseldorf, sowie beiden bergischen Großstädte Remscheid und Solingen liegen im Bereich von bis zu 18 % Steigerung. Der Anstieg im Kreis Mettmann lag im Bereich bis 16 % Steigerung und wies damit die geringste Wiedervermietungsmietsteigerung in der Planungsregion auf.

Um zu verhindern, dass die Miet- und Wohnkosten weiter bzw. stärker steigen, ist es wichtig, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In Kap. 3.2.1 wurden die im SFM 2026 erfassten Inanspruchnahmen mit den Baufertigstellungen in Bezug gesetzt. Beides liegt im SFM 2026 deutlich hinter den Ergebnissen aus dem SFM 2023 zurück.

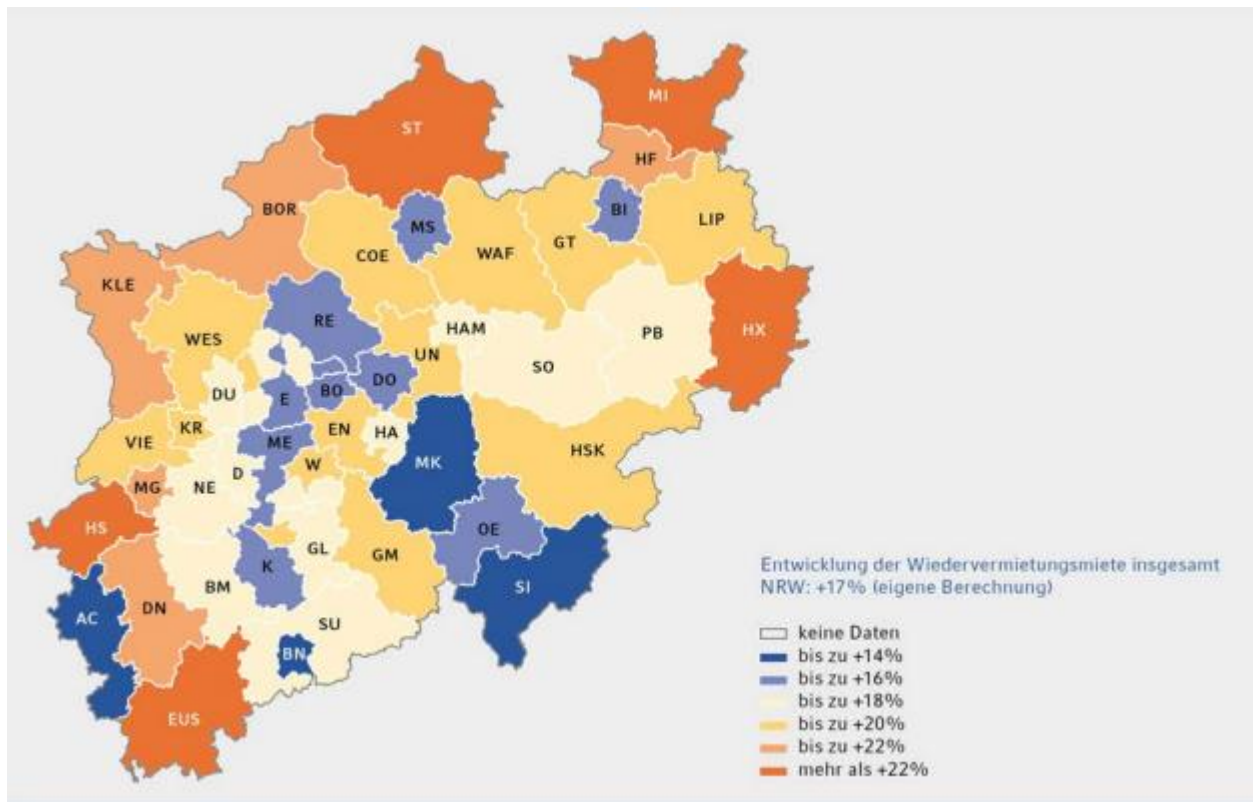


Abbildung 21: Entwicklung der Wiedervermietungsrente (nettokalt) in Nordrhein-Westfalen
 Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung NRW.BANK
 © NRW Bank

Die Bautätigkeit in der Planungsregion zeigte seit dem Tiefstand mit rund 4.600 WE im Jahr 2011 bis zum Jahr 2019 eine anhaltende wachsende Tendenz und erreichte im Jahr 2019 mit rund 7.300 WE den Spitzenwert der letzten 20 Jahre. Ab dem Jahr 2020 ist die Entwicklung schwankender, orientiert sich aber bis zum Jahr 2023 um einen Wert von rund 6.600 WE. Für die Jahre 2024 und 2025 erreichten die Zahlen der Baufertigstellung allerdings nur 5.100 WE bzw. 4.800 WE und zeigen damit eher eine rückläufige Entwicklung auf.

Die Erkenntnis, dass die Bautätigkeit seit dem Jahr 2023 rückläufig ist, deckt sich mit den Ergebnissen des Wohnungsmarktberichtes Nordrhein-Westfalen 2025 der NRW.Bank³. Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Bautätigkeit in den kommenden Jahren entwickeln wird, da diese Entwicklung vor allem als Folge der Zurückhaltung der Investierenden im Wohnungsneubau zustande gekommen ist. Laut den Experten der NRW Bank schwächt sich der Einbruch der Baugenehmigungen bereits ab. Nach 2023 und dem deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen setzte sich dieser Rückgang bereits im darauffolgenden Jahr 2024 weniger stark fort. Mit rund 40.600 WE wurden in NRW nur noch 7 % weniger Wohnungen als im Vorjahr genehmigt und bereits im erstes Halbjahr 2025 gab es eine Zunahme von Baugenehmigungen. Dieses können wir auch für die Planungsregion feststellen. Auch hier deutet sich möglicherweise eine allmähliche Erholung an. Der Bauüberhang, also die Differenz zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen wuchs in NRW bis 2022 kontinuierlich und ging 2023 und

³ Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025 abrufbar unter https://www.nrwbank.de/export/galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht_2025_barrierefrei.pdf

2024 in Folge zurück. Im Jahr 2024 verzeichnete man in NRW einen Rückgang von weiteren rund 4.600 Wohnungen auf insgesamt 126.200 Wohnungsüberhänge (–3,5%). Der Rückgang des Bauüberhangs ist vor allem auf den ins Stocken geratene Wohnungsneubau sowie auf die Fertigstellung langjähriger Bauprojekten zurückzuführen. Dennoch betrug der Wohnungsüberhang im Jahr 2024 in NRW das Dreifache der aktuellen jährlichen Wohnungsneubauleistung. Es bleibt abzuwarten, ob das Potenzial genehmigter – aber noch nicht fertiggestellter – Wohnungen auch in der Planungsregion weiter dazu beitragen kann, kurz- bis mittelfristig das Wohnungsangebot auszuweiten.

Der Wohnungsmarkt ist komplex und vielschichtig, so führt die NRW Bank weitere Bausteine an, die die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bedeutend prägen. Der Wohnungsmarktbericht trifft Aussagen für die Wohnungsmarktentwicklung in ganz Nordrhein-Westfalen, so dass eine direkte Ableitung der Ergebnisse auf die Ebene der Planungsregion nicht möglich ist, aber zur Annäherung werden die entscheidenden Bausteine hier dennoch vorgestellt, da viele von ihnen auch den Wohnungsmarkt der Planungsregion beeinflussen.

In NRW sind mehr als ein Viertel der Wohnungen (28%) des Bauüberhangs bereits rohbaufertig und werden damit zeitnah dem Wohnungsmarkt zugeführt, dabei ist ein Großteil dieser Wohnungen bereits vor mehreren Jahren genehmigt worden. Viel entscheidender dabei ist aber, dass rund die Hälfte der Projekte des Wohnungsüberhangs (51%) noch nicht begonnen worden sind. Hiervon sind auch Bauprojekte betroffen, deren Genehmigungen schon drei Jahre oder länger zurückliegen.

In der jüngeren Vergangenheit ist für NRW festgestellt worden, dass die Zahl erloschener Baugenehmigungen gestiegen ist. Durch das Erlöschen der Baugenehmigung fallen Wohnungen auch aus dem Bauüberhang und werden damit statistisch nicht mehr im Bauüberhang erfasst. Nach der Bauordnung erlischt eine Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Die dreijährige Frist kann dabei um bis zu ein Jahr verlängert werden, und zwar auch rückwirkend. Hier wird deutlich, dass die aktuell schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau, wie eine hohe Inflation, eine gesunkene Wirtschaftsleistung, Zinsentwicklung und ein insgesamt angespanntes Geschäftsklima direkte Wirkungen in der Wohnungsbauwirtschaft entfalten. Dabei war die Wirkung auf den Wohnungsbau in NRW im Jahr 2024 besonders deutlich. Die Baugenehmigungen für über 4.000 WE sind erloschen. Dies waren rund 44,9% mehr verfallene Baugenehmigungen mehr als im Jahr 2023. Dieser enorme Anstieg betraf vor allem den Geschosswohnungsbau. Allein im Geschosswohnungsbau waren im Jahr 2024 Genehmigungen für rund 2.600 WE erloschen, was einer Zunahme von +74,6 % entsprach.

Die Abwicklungsdauer von Bauprojekten – also die Zeitspanne zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und der Baufertigstellung – hat sich im Jahr 2024 in NRW ebenfalls deutlich verlängert. Bei mehr als der Hälfte der Einfamilienhäuser dauerte es mindestens zwei Jahre bis zur Fertigstellung; bei einem Großteil dieser Bauprojekte waren es sogar mehr als zweieinhalb Jahre.

Im Geschosswohnungsbau war die Abwicklungsdauer erwartungsgemäß noch länger. Bei den im Jahr 2024 fertiggestellten WE in Gebäuden mit drei oder mehr WE dauerte die Abwicklung bei 61 % der Bauprojekte länger als 30 Monate. In den beiden Vorjahren lag dieser Anteil in NRW noch deutlich niedriger: bei 49 Prozent im Jahr 2023 und bei 40 Prozent im Jahr 2022.

Insgesamt wird somit nur etwa jede fünfte Wohnung in NRW innerhalb von weniger als zwei Jahren fertiggestellt. Die langen Bauzeiten finden ihre Begründung in einer Vielzahl struktureller und wirtschaftlicher Faktoren. Dazu zählen der anhaltende Fachkräftemangel im Bau- und Planungssektor sowie Lieferengpässe und die Verfügbarkeit von Baustoffen, aber auch Verschärfungen durch globale Krisen und steigende Preise für Baustoffe sowie gestiegene Zinsen. Diese Entwicklungen führen auch dazu, dass Baustarts verschoben werden und teilweise Finanzierungen neu strukturiert werden mussten. Eine Befragung der NRW.BANK gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen im Juli 2025 führte zu dem Ergebnis, dass 61 % der befragten Wohnungsbauunternehmen Verzögerungen bei der Realisierung von Bauprojekten meldeten.

Dennoch konnte die NRW.BANK auch positive Entwicklungen beobachten. Fast zwei Drittel der VdW-Mitglieder planen bereits Neubauprojekte für 2027 und die Folgejahre. Dabei handelt es sich zunehmend um neue Vorhaben und nicht lediglich um reaktivierte oder zuvor verschobene Projekte.

Auch die Einschätzung der Lage bei Modernisierungen und Sanierungen fällt positiver aus: 44 Prozent der VdW-Mitglieder bewerten die Entwicklung in diesem Bereich positiv – und damit mehr als im Vorjahr. Dies zeigt sich auch bei der Frage nach den Investitionsbedarfen. Mehr als 80 Prozent der Befragten sehen die Sanierung des Bestands zur Erreichung der Klimaneutralität als dringlichen Investitionsbedarf.

Positive Entwicklungen können in NRW auch im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau festgestellt werden. Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen stieg 2023 auf über 5.700 WE und konnte sich sogar im Jahr 2024 auf rund 6.100 WE weiter steigern. Der Anteil öffentlich geförderter Bewilligungen an allen genehmigten Geschosswohnungen im Neubausegment stieg auf 26 %, in den Jahren 2020 bis 2022 lag dieser bei lediglich 10 bis 15 %. Die wichtige Rolle der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen als stützende Säule des Wohnungsbaus bestätigt sich, denn viele ehemals frei finanziert geplante Projekte konnten erst durch Umschwenken auf die Wohnraumförderung umgesetzt werden.

Gegenläufig stellt sich die Entwicklungen im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Die Anzahl fertiggestellter Ein- und Zweifamilienhäuser ist seit 2019 stetig rückläufig, dies kann auch eindeutig in der Planungsregion festgestellt werden. Im Jahr 2024 sank die Zahl in NRW auf einen historischen Tiefstwert von unter 10.000 WE (–23,4 %). Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern blieb weiter auf dem sehr niedrigen Niveau von rund 7.900 WE, wenngleich sich im ersten Halbjahr 2025 ein wachsender Trend abzeichnete.

Die Neuschaffung von Wohnungen im Rahmen von Um- und Ausbauten (Aufstockung, Anbauten, Grundrissveränderungen etc.) spielt in NRW eine wichtige Rolle für die allgemeine Wohnraumversorgung, denn sie trägt zu einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Ressourcen bei und reduziert den teureren Wohnungsneubaubedarf, zum Beispiel angesichts knapper Flächen für den Wohnungsneubau. Die Neuschaffung von Wohnraum im Bestand konnte in NRW mit rund 6.000 WE im Jahr 2024 (+18,8%) deutlich zulegen und erreichte das höchste Niveau der vergangenen Jahre.

Alle diese Bausteine die die Wohnungsmarktentwicklung in ihrer Gesamtheit steuern und formen zeigen, dass in vielen Fällen verschiedenartige Kausalketten den Wohnungsneubau in NRW und damit auch in der Planungsregion positiv oder negativ beeinflussen können. Auf die meisten Prozesse hat die Regionalentwicklung kaum einen Einfluss, allerdings kann über die

Bereitstellung von ASB-Flächen im Regionalplan der Spielraum für die künftige Siedlungsentwicklung der Kommunen erweitert werden und damit ein Beitrag geleistet werden, der bei all den derzeitigen Unwägbarkeiten dazu dient die Situation auf den ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkten nicht noch weiter zu verschärfen. Selbst wenn die gegenwärtigen Rahmenbedingungen in naher Zukunft nicht dazu führen werden, dass die Bautätigkeit schnell an Fahrt aufnimmt und somit die Reserven nicht so stark abschmelzen, wie es bei dem angespannten Wohnungsmarkt zu erwarten wäre, gilt es den Kommunen weiterhin genug Spielräume zur Verfügung zu stellen um Flächenalternativen aktivieren zu können. Dies gilt umso mehr, da wie in Kap. 3.1.1 ausgeführt, nach Einschätzung der Kommunen bereits heute für einen Großteil der wohnbaulichen Reserven nur eine langfristige Verfügbarkeit erwartet wird. Zusätzlich sollte es angestrebt werden, auf den verfügbaren Reserven möglichst viele WE umzusetzen, dies könnte auch durch regionalplanerische Dichtevorgaben unterstützt werden. Eine mögliche Einführung einer regionalplanerischen Mindestdichte für die nachfolgende Bauleitplanung könnte die Kommunen in der Bauleitplanung unterstützen, den bereits eingeschlagenen Weg, zu einer effizienteren Flächenausnutzung bei der Planung von Wohngebieten konsequent weiterzugehen der durch das SFM 2026 eindeutig belegt wird.

4. Bereiche für Gewerbe

In dem vorliegenden Bericht werden zum Thema Gewerbe die wichtigsten Ergebnisse des SFMs 2026 zusammengefasst. Eine gewohnt ausführliche Analyse der gewerblichen Entwicklung in der Planungsregion erfolgt bei der nächsten Fortschreibung des regionalen Gewerbe- und Industrie-flächenkonzeptes (RGIK). Diese soll voraussichtlich im nächsten Jahr erfolgen. Hintergrund der Entscheidung das RGIK nicht zeitgleich zum SFM 2026 zu aktualisieren ist, dass die Rechtskraft der 3. LEP-Änderung abgewartet werden soll, da im Entwurf von Ziel 6.1-1 des LEP NRW Änderungen zum Thema Brachflächen vorgesehen sind, die möglicherweise die Bedarfsberechnung Gewerbe im Regionalplan Düsseldorf besonders betreffen würden.

In den folgenden Kapiteln werden nicht nur die Veränderungen bei den Entwicklungspotenzialen im SFM 2026 vorgestellt, sondern soll auch die Bedarfsberechnungsmethode Gewerbe erklärt werden und eine Einordnung der aktuellen Zahlen erfolgen.

4.1 Zusammenfassung der wichtigsten Monitoringdaten für Gewerbe

Im SFM 2026 werden für Gewerbe Entwicklungspotenziale und Inanspruchnahmen erfasst. Die Methodik folgt auch hier den landesweiten Vorgaben und wurde in Kap. 1 in diesem Bericht erläutert.

Die Entwicklungspotenziale setzen sich zusammen aus den FNP-Reserven, den §34er-Reserven den Baulücken und den RPD-Reserven aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD). Zusätzlich wird im Bereich Gewerbe eine weitere Kategorie von Reserveflächen erfasst, die sogenannten betriebsgebundenen Reserven. Bei den betriebsgebundenen Reserveflächen handelt es sich um Flächen, die sich im Betriebseigentum befinden und für Erweiterungszwecke vorgehalten werden. Für die Berechnung des künftigen Bedarfs werden nur 50 % der angegebenen BEW angerechnet. Die BEW werden deshalb nur anteilig angerechnet, da die Städte und Gemeinden keinen Einfluss darauf haben, wann eine BEW für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung steht und insbesondere aber, da sie nicht für die Ansiedlung oder Erweiterung anderer Betriebe genutzt werden können. Sie sollen jedoch zumindest anteilig angerechnet werden, da Betriebserweiterungen als Inanspruchnahmen erfasst werden und damit auch eine Grundlage für die Ermittlung des Handlungsspielraums (HSP) sind. Der Anteil zur Anrechnung wird im LEP NRW in Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgegeben. Danach sind sie zur Hälfte anzurechnen, wenn ihre Inanspruchnahmen in die Bedarfsberechnung eingeflossen sind.

Bei den FNP-Reserven erfolgt zudem eine Angabe gegebenenfalls vorhandener Baurechte und die Kommunen geben eine Einschätzung zur Verfügbarkeit.

Eine weitere Kategorie an Reserven sind laufende Flächennutzungsplanänderungen, die berücksichtigt werden, wenn durch das Planverfahren neue gewerbliche Reserven entstehen sollen. Es handelt sich um sogenannte „§34er-Reserven“, d.h. Flächen, die sich im Anpassungsverfahren der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach §34 Landesplanungsgesetz befinden.

Auch Brachflächen werden als ein Attribut der FNP-Reserven erfasst, wenn ihre Verfügbarkeit absehbar ist und sie als Reserven von den Städten und Gemeinden bewertet werden. Die Entwicklungspotenziale umfassen damit nicht nur unbebaute „Freiflächen“, sondern auch bereits

baulich genutzte und in den Siedlungen gelegene Bauflächenreserven. Grundsätzlich ist eine Fläche solange den Gewerbereserven zuzuordnen, bis sie zu einer Inanspruchnahme geändert werden, weil die Bebauung beginnt.

Zudem werden Reserven erfasst, die der Regionalplan in den GIB, den ASB und den ASB mit einer Zweckbindung für Gewerbe (ASB-GE) vorhält (RPD-Reserven). Bei den RPD-Reserven in den ASB handelt es sich um Bereiche, für die gemeinsam mit den Städten und Gemeinden im Rahmen des SFMs vereinbart wurde, dass sie als gewerbliche Bauflächen im FNP umgesetzt werden sollen und nicht als Wohnbauflächen.

Die folgende Tabelle 2 zeigt, dass zum Stichtag 01.01.2026 die Summe der Entwicklungspotenziale im Vergleich zum SFM 2023 um ca. 140 ha gesunken ist. Im Regionalplan und in den Flächennutzungsplänen stehen zum Stichtag 01.01.2026 ca. 2.745 ha Entwicklungspotenziale für Gewerbe zur Verfügung. Davon sind etwa 940 ha bisher nur im Regionalplan vorgesehen (Regionalplan-Reserven). Rund. 1.560 ha Reserven sind bereits in den Flächennutzungsplänen als Bauflächen geplant (FNP-Reserven). Hinzu kommen etwa 60 ha, die in laufenden FNP-Änderungen gerade umgesetzt werden und 355 ha Betriebserweiterungsflächen, die beim Entwicklungspotenzial zu 50 % angerechnet werden. Eine ausführliche Betrachtung der Entwicklung in den einzelnen Teilräumen folgt in Kapitel 4.2.

In der Tabelle ist für den Kreis Kleve eine Besonderheit zu beachten: Die Gewerbeflächenplanung erfolgt hier nach den besonderen Vorgaben des Gewerbeflächenpools nach Kap. 3.3.3 des RPD. Es gibt ein Flächenkonto mit einer Hektarzahl, das zu Beginn des Ge-Pools durch GIB-Aufhebungen gefüllt wurde. Wie in der Fußnote der Tabelle vermerkt, sind auf die Summe der FNP-Reserven für den Kreis Kleve 35 ha Entwicklungspotenziale aufgeschlagen worden, um das Flächenkonto mit in die Bilanz einzubeziehen.⁴

⁴ Der Stand des Flächenkontos des Gewerbeflächenpools beträgt aktuell ca. 72 ha. Die in der Tabelle aufgeschlagenen 35 ha ergeben sich aus den 72 ha Kontostand abzgl. laufender FNP Änderungen (§34er-Reserven) sowie einiger Regionalplanreserven, die vom Konto abgebucht werden müssen, sobald eine Umsetzung durch rechtskräftige FNP-Festlegungen erfolgt. Nicht abgezogen werden Reserven in den GIB-Z (z.B. für Hafen).

Tabelle 2: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2023 und 2026 Gewerbe

	2023					2026						
GEWERBE	FN-Reserven (sofort bis langfristig verfügbar)	Laufende FN-Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen (BEW)	Regionalplan Reserven	Entwicklungspotenziale Summe Reserven (BEW 50%)	FN-Reserven (sofort bis langfristig verfügbar)	FN-Reserven (unklar verfügbar)	Baulücken Gewerbe und Baulücken Gemischt (Gewerbeanteil)	Laufende FN-Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen (BEW)	Regionalplan Reserven	Entwicklungspotenziale Summe Reserven (BEW 50%) (Baulücken 50%)
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Planungsregion	1.358,7	385,9	374,4	967,0	2.898,8	1.355,0	203,6	15,4	61,5	356,5	939,0	2.745,1
Düsseldorf	143,6	48,0	0,0	32,0	223,6	130,1	0,0	1,3	2,9	0,0	32,0	165,6
Krefeld	101,5	3,4	20,3	104,0	219,1	80,6	0,0	0,0	0,4	16,9	99,0	188,4
Mönchengladbach	58,7	20,7	31,4	221,0	316,1	66,4	0,7	2,1	0,0	37,5	240,0	326,9
Remscheid	37,0	3,0	17,1	32,5	81,1	34,5	0,3	3,0	3,0	16,2	34,9	82,3
Solingen	54,3	0,0	6,6	34,0	91,5	66,1	0,0	0,4	0,0	5,4	34,0	103,0
Wuppertal	104,1	0,7	13,2	57,0	168,4	108,6	1,5	0,8	1,0	9,1	46,2	162,1
Kleve, Kreis*	216,7	45,6	110,2	83,5	400,9	211,9	30,8	2,1	35,9	97,1	49,5	377,7
Bedburg-Hau	1,9	0,0	0,2	2,0	4,0	0,8	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,9
Emmerich am Rhein, Stadt	56,4	0,0	17,2	12,0	77,0	51,4	0,0	0,0	0,0	17,2	12,0	72,0
Geldern, Stadt	4,4	1,8	0,0	14,5	20,7	2,9	0,0	0,5	1,1	0,0	14,5	18,7
Goch, Stadt	9,3	0,0	8,9	22,5	36,2	11,2	2,3	0,0	3,3	5,2	0,0	19,4
Issum	0,8	3,6	15,8	0,0	12,3	2,8	0,0	0,2	6,3	15,8	0,0	17,1
Kalkar, Stadt	10,3	0,0	22,5	0,0	21,5	8,2	0,0	0,3	0,0	21,1	0,0	18,9
Kerken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,1	0,0	0,0	0,0	0,7
Kevelaer, Stadt	23,4	0,0	16,1	0,0	31,4	21,9	0,0	0,6	0,0	14,1	15,0	44,2
Kleve, Stadt	60,1	12,0	6,2	0,0	75,2	66,8	0,0	0,2	5,5	6,3	0,0	75,6
Kranenburg	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Rees, Stadt	5,7	3,5	3,5	0,0	11,0	5,7	1,0	0,0	4,3	3,5	0,0	12,7
Rheurdt	0,0	0,0	0,0	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0	2,7	0,0	0,0	2,7
Straelen, Stadt	1,7	13,8	11,0	8,0	29,0	1,5	0,0	0,2	9,5	11,0	8,0	24,6
Uedem	6,5	0,0	0,8	0,0	6,9	1,9	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	2,3
Wachtendonk	3,9	3,1	0,0	0,0	7,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Weeze	0,0	7,8	7,9	22,5	34,3	0,0	26,8	0,0	3,3	2,0	0,0	31,1
Mettmann, Kreis	169,0	12,3	42,4	160,4	362,9	157,2	9,5	1,6	10,7	39,3	154,4	352,2
Erkrath, Stadt	7,7	0,0	0,0	6,0	13,7	8,5	0,0	0,2	0,0	0,0	6,0	14,5
Haan, Stadt	18,4	3,4	1,9	5,0	27,7	16,8	0,0	0,2	3,4	2,5	5,0	26,6
Heiligenhaus, Stadt	12,3	1,9	1,2	18,0	32,8	13,4	0,0	0,0	0,0	0,9	16,0	29,8
Hilden, Stadt	14,2	0,0	4,6	0,0	16,5	11,9	0,0	0,4	0,0	3,8	0,0	14,0
Langerfeld (Rhld.), Stadt	20,7	0,0	2,5	37,0	59,0	14,0	0,0	0,4	0,0	2,0	37,0	52,2
Mettmann, Stadt	6,2	0,0	1,2	26,0	32,8	6,1	0,0	0,0	0,0	1,2	26,0	32,6
Monheim am Rhein, Stadt	3,6	0,0	23,8	12,4	27,9	2,1	9,1	0,2	0,0	23,8	8,4	31,6
Ratingen, Stadt	27,7	7,0	1,8	36,0	71,6	33,0	0,0	0,0	7,0	1,2	36,0	76,6
Velbert, Stadt	40,9	0,0	5,5	0,0	43,7	38,3	0,4	0,2	0,3	4,1	0,0	41,0
Wülfrath, Stadt	17,3	0,0	0,0	20,0	37,3	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	33,2
Rhein-Kreis Neuss	276,3	69,0	87,8	159,6	548,9	306,6	2,1	2,3	0,1	89,9	166,0	521,0
Dormagen, Stadt	121,8	0,0	27,1	0,0	135,3	120,5	0,0	0,0	0,0	27,1	0,0	134,0
Grevenbroich, Stadt	48,8	0,0	13,8	34,5	90,2	51,4	2,1	0,1	0,1	11,7	34,5	94,0
Jüchen, Stadt	4,7	31,0	2,6	27,5	64,5	34,1	0,0	0,0	0,0	1,3	27,5	62,2
Kaarst, Stadt	31,6	1,2	0,0	11,0	43,8	26,4	0,0	0,0	0,0	0,0	11,0	37,4
Korschenbroich, Stadt	21,3	1,4	0,0	12,9	35,6	21,0	0,0	0,2	0,0	0,0	12,9	34,0
Meerbusch, Stadt	6,2	0,0	0,0	30,0	36,2	6,7	0,0	0,8	0,0	0,0	30,0	37,1
Neuss, Stadt	42,0	0,0	44,4	31,9	96,1	44,7	0,0	0,6	0,0	49,9	36,5	106,5
Rommerskirchen	0,0	35,4	0,0	11,8	47,2	1,8	0,0	0,7	0,0	0,0	13,6	15,8
Viersen, Kreis	197,4	183,2	45,4	83,0	486,3	193,1	158,8	1,9	7,5	45,2	83,0	465,9
Brüggen	4,5	5,0	12,0	7,0	22,5	11,5	0,0	0,0	0,0	12,0	7,0	24,5
Grefrath	13,3	0,0	3,8	6,0	21,3	11,8	0,0	0,0	0,0	3,9	6,0	19,7
Kempen, Stadt	13,9	7,5	0,9	15,0	36,8	12,9	2,7	0,0	7,5	1,3	15,0	38,7
Nettetal, Stadt	75,7	0,0	0,0	0,0	75,7	72,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	72,2
Niederkrüchten	0,0	150,0	3,0	0,0	151,5	0,0	150,2	0,0	0,0	2,8	0,0	151,6
Schwalmtal	16,2	0,0	5,5	0,0	18,9	13,4	0,0	0,5	0,0	5,5	0,0	16,4
Tönisvorst, Stadt	25,6	0,0	0,8	15,0	41,0	25,2	0,0	0,0	0,0	0,8	15,0	40,6
Viersen, Stadt	32,5	0,7	19,2	25,0	67,8	26,1	0,0	0,1	0,0	18,9	25,0	60,6
Willich, Stadt	15,7	20,0	0,0	15,0	50,7	19,9	5,9	1,3	0,0	0,0	15,0	41,5
* Im Kreis Kleve sind der Summe der FN-Reserven im Jahr 2023: 32 ha aus dem Gewerbeflächenpool (Flächenkonto) zugeschlagen worden. Für das Jahr 2026 sind dies ca. 35 ha.												

In der folgenden Abbildung 22 sind die Entwicklungspotenziale nach ihrem Planungsstand abgebildet, denn wichtig für die Gewerbeflächenentwicklung ist nicht nur die Größe des Flächenangebotes, sondern auch die Verfügbarkeit. Ein erster Hinweis auf die Verfügbarkeit einer Reserve ist ihr Planungsstand. In einigen Städten und Gemeinden ist ein Großteil des Gewerbeflächenpotenzials bisher nur im Regionalplan festgelegt und es sind noch weitere Planverfahren erforderlich, bevor die Flächen verfügbar sind. Die roten Stücke in den folgenden Tortendiagrammen zeigen den Anteil der Regionalplan-Reserven. Teilweise liegen ihre Anteile bei über 50 % (namentlich in Krefeld, Mönchengladbach, Geldern, Heiligenhaus, Langenfeld (Rhld.), Mettmann, Wülfrath, Meerbusch und Rommerskirchen). In einigen Städten ist ein großer Anteil der Entwicklungspotenziale auch als betriebsgebundene Reserve (BEW) nur bedingt verfügbar (z.B. Issum, Kalkar, Monheim, Neuss).

Im Kreis Kleve ist der Anteil der Regionalplanreserven ebenso wie der der FNP-Reserven aufgrund des Gewerbeflächenpools vergleichsweise gering. Stattdessen fällt in einigen Kommunen ein hoher Anteil von BEW an den Entwicklungspotenzial auf (Kalkar, Rheurdt, Straelen). Weitere Besonderheiten sind Kommunen, die ihre Entwicklungspotenziale nur in FNP-Reserven und BEW verortet haben (Niederkrüchten, Dormagen, Velbert, Hilden, Schwalmatal) oder nur in FNP-Reserven (Nettetal). Ebenso auffallend ist die Größe der Entwicklungspotenziale in Niederkrüchten, welche aus der Nachnutzung des Javelin-Parks dort resultieren.

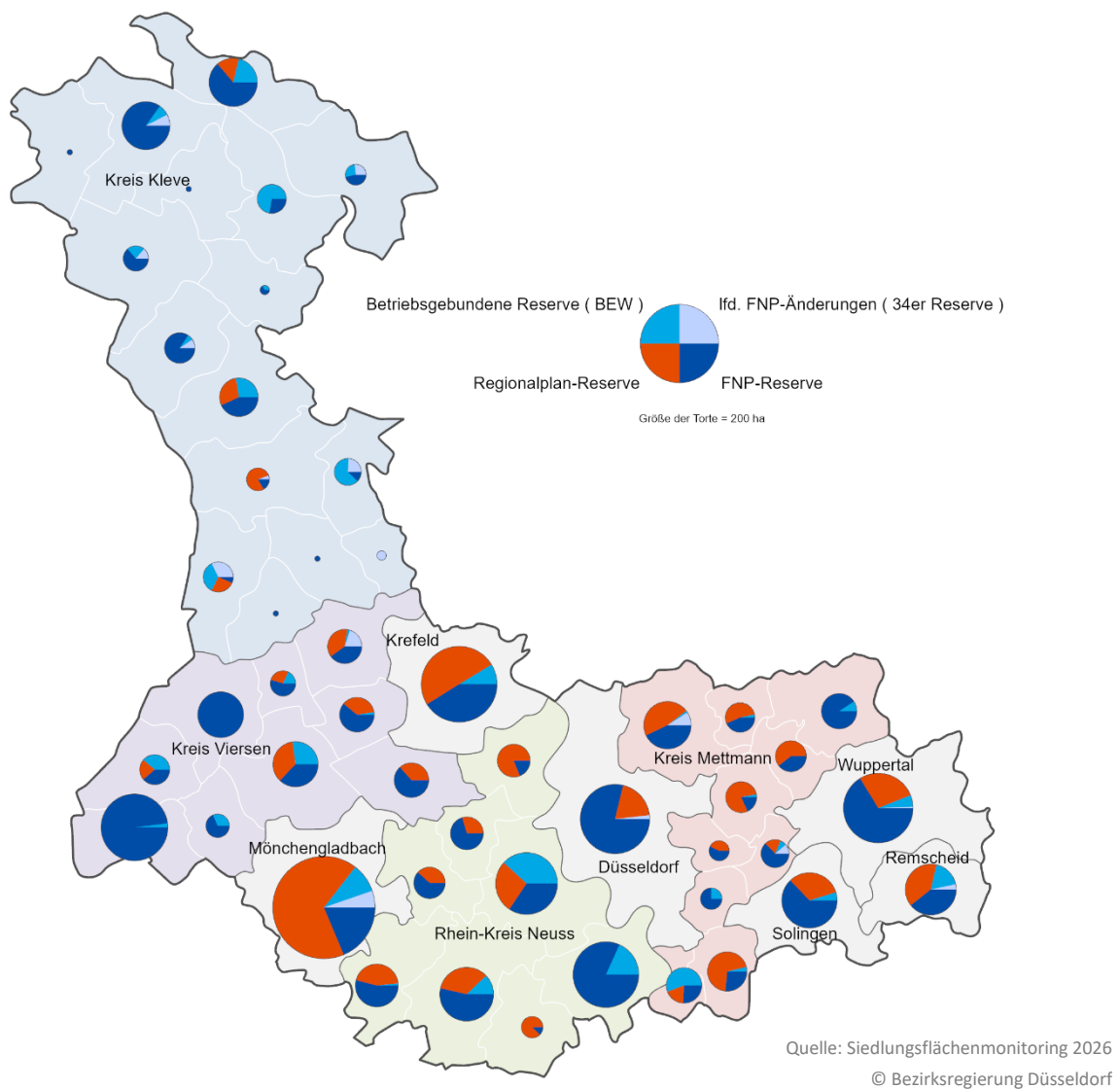


Abbildung 22: Planungsstand der Entwicklungspotenziale für Gewerbe 2026 © Bezirksregierung Düsseldorf

4.2 Entwicklung der Reserven seit 2020

Betrachtet man die Entwicklung der Reserven in der Planungsregion Düsseldorf der letzten drei SFM 2020, 2023 und 2026, dann ist nach einem leichten Anstieg der Potenziale von 2020 nach 2023 (3050 ha auf 3090 ha), zum Stichtag 01.01.2026 ein leichter Rückgang der Entwicklungspotenziale um 150 ha auf 2940 ha⁵ zu beobachten (siehe folgende Abbildung).

Bei den Betriebserweiterungsflächen und den Regionalplanreserven zeigen sich nur leichte Änderungen im Zeitverlauf. Die Baulücken für Gewerbe sind im SFM 2026 neu hinzugekommen und nehmen mit einem Wert von 20 ha für die gesamte Planungsregion nur eine untergeordnete Rolle ein. Eine deutliche Veränderung ist jedoch bei den laufenden FNP-Änderungen (§34er-Reserven) und den FNP-Reserven zu beobachten: Lagen die §34er-Reserven bei den Stichtagen 2020 und 2023 jeweils über 300 ha, so sind dies zum Stichtag 01.01.2026 nur noch ca. 60 ha. Demgegenüber steht ein deutlicher Anstieg der FNP-Reserven von 1.360 ha im Jahr 2023 zu 1.560 ha im Jahr 2026. Dies ist insofern zu erklären, als dass die im FNP-Aufstellungsverfahren befindlichen gewerblichen Bauflächen nunmehr genehmigt wurden und Rechtskraft erlangt haben. Der Rückgang der §34er-Reserven zeigt jedoch auch eine verringerte Entwicklungstätigkeit für gewerbliche Bauflächen, da sichtlich deutlich weniger FNP-Aufstellungsverfahren begonnen als abgeschlossen werden.

Die Entwicklungspotenziale liegen in den drei SFM 2020/2023/2026 auf einem sehr ähnlichen Niveau, weil einige Regionalplanänderungen durchgeführt wurden, in denen zusätzliche Potenziale geschaffen wurden, die die Inanspruchnahmen ausgeglichen haben.

⁵ BEW sind hier zu 100% eingegangen, da es um eine Gesamtübersicht der Reserven geht.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

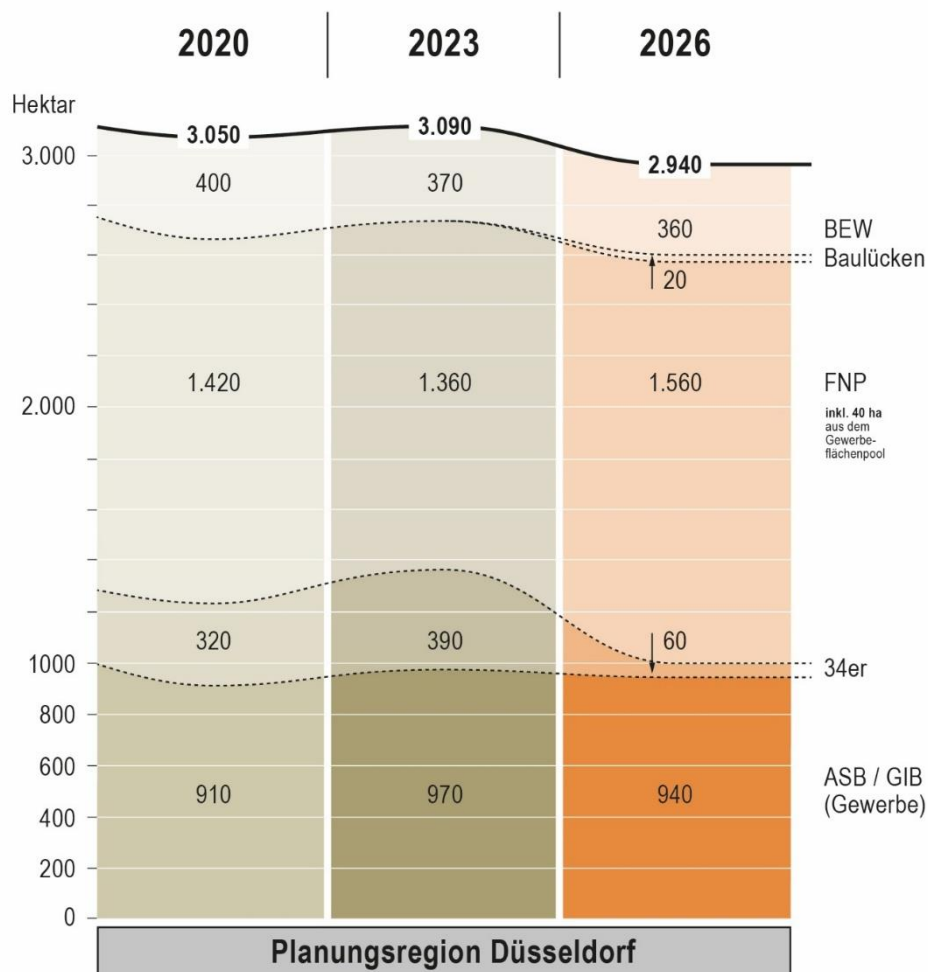


Abbildung 23: Entwicklung der gewerblichen Reserven 2020-2026 © Bezirksregierung Düsseldorf

Das Angebot an Reserven in den FNPs und im RPD ist in den Städten und Gemeinden der Planungsregion heterogen (siehe folgende Abbildung). In den kreisfreien Städten zeigt sich im Vergleich von 2023 und 2026 ein durchmisches Bild. Die Städte Krefeld, Remscheid und Solingen haben kleinere Zu- bzw. Abnahmen von max. 20 ha, wobei die Entwicklungspotenziale in Krefeld und Remscheid sinken und in Solingen steigen. In der Stadt Solingen ist der Anteil der FNP Reserven um 20 ha gestiegen, da Wiedernutzungspotenziale zu Reserven wurden (im Vorgriff auf die derzeit lfd. 26. RPÄ).

In der Stadt Mönchengladbach zeigt sich, nach einem deutlichen Anstieg der Entwicklungspotenziale von 2020 zu 2023, ein leichter Anstieg auch zum Stichtag 01.01.2026 um rund 20 ha auf 350 ha. Der Anstieg der Reserven seit 2020 um 130 ha ist auf die 10. RPD-Änderung zurückzuführen, welche zusätzliche Entwicklungspotenziale für den Strukturwandel im Rheinischen Revier geschaffen hat.

Die Entwicklungspotenziale in Wuppertal bleiben zwar in der Summe weiterhin unverändert, es ist aber anzumerken, dass gleichzeitig in dem Zeitraum 18 ha Inanspruchnahmen erfasst wurden, d.h. die Situation ist dynamischer als die Zahlen erscheinen.

In der Stadt Düsseldorf wiederum kommt es zu einem Rückgang der Entwicklungspotenziale von 220 auf 160 ha. Dies ist vor allem auf das Wegfallen der §34er-Reserven zurückzuführen, welche zum Stichtag 01.01.2023 noch bei 50 ha lagen. Zum jetzigen Stichtag wurden für Düsseldorf keine §34er-Reserven erfasst. Da die Inanspruchnahmen zwischen 2023 und 2026 nur bei knapp 18 ha lagen und die Zahl der FNP-Reserven nicht gestiegen ist, ist der Rückgang der mit veränderten Planungszielen zu erklären.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

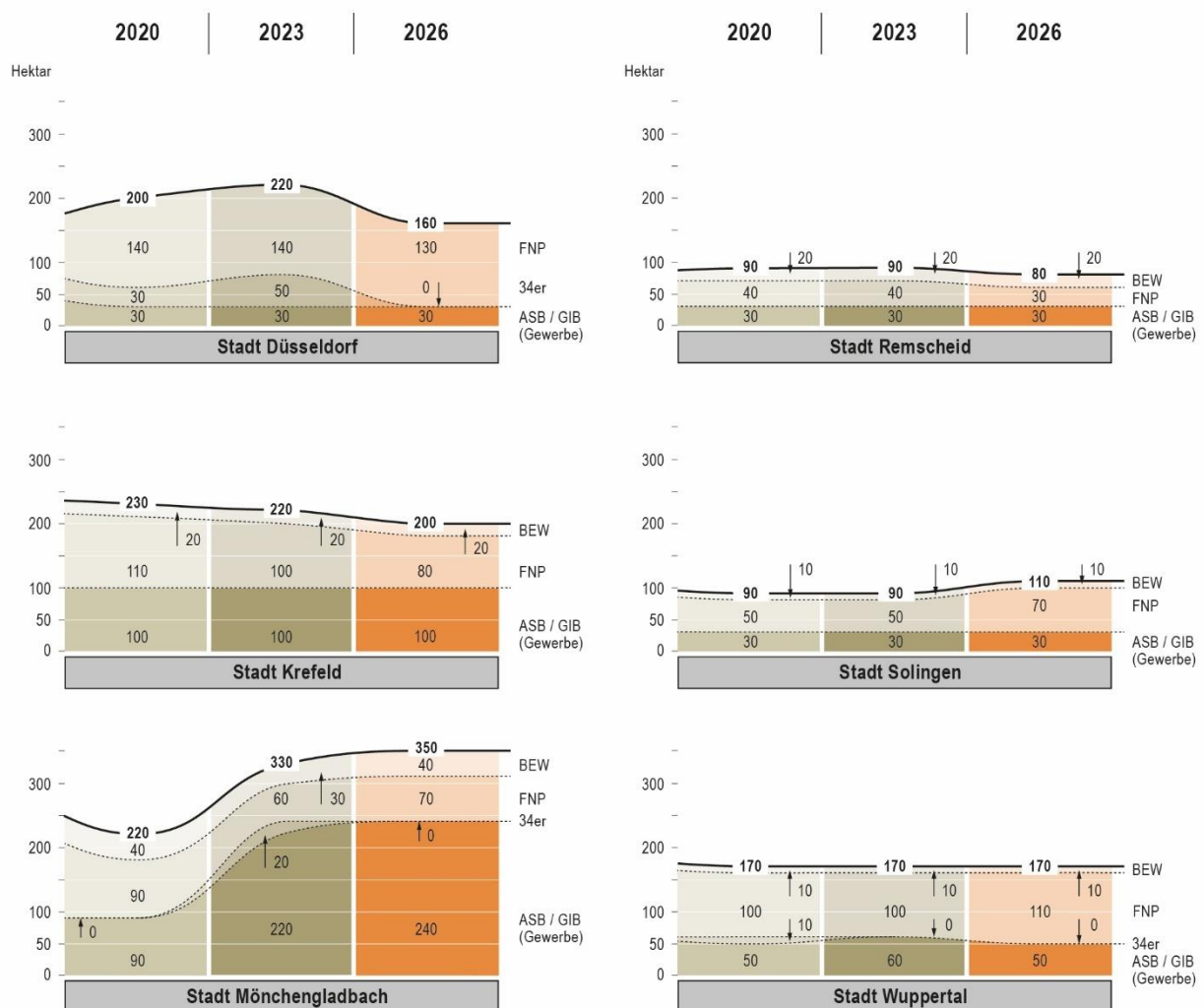


Abbildung 24: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den kreisfreien Städten 2020-2026
© Bezirksregierung Düsseldorf

Das durchmischte Bild setzt sich auch bei den Kreisen fort (siehe folgende Abbildung): Im Kreis Kleve ist das Entwicklungspotenzial von 2020 bis 2023 deutlich um 140 ha gesunken, aufgrund

größerer Inanspruchnahmen in den Städten Emmerich, Kalkar, Kleve, Rees und in der Gemeinde Wachtendonk. Im weiteren Zeitverlauf sind die Entwicklungspotenziale zum Stichtag 01.01.2026 etwas weniger dynamisch abgeschmolzen von 460 ha (SFM 2023) auf 430 ha. Das betrifft auch die „virtuell“ mit der 69. Regionalplanänderung des GEP99 auf das Flächenkonto eingebuchten Reserven. Der Kontostand ist von 2023 mit ca. 87 ha auf aktuell 72 ha gesunken. In der folgenden Abbildung fließt der virtuelle Kontostand mit 35 ha in die Summe FNP Reserven ein; die Restsumme wurde mit lfd. Planverfahren verrechnet, deren EP bereits in der Tabelle erfasst sind, obwohl eine Abbuchung aus dem Konto erst bei Rechtskraft erfolgt.

In den Kreisen Viersen und Mettmann setzt sich zum Stichtag 01.01.2026 ein Trend fort, der bereits seit dem SFM 2020 zu beobachten ist, wenn auch in abgeschwächter Form. So sind die Entwicklungspotenziale im Kreis Mettmann von 2020 bis 2023 um 50 ha gesunken, im Zeitraum 2023 bis 2026 nochmal um 10 ha auf insgesamt 370 ha gewerblicher Entwicklungspotenziale. Für den Kreis Viersen ist von 2020 bis 2023 eine Abnahme von 40 ha festzustellen und für 2026 ein weiterer Rückgang um 20 ha auf nunmehr 490 ha Entwicklungspotenziale insgesamt. Dies entspricht einer erwartungsgemäßen, der Systematik von Bedarf und Entwicklungspotenzialen folgenden Flächenentwicklung.

Im Rhein-Kreis Neuss wiederum sind die Entwicklungspotenziale (auch aufgrund der 10. RPD-Änderung) zwischen 2020 und 2023 deutlich gestiegen von 530 ha auf 600 ha. Diese haben zum Stichtag 01.01.2026 wieder abgenommen um 30 ha auf nunmehr 570 ha, was für eine schnelle Inanspruchnahme der neu geschaffenen Flächen spricht. Somit ist auch in den Kreisen der Planungsregion kein wirklich einheitliches Bild bei der Betrachtung der Entwicklung der Entwicklungspotenziale zu beobachten, auch wenn sie tendenziell, der Logik von Bedarf und Reserven folgend, abnehmen.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

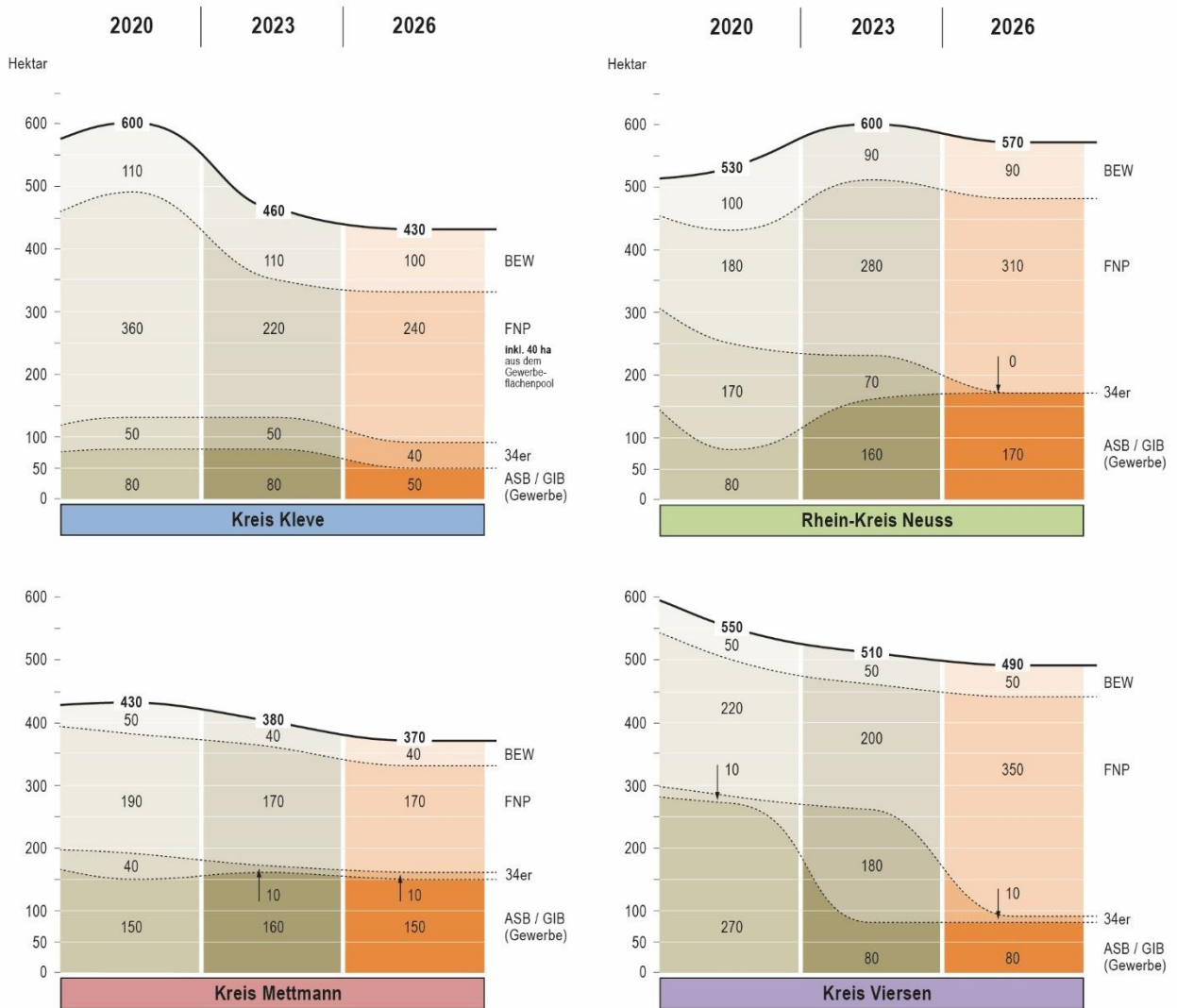


Abbildung 25: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den Kreisen 2020-2026 © Bezirksregierung Düsseldorf

4.3 Verfügbarkeit der Reserven in den Flächennutzungsplänen

Bei einem Planungszeitraum von 10 bis 15 Jahren, wie er den FNP zugrunde liegt, ist es nicht nur wichtig, dass ausreichend Flächen für Gewerbe vorhanden sind, sondern auch, dass sie verfügbar sind. Im SFM geben die Städte und Gemeinden eine Einschätzung ab, ob und in welchem Zeitraum die FNP-Reserven verfügbar sein könnten. In der Bewertung spielt es dabei eine große Rolle, welcher Planungs- und Erschließungsaufwand angenommen wird, bis eine Fläche vermarktet werden kann. Eine Fläche gilt als „sofort verfügbar“, wenn kein Handlungsbedarf besteht und sie aktuell verfügbar ist. „Kurzfristig verfügbar“ heißt, dass Handlungsbedarf von untergeordneter Bedeutung (zum Beispiel die Fertigstellung einer Erschließung) besteht. Hier wird eine Verfügbarkeit innerhalb der nächsten zwei Jahre angenommen. Bei den „mittelfristig verfügbaren“ Flächen müssen Nutzungsbeschränkungen abgebaut werden (zum Beispiel Bebauungspläne fehlen). Diese Flächen sind innerhalb von zwei bis fünf Jahren verfügbar.

Viele Flächen werden als „langfristig verfügbar“ bewertet. Sie unterliegen einem erhöhten Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen wie Altlastenuntersuchungen, Ankauf etc., weshalb hier von einem Verfügungszeitraum von fünf bis zehn Jahren und ggf. auch länger auszugehen ist. In die Kategorie der langfristig verfügbaren Reserven fallen auch Flächen, bei denen eine eigentumsrechtliche Verfügbarkeit nicht absehbar ist, weil der Grundstückseigentümer aktuell keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Eine Reserve, bei der heute nicht bekannt ist, ob der Eigentümer in den nächsten 20 Jahren einer Bebauung zustimmen könnte, wird als langfristig verfügbar bewertet, auch wenn ein Versuch der Entwicklung bereits gescheitert ist, die Fläche aber trotzdem im FNP verbleibt. Letztlich sollte eine Änderung des FNP erfolgen (Flächentausch), wenn die Flächenentwicklung absehbar an den Eigentümerinteressen scheitert, damit sich keine „Planungsleiche“ manifestiert.

Insgesamt ist die planerische Verfügbarkeit damit weiter gefasst als die „Marktfähigkeit“, die eine kurzfristigere Perspektive aufweist. Wichtig ist, dass in den Städten und Gemeinden immer ein bestimmter Anteil der Reserven sofort oder kurzfristig verfügbar ist, damit eine Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben auch zeitnah möglich ist.

Neu im Siedlungsflächenmonitoring 2026 ist die landesweit eingeführte Kategorie der *unklaren* Verfügbarkeit, wenn die Verfügbarkeit seitens der Kommune nicht aussagekräftig bewertet werden kann.

Die folgende Abbildung 26 zeigt die Verfügbarkeit der FNP-Reserven zum Stichtag 01.01.2026. Von den ca. 1.520 ha FNP-Reserven⁶ sind rund 41 % sofort bis kurzfristig verfügbar. Weitere 46 % werden als mittel- bis langfristig verfügbar bewertet. Der neuen Kategorie mit einer *unklaren* Verfügbarkeit wurden etwa 13 % aller FNP-Reserven zugeordnet. Dabei handelt es sich nicht um neue Reserven, deren Verfügbarkeit nicht bewertet werden kann, sondern um bekannte FNP Reserven, die in diesem Siedlungsflächenmonitoring schlichtweg einer anderen Verfügbarkeit zugeordnet wurden. Im äußeren Ring wird abgebildet, wie viele Flächen sofort, kurz-, mittel- oder langfristig verfügbar sind (Anzahl: rund 628 Reserven). Der innere Ring zeigt, wie groß die Flächen in der Summe sind (in Hektar). So sind 22 % der Reserven (209 Flächen) sofort verfügbar, die eine Größe von 333 ha aufweisen. 19 % der Reserven (109 Flächen mit 283 ha) sind kurzfristig verfügbar. Als mittel- bis langfristig verfügbar werden 310 Flächen bewertet mit insgesamt 703 ha.

Durch einen Vergleich der beiden Ringe ist gut erkennbar, dass die nach reiner Anzahl meisten Flächen (32 %) sofort verfügbar sind, diese Flächen aber nicht so groß sind, denn ihr Flächenanteil macht in der Summe nur 22 % aus. Dieser Effekt entsteht, da sofort verfügbare Reserven, die kurz vor der Vermarktung stehen, i.d.R. auch kleiner parzelliert sind.

⁶ Hier sind die rund 35 ha aus dem Flächenkonto des Gewerbeflächenpools im Kreis Kleve nicht berücksichtigt, da es sich nur um eine virtuelle Größe handelt.

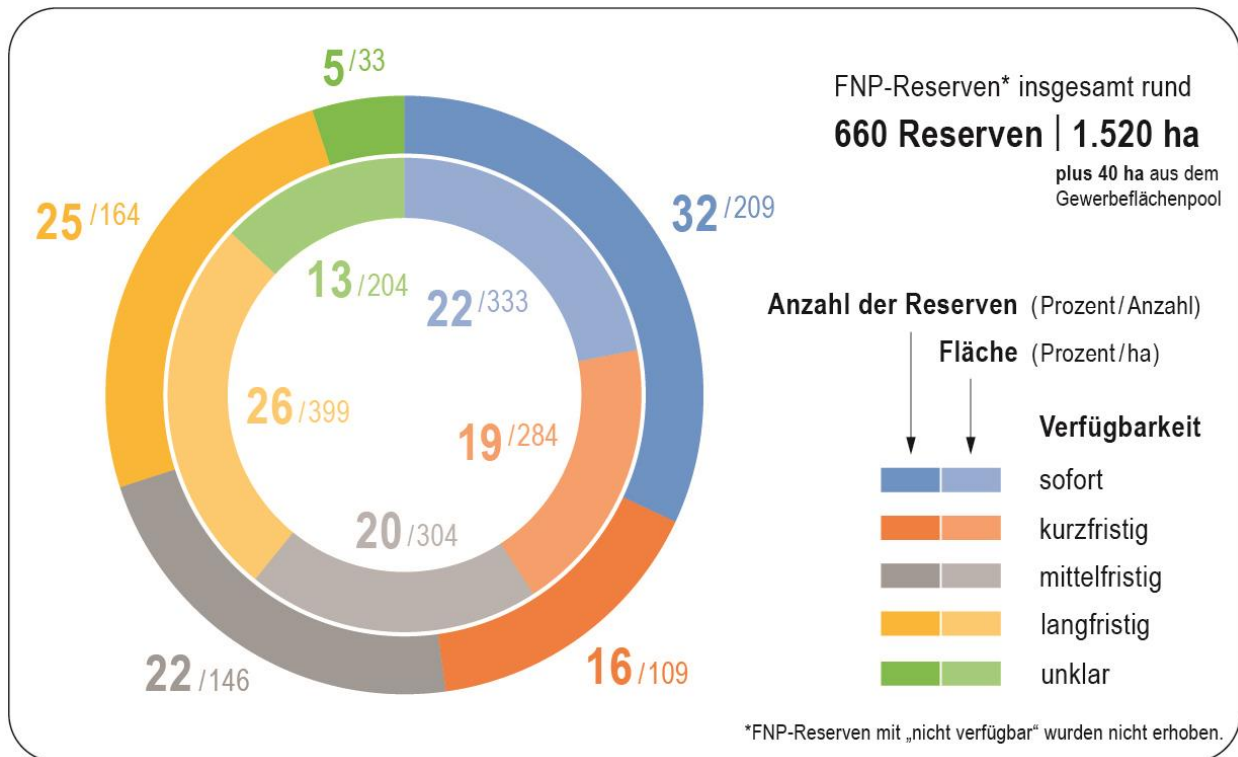


Abbildung 26: Verfügbarkeit der FNP Reserven 2026 © Bezirksregierung Düsseldorf

Bei der Bewertung, ob ausreichend verfügbare Reserven zur Verfügung stehen, ist zu berücksichtigen, dass in den obigen Analysen nur FNP-Reserven betrachtet werden. Hinzu kommen noch etwa 80 ha §34er-Reserven, welche kurz- bis mittelfristig ein Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bieten sollten, wenn die FNP-Änderungen abgeschlossen sind. Nach Rechtskraft der FNP-Änderung werden sie als FNP-Reserven erfasst und erst dann werden sie in der obigen Übersicht bei der Verfügbarkeit bewertet. Bei den Regionalplanreserven wird die Verfügbarkeit nicht abgeschätzt, da die Städte und Gemeinden noch nicht mit dem Bauleitplanverfahren begonnen haben und selten bereits Kenntnisse über Eigentümerinteressen oder Planungserfordernisse vorliegen.

4.4 Größenstruktur der Reserven in den Flächennutzungsplänen

Von den 660 Reserven in den FNP sind 65 Flächen größer als 5 ha und bieten ein wichtiges Potenzial auch für größere Betriebsansiedlungen. Die Anzahl der größeren Reserven ist seit der letzten Erhebung fast gleichgeblieben (SFM 2023: 66 Flächen). Hinzu kommen vier GIB-Z für flächenintensive Vorhaben und Industrie, die im RPD durch eine Zweckbindung extra für die Ansiedlung von Betrieben größer 5 bzw. 10 ha vorgehalten werden. Drei dieser zweckgebundenen GIB befinden sich gerade in der Umsetzung, d.h. die FNP-Änderungen sind weit fortgeschritten (Goch/Weeze) bzw. abgeschlossen (Grevenbroich/Jüchen/Mönchengladbach (Elsbachtal-West), Niederkrüchten (Elmpt)). Wenn die FNP-Änderungen abgeschlossen sind und die Erschließung beginnt, bieten sie damit kurz- bis mittelfristig ein zusätzliches Potenzial für größere Ansiedlungen. Im Kreis Kleve können zudem größere Ansiedlungen als Investorenplanungen im restriktionsfreien Raum erfolgen, wie z.B. bei der 15. RPD-Änderung., mit der eine Betriebsverlagerung und Erweiterung von rund 15 ha im RPD neu festgelegt wurde.

Die meisten FNP-Reserven sind jedoch zwischen 0,2 und 2 ha groß (487 Flächen, was ca. 74 % aller Flächen entspricht) und bieten Spielraum für kleinere Betriebsansiedlungen. Ihr Anteil ist seit der letzten Erhebung gestiegen (2023: 459 Flächen). Ihr flächenmäßiger Anteil an allen FNP-Reserven macht dabei rund 32 % aus. Dass viele Reserven kleiner 2 ha sind, deckt sich mit der Nachfrage, denn die Zahlen bei den Inanspruchnahmen zwischen 2023 und 2026 zeigen, dass diese nach reiner Anzahl zum großen Teil auch kleiner als 0,5 ha sind (ca. 67 %), siehe folgende Abbildung:

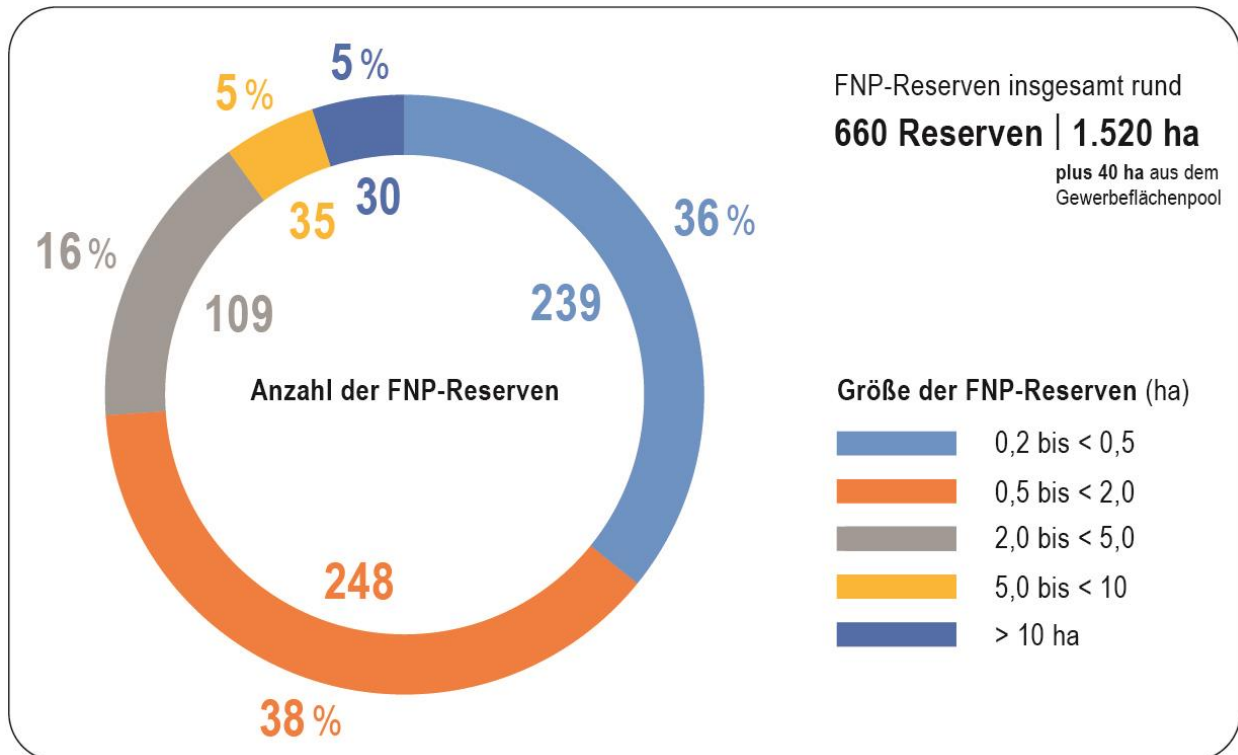


Abbildung 27: FNP-Reserven 2026 nach Größen © Bezirksregierung Düsseldorf

4.5 Reserven für Industrie in den GIB bzw. ASB für Gewerbe

Im RPD wird zwischen Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) unterschieden. In beiden Bereichen können grundsätzlich Gewerbegebiete geplant werden, sodass sich die FNP-Reserven auf beide Bereiche verteilen. Es gibt im Regionalplan jedoch unterschiedliche Zielsetzungen, für welche gewerbliche Nutzung Flächen in den GIB oder ASB vorgehalten werden sollen. Die GIB sollen vorrangig für die Ansiedlung von emittierenden Gewerbebetrieben genutzt werden. Das weniger störende Gewerbe soll vorrangig in den ASB untergebracht werden. Von den FNP-Reserven und Betriebs-erweiterungsflächen liegen zum Stichtag 01.01.2026 rund 1.355 ha im GIB, was einer deutlichen Zunahme entspricht (2023: 1.190 ha), und rund 407 ha in den ASB, was wiederum eine Verringerung um 43 ha darstellt. Damit liegen die meisten FNP-Reserven in den GIB und sollten der Ansiedlung von emittierenden Betrieben dienen. Diese Zielsetzung ist jedoch nur eingeschränkt für ältere Bestands-GIB umsetzbar, da in den bestehenden GIB vielfach bereits Nutzungen angesiedelt sind, die die Ansiedlung von stark emittierenden Betrieben einschränken.

Deswegen sind die in den letzten Jahren im RPD neu festgelegten und durch Regionalplanänderungen in den Plan übernommenen GIB wichtig. Diese sollen nach den textlichen Vorgaben im RPD so umgesetzt werden, dass genug Raum für emittierende Betriebe geschaffen wird.

Der Regionalplan umfasst etwa 940 ha Reserven, die noch nicht in Flächennutzungsplänen umgesetzt sind. Da für die Regionalplanreserven i.d.R. weder siedlungsbezogene FNP-Darstellungen, noch ein Erschließungs- oder städtebauliches Konzept vorliegen, sind die Reserven i.d.R. noch größer. 36 % der GIB- und ASB-Reserven für Gewerbe weisen eine Größe zwischen 10 und 25 ha auf (22 Flächen). In der Größenkategorie über 25 ha sind 10 Flächen mit insgesamt rund 250 ha erfasst worden und vor allem diese Reserven bieten Spielraum für große Ansiedlungen (siehe folgende Abbildung 28).

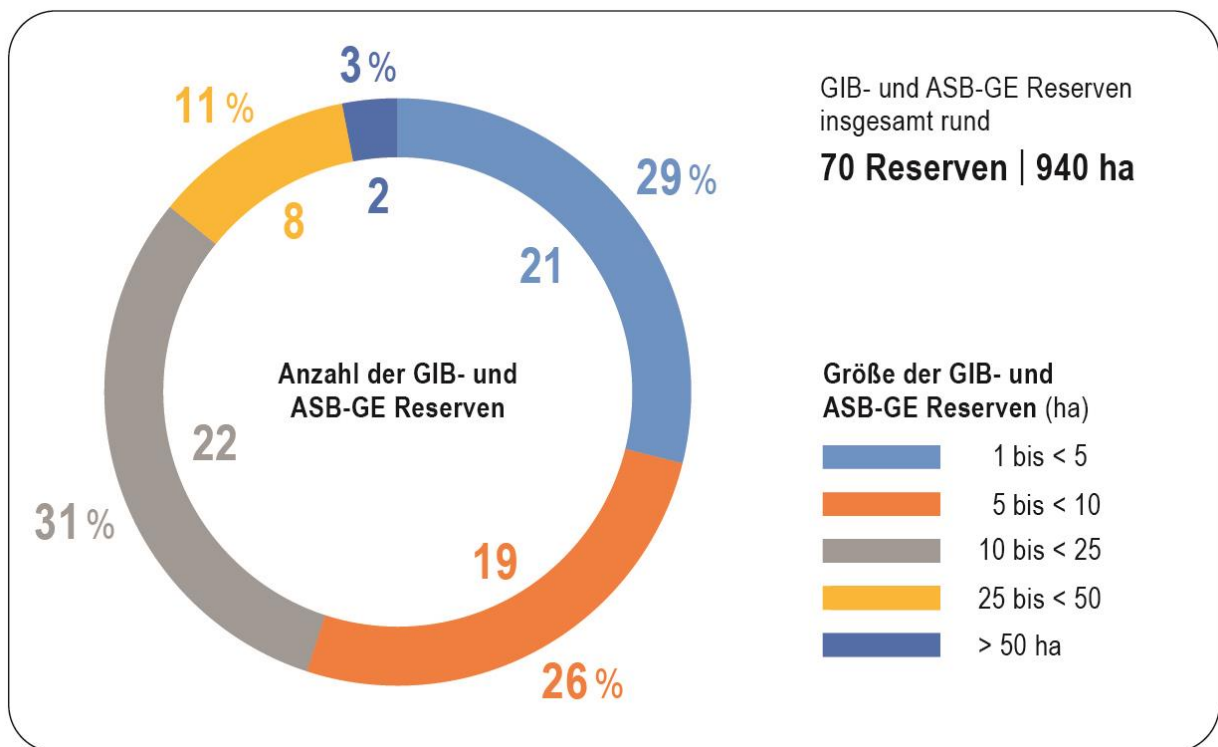


Abbildung 28: Anzahl und Größe der Regionalplan-Reserven 2026 © Bezirksregierung Düsseldorf

4.6 Die Bedeutung der Betriebserweiterungsflächen für die Planungsregion

Im SFM besteht die Möglichkeit eine FNP-Reserve als Betriebserweiterungsfläche (BEW) zu melden. Voraussetzung ist, dass die Reserve sich im Eigentum eines Betriebes befindet, der in der Nähe liegt und die Fläche vorhält, um zukünftige Erweiterungen vorzunehmen. In der Bedarfsbilanz werden nach den Vorgaben des LEP NRW die Betriebserweiterungsflächen (BEW) zu 50 % angerechnet, weil davon auszugehen ist, dass nicht alle im Planungszeitraum umgesetzt werden oder für die Ansiedlung von anderen Betrieben frei gegeben werden. Im SFM 2023 wurden rund 370 ha als BEW erfasst, wobei der Wert im Vergleich zum SFM 2026 auf ca. 360 ha gesunken ist. Dieser abnehmende Trend war bereits im Zeitraum 2020 bis 2023 zu beobachten, spricht jedoch dafür, dass die BEW entsprechenden gewerblichen Nutzungen zugeführt werden.

In einigen Städten und Gemeinden (Issum, Kalkar, Straelen, Monheim am Rhein, Neuss sowie Brüggen) ist der Anteil der BEW teils größer als der Anteil der „normalen“ FNP-Reserven für Gewerbe. Im Kreis Kleve ist Ursache für diesen Effekt der Gewerbeflächenpool. Es werden keine größeren neuen GIB- bzw. FNP-Reserven als Angebotsplanungen geplant und mit jeder Inanspruchnahme bzw. bei sinkenden Reserven, verschiebt sich langsam das Verhältnis von freien Reserven und BEW in den Bebauungsplänen.

4.7 Inanspruchnahmen von 2023 bis 2026

Zwischen dem letzten SFM 2023 und dem Stichtag 01.01.2026 des SFM 2026 wurden ca. 170 ha als Inanspruchnahmen für Gewerbe im SFM gemeldet, was fast einer Halbierung des Wertes von 2020 bis 2023 entspricht (320 ha). Die Inanspruchnahmen fallen zudem regional unterschiedlich aus (s. folgende Abbildung): Bei den kreisfreien Städten schwanken die Inanspruchnahmen zwischen ca. 2 ha in Solingen und ca. 18 ha in Düsseldorf. In den Kreisen reicht die Spannweite von ca. 10,5 ha im Rhein-Kreis Neuss, über ca. 26 ha im Kreis Viersen bis zu 48 ha im Kreis Kleve.

Größere Inanspruchnahmen (ca. 10 ha und mehr) gab es bei den kreisangehörigen Städten und Gemeinden in Goch, Weeze und Viersen, moderate Inanspruchnahmen (mehr als 5 ha) in Kaarst und Nettetal. Im letzten Beobachtungszeitraum gab es in 15 kreisangehörigen Kommunen gar keine gewerblichen Inanspruchnahmen, wobei sich diese Kommunen auf alle Kreise verteilen.

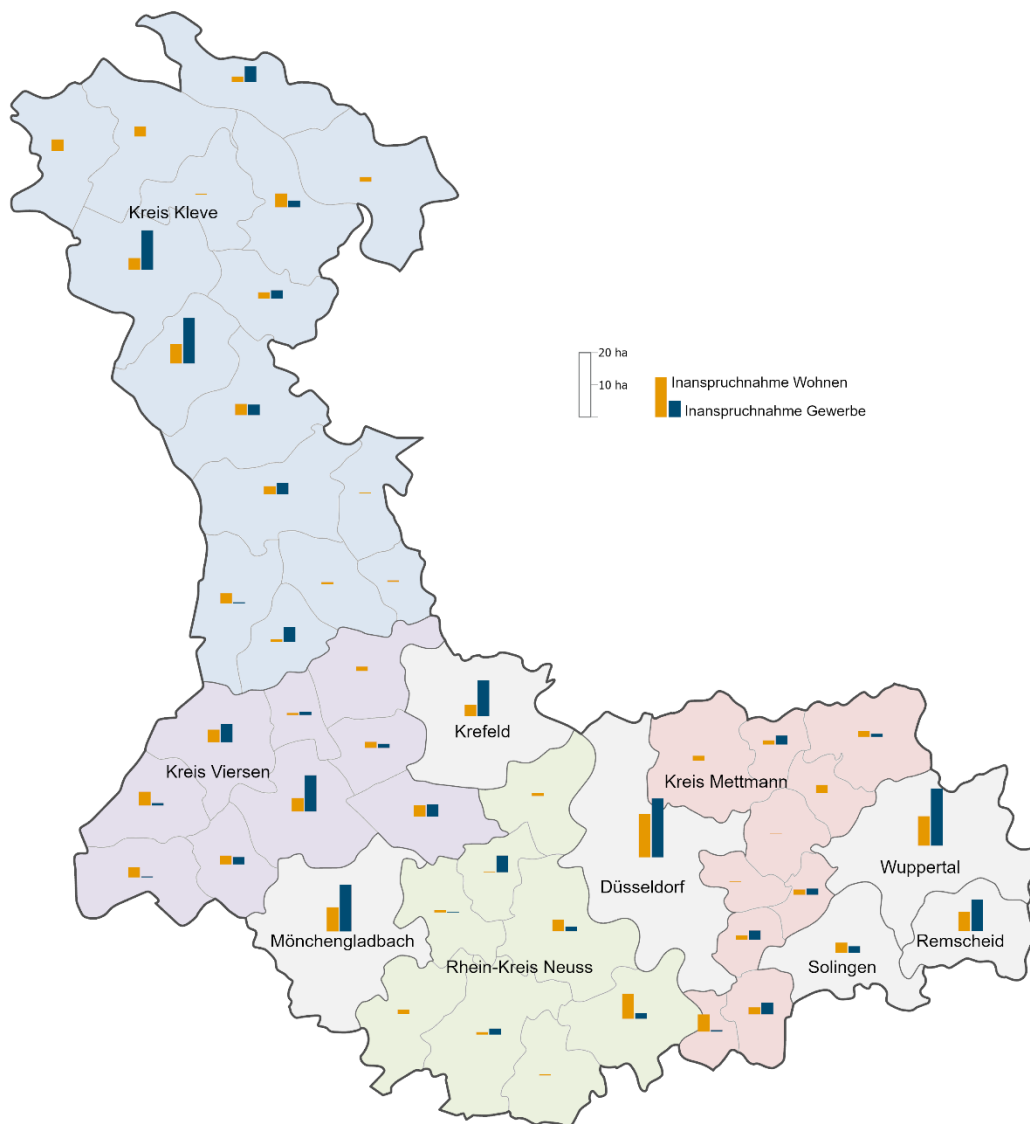


Abbildung 29: Verteilung der Inanspruchnahmen für Gewerbe und Wohnen 2026 © Bezirksregierung Düsseldorf

Da für die Gewerbeflächenentwicklung immer auch ein wichtiger Aspekt ist, dass auch größere Gewerbebetriebe sich ansiedeln können, werden im SFM auf die Größen der einzelnen Inanspruchnahmen betrachtet. Die meisten Inanspruchnahmen für Gewerbe erfolgten auf kleineren Flächen in der Kategorie 0,2 bis unter 0,5 ha (67 % der Inanspruchnahmen). Weitere 26 % der Inanspruchnahmen waren zwischen 0,5 und 2ha groß. Größere Inanspruchnahmen (mit einer Größe zwischen 2 bis unter 5 ha Fläche) sind eher selten gewesen (nur 4% der Inanspruchnahmen, d.h. 11 Fälle). In den vergangenen drei Jahren wurden zudem auf insgesamt sieben Flächen etwa 47 ha durch große Ansiedlungen (5 bis unter 10 ha) in Anspruch genommen durch Entwicklungen in Goch, Weeze und Viersen. Einzelne gewerbliche Inanspruchnahmen von mehr als 10 ha lagen für den Beobachtungszeitraum 2023 bis 2026 nicht vor.

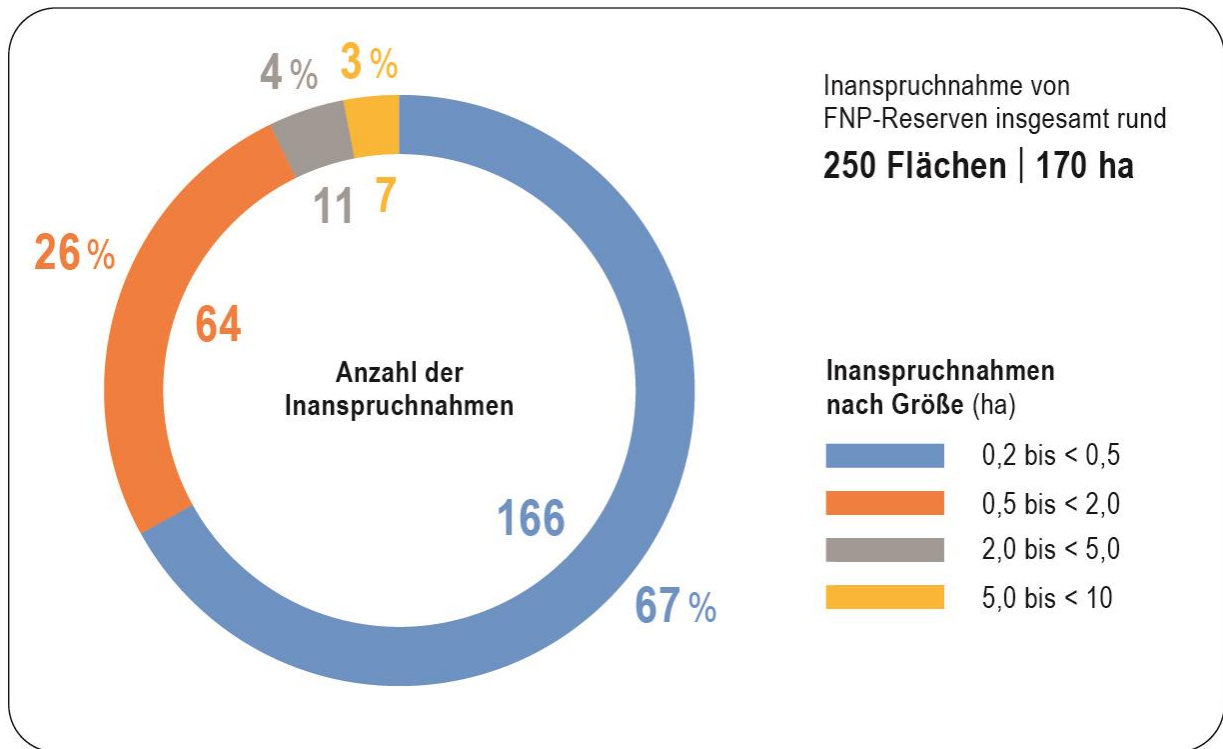


Abbildung 30: Inanspruchnahmen nach Größen 2026 © Bezirksregierung Düsseldorf

4.8 Gewerbeflächenentwicklung in Kommunen mit Fehlbedarf (Flächenbedarfskonto)

Die neun Städte, bei denen im Verfahren zur Aufstellung des Regionalplanes bereits nicht ausreichend geeignete Gewerbeflächen identifiziert werden konnten, um den Bedarf decken zu können und die deshalb auf das Flächenbedarfskonto zurückgreifen mussten, weisen auch im SFM zum 01.01.2026 weiterhin einen Fehlbedarf auf (siehe folgende Tabelle 3). Im Vergleich zum letzten Stichtag am 01.01.2023 sind die Fehlbedarfe bei den meisten Kommunen in etwa gleichgeblieben, wobei die Entwicklungspotenziale in Solingen, Monheim am Rhein und Erkrath leicht gestiegen und bei den anderen Kommunen leicht gesunken sind (<10 ha Veränderung). Ein sehr deutlicher Rückgang zeigt sich in der Stadt Düsseldorf, wo sich die Entwicklungspotenziale zwischen 2023 und 2026 um ca. 60 ha reduziert haben (aufgrund von Inanspruchnahmen (18 ha) und geänderten Planungszielen).

In der folgenden Tabelle erfolgt eine Analyse der Bedarfsentwicklung seit Rechtskraft des RPD für die neun Städte, bei denen im Verfahren zur Aufstellung des Regionalplanes bereits nicht ausreichend geeignete Gewerbeflächen identifiziert werden konnten und die deshalb auf das Flächenbedarfskonto zurückgreifen mussten, um ihren Bedarf decken zu können. Der Fehlbedarf ist in einem Flächenbedarfskonto festgeschrieben worden. In der Tabelle sieht man in Spalte 1 den Bedarf bei Aufstellung des RPD, der mit den Entwicklungspotenziale zum Zeitpunkt der RPD Aufstellung (3. Spalte) bilanziert wurden. Daraus ergab sich der in einem textlichen Ziel als „Flächenbedarfskonto“ (Ziel 3.1.2 RPD) festgeschrieben wurde (6. Spalte).

Zwischenzeitlich erfolgte eine Neuberechnung des Bedarfs aus Anlass des Strukturwandels im Rheinischen Revier in der 10. Regionalplanänderung. In der 2. Spalte ist dieser neu berechnete

Bedarf wiedergegeben. In der 4. Spalte sind die Entwicklungspotenziale zum Stand der 10. RPÄ wiedergegeben, woraus sich dann der Fehlbedarf 2023 errechnet (Spalte 7). Hier ist wichtig zu wissen, dass das textliche Ziel 3.1.2 RPD zum Flächenbedarfskonto in der 10. RPÄ nicht geändert wurde, so dass der Fehlbedarf von 2018 weiterhin als Ziel der Raumordnung festgeschrieben ist und von den Kommunen nachgefragt werden kann. Zur Einordnung der aktuellen Situation sind in der 5. Spalte die aktuellen Entwicklungspotenziale (2026) wiedergegeben worden und erfolgt in der letzten Spalte eine Bilanz mit dem Fehlbedarf von 2026.

Tabelle 3 Entwicklung des Fehlbedarfs in den Städten mit Flächenbedarfskonto

	Bedarf im RPD (2018)	Bedarf (10. RPD Änd.)	Entwicklungspotenzial			Flächen- bedarfs- konto im RPD (2018)	Fehlbedarf 2023	Fehlbedarf 2026
			RPD (2018)	2023 (10. RPÄ)	2026		Bilanz 10. RPÄ mit EP 2023	Bilanz 10. RPÄ mit EP 2026
Düsseldorf	294	344	225	224	166	-69	-120	-178
Remscheid	111	113	88	81	82	-23	-32	-31
Solingen	124	123	104	92	103	-20	-31	-20
Wuppertal	248	288	172	168	162	-76	-120	-126
Erkrath	32	31	22	14	15	-10	-17	-16
Haan	50	43	37	28	27	-13	-15	-16
Monheim	42	45	16	28	32	-26	-17	-13
Ratingen	101	74	90	72	77	-11	-2	3
Velbert	62	58	47	44	41	-15	-14	-17
Gesamt						-263	-368	-414

Auch wenn die Summe des Fehlbedarfs in einigen Kommunen aufgrund der veränderten Entwicklungspotentiale steigt, ist aktuell keine Regionalplanänderung vorgesehen, um die Tabelle im Regionalplan im textlichen Ziel 3.1.2 RPD zu aktualisieren. Dies hat folgenden Grund: Die Städte, bei denen der Fehlbedarf seit der Aufstellung des RPD gesunken ist, können mit Verweis auf das Flächenbedarfskonto und das textliche Ziel im RPD weiterhin einen Bedarf von zusätzlichen Standorten in der Höhe des Flächenbedarfskontos (RPD) begründen und Änderungen durchführen, wenn geeignete Standorte identifiziert werden. Ihnen wurde ein „Bestandsschutz“ des alten Bedarfs (6. Spalte) im RPD-Verfahren zugesagt. Bei den Städten, in denen der Fehlbedarf 2026 noch gestiegen ist (z.B. Düsseldorf), wäre die Begründung zusätzlicher Gewerbeflächen – auf Grundlage des SFM – in Höhe des neuen Fehlbedarfs in Regionalplan- und Bauleitplanverfahren sowieso möglich. Ratingen ist als erste Kommune aus dem Flächenbedarfskonto im Siedlungsflächenmonitoring 2026 in einen Überhang von 3 ha gewechselt. Es bleibt abzuwarten, ob sich dieser Überhang im nächsten Siedlungsflächenmonitoringzyklus bestätigt oder doch wieder in einen Fehlbedarf wechselt.

4.9 Exkurs Bedarfsberechnung

Die Bedarfsberechnung für Gewerbe im RPD erfolgt nach den Vorgaben des LEP NRW Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. In der Planungsregion Düsseldorf wird die Bedarfsberechnungsmethode seit den 1990er Jahren (regelmäßig angepasst) angewandt und als Handlungsspielraum-Methode (HSP) bezeichnet. Sie funktioniert in einem 2-stufigen Verfahren, wobei im 1. Schritt der Bedarf rechnerisch ermittelt wird (HSP 1) und im 2. Schritt eine regionalplanerische Umverteilung innerhalb der Planungsregion Düsseldorf nach raumordnerischen Kriterien stattfindet (HSP 2)⁷.

Das folgende Schaubild gibt einen Überblick über die einzelnen Berechnungsschritte. Sie werden im Folgenden nur kurz erläutert. Detaillierte Ausführungen zur Bedarfsberechnung für Gewerbe und die Berechnungstabellen aus der 10. RPD-Änderung können dem Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (RGIK) von 2023 entnommen werden⁸. Eine Änderung der Methodik hat seit der 10. RPÄ nicht stattgefunden. Es bleibt abzuwarten, ob sich Änderungserfordernisse aus der zurzeit laufenden 3. LEP-Änderungen ergeben werden.

Ausgangsbasis der Handlungsspielraummethode bilden die Inanspruchnahmen, die im SFM erfasst wurden. Ansatz ist, dass ein ähnlicher „Handlungsspielraum“ auch zukünftig für den Planungszeitraum, der im Verfahren betrachtet wird zur Verfügung stehen sollte. Damit ist nicht gemeint, dass es unveränderte Freirauminanspruchnahmen geben soll, sondern Inanspruchnahmen und Reserven auf Brachflächen werden in der Planungsregion Düsseldorf ebenso erfasst („Kreislaufwirtschaft“). In verdichteten Städten wie Düsseldorf findet Gewerbeflächenentwicklung i.d.R. nur noch auf Brachflächen statt. Die im SFM erfassten Inanspruchnahmen werden in einem möglichst langen Zeitraum erfasst (Vorgabe nach LEP NRW: mindestens 6 Jahre, im RPD zugrunde gelegt: 18 Jahre) und ein jährlicher Durchschnitt gebildet. Der Betrachtungszeitraum und die Durchschnittsbildung dienen dazu zeitliche und regionale „Spitzen“, aber auch Krisenjahre (z.B. 2010er Jahre) auszugleichen, denn Gewerbeflächenentwicklungen finden i.d.R. zyklisch statt. Der jährliche Durchschnittswert wird dann im zweiten Schritt auf die Länge des betrachteten Planungszeitraums übertragen. Es erfolgt ein Planungszuschläge (Vorgabe aus LEP NRW: 20%, um vom Netto der Inanspruchnahmen zum Brutto von Flächenplanungen bzw. auch zum Ausgleich fehlender Verfügbarkeiten). In einem nächsten Schritt erfolgt ein Brachflächenabschlag (nur Planungsregion Düsseldorf 20-40%), da angenommen wird, dass viele Gewerbeflächenentwicklungen im Bestand erfolgen. Das Ergebnis dieser Berechnung bildet das HSP 1, mit einem ersten Bedarf für jede Kommune. Anschließend erfolgt eine Umverteilung nach raumordnerischen Kriterien in 2 Schritten: Die Zentralität soll stärker berücksichtigt werden und innerhalb der Kreise erfolgt ebenfalls eine Umverteilung nach Kriterien wie Arbeitsplätzen, Bevölkerung und Ansiedlungserfolgen.

Für das Rheinische Revier ist die Bedarfsberechnung bereits nach HSP 1 abgeschlossen, da wegen der Herausforderung des Strukturwandels keine Umverteilung von Bedarfen in andere Teile der Planungsregion erfolgen soll.

⁷ Die Bedarfsberechnung für das Rheinische Revier ist seit der 10. Änderung des RPD nach dem 1. Schritt abgeschlossen.

⁸ https://www.brd.nrw.de/document/20231031_3_32_re_rgik2023.pdf

Bedarfsberechnung Gewerbe „Handlungsspielraum (HSP)“

1. TEIL

Ermittlung Bedarf – HSP 1

- 1 Erfassung aller Inanspruchnahmen (2001-2011 und 2013-2019) (= A)
- 2 Berechnung des jährlichen Durchschnitts ($A/18 \text{ Jahre} = B$)
- 3 Berechnung des Planungszeitraums
(20 Jahre, für Rheinisches Revier 25 Jahre) ($B \cdot 20 \text{ Jahre bzw. } 25 \text{ Jahre} = C$)
- 4 Planungszuschlag (20%) ($C + 20\% = D$)
- 5 Brachflächenabschlag (20%, Stadt Düsseldorf 40%)
($D - 20\% \text{ bzw. } 40\% = \text{HSP 1}$)

HSP 1 = Bedarf für jede Kommune

(Die Bedarfsberechnung für das Rheinische Revier ist mit dem HSP 1 abgeschlossen)

2. TEIL

Regionalplanerische Umverteilung – HSP 2

- 1 Abzug von 25% von HSP 1 bei allen Kommunen
- 2 Verteilung der 25% auf alle Mittel- und Oberzentren nach ihrem Bevölkerungsanteil (Zentralitätszuschlag)

HSP 2 für kreisfreie Städte fertig!

Die verbleibenden 75% des HSP 1 bei den kreisangehörigen Gemeinden werden innerhalb der Kreise nach 3 Kriterien umverteilt:

- 3 Verteilung von 25% innerhalb des Kreises nach dem Anteil der Kommune an den Inanspruchnahmen im Kreis (Inanspruchnahmen)
- 4 Verteilung von 25% innerhalb des Kreises nach dem Anteil der Kommune an den Arbeitsplätzen im Kreis (Arbeitsplatzdichte)
- 5 Verteilung von 25% innerhalb des Kreises nach dem Anteil der Kommune an den Beschäftigten im Kreis (Beschäftigtenanteil)

HSP 2 für kreisangehörige Gemeinden fertig!

Abbildung 31: Schaubild über die Berechnung des Bedarfs (Handlungsspielraum 1 und 2)

Eine Neuberechnung des Bedarfs ist im aktuellen SFM 2026 nicht vorgesehen. Es muss vielmehr abgewartet werden, ob die Bedarfsberechnungsmethode an veränderte Vorgaben des

LEP NRW angepasst werden muss, da der Umgang mit Brachflächen in dem Verfahren diskutiert wird. Bisher werden, wie oben ausgeführt, sowohl Brachflächen in der Bedarfsbilanz mit einbezogen, wenn die Kommunen sie im SFM als FNP-Reserven bewerten, zudem erfolgt seit vielen Jahren ein pauschaler Brachflächenabschlag in der Bedarfsberechnung. Dennoch soll hier eine **kurze Einordnung** der Daten aus dem SFM 2026 erfolgen: Wenn man heute auf Grundlage der aktuellen Inanspruchnahmen (von 2007 bis 2025) und mit der HSP-Methode den Bedarf für Gewerbe für den Planungszeitraum eines Regionalplans (20 Jahre, 25 Jahre für das Rheinische Revier) neu berechnen würde, würden sich die Zahlen entsprechend der untenstehenden Tabelle darstellen⁹.

In der Tabelle sind zum einen der im aktuell rechtsgültigen RPD (10. RPD-Änderung) festgeschriebene Bedarf aufgelistet sowie der Bedarf wie er aussehen würde, wenn man ihn zum heutigen Zeitpunkt auf Grundlage des HSP neu berechnen würde (3. Spalte). Dargestellt ist im Weiteren die Abweichung des Bedarfs 2026 vom rechtsgültigen RPD Bedarf (4. Spalte, Grundlage 10. RPÄ), wobei ein negativer Wert bedeutet, dass sich der Bedarf 2026 im Vergleich zum rechtsgültigen RPD bei einer Neuberechnung verringern würde und ein positiver Wert eine Zunahme des Bedarfs zur Folge hätte. Abschließend ist die Flächenbilanz durchgeführt worden, in der die beiden Bedarfswerte mit den Entwicklungspotenzialen zum Stichtag 01.01.2026 bilanziert wurden. Aufgeführt einmal so, wie sie zum aktuell rechtsgültigen Stand heute ist (5. Spalte) sowie eine Darstellung, wie sie mit dem Neuberechneten Bedarf wäre (letzte Spalte).

In der Summe für die Planungsregion fällt auf, dass der Bedarf leicht von 3029 ha auf 2895 ha um 135 ha sinken würde. In den Teilräumen sind die Zahlen jedoch differenzierter: So wäre vor allem im Kreis Mettmann ein deutlicher Rückgang des Bedarfs um 84 ha zu sehen (von 445 ha auf 361 ha). Dies liegt v.a. an den sinkenden Inanspruchnahmen der letzten Jahre. Auch im Rhein-Kreis Neuss würde der Bedarf um 57 ha von 533 auf 476 ha sinken, während er in den Kreisen Viersen und Kleve sich kaum verändern würde. Auch in den kreisfreien Städten gäbe es teilweise deutliche Veränderungen, so würde der Bedarf der Stadt Düsseldorf um 55 ha auf 289 ha sinken, auch in der Stadt Solingen würde der Bedarf um 10 ha sinken. Während die Bedarfe von Krefeld (+36 ha), Wuppertal (+20 ha), Remscheid (+15 ha) und Mönchengladbach (+10 ha) höher lägen.

Perspektivisch scheint es somit durchaus sinnvoll, den Gewerbeflächenbedarf für die Planungsregion zu aktualisieren, wie es anlassbezogen für die Erfordernisse des Strukturwandels im Rheinischen Revier im Rahmen der 10. RPD-Änderung schon einmal getan wurde. Eine entsprechende Anpassung soll jedoch jetzt noch nicht erfolgen, da von ganz entscheidender Bedeutung für die Bedarfsberechnung Gewerbe sowie die Bewertung der Entwicklungspotenziale für Gewerbe sein wird, wie die 3. Änderung des LEP NRW weitergeht, insbesondere hinsichtlich des Brachflächenbegriffs und der Erhebung von Brachflächen. Eine Anpassung vor Rechtskraft der 3. Änderung des LEP NRW macht daher keinen Sinn.

⁹ Bei den Inanspruchnahmen als Grundlage für die Bedarfsermittlung lagen nur die letzten 19 Jahre vor. Da ausschlaggebend aber die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme ist, ist die Verzerrung hierdurch nur minimal.

Tabelle 4: Gesamtbilanz Bedarfsberechnung Gewerbe

FLÄCHENBILANZ	Entwicklungspotenziale (EP) 01.01.2026 (RP-Reserven, FNP-Reserven, lfd. FNP-Änd., 50% BEW, 50% Baulücken)	Bedarf RPD nach 10. RPD-Änderung	Neuberechnung Bedarf SFM 2026	Abweichung Bedarf RPD und Neuberechnung 2026	Bilanz Bedarf RPD und EP 2026	Bilanz Bedarf Neuberechnung SFM 2026 und EP 2026
ges. Planungsregion	2749	3031	2895	-136	- 282	-146
Düsseldorf	166	344	289	-55	-178	-123
Krefeld	188	188	224	36	0	-36
Mönchengladbach	327	344	354	10	-17	-27
Remscheid	82	113	128	15	-31	-46
Solingen	103	123	113	-10	-20	-10
Wuppertal	162	288	307	19	-126	-145
Kleve, Kreis*	378	365	353	-12	13	25
Bedburg-Hau	1	16	13	-3	-15	-12
Emmerich	72	40	41	1	32	31
Geldern	19	40	38	-2	-21	-19
Goch	19	31	29	-2	-12	-10
Issum	17	10	11	1	7	6
Kalkar	19	11	16	5	8	3
Kerken	1	6	6	0	-5	-5
Kevelaer	44	38	31	-7	6	13
Kleve	75	60	63	3	15	12
Kranenburg	1	10	8	-2	-9	-7
Rees	13	16	15	-1	-3	-2
Rheurdt	3	4	4	0	-1	-1
Straelen	25	36	25	-11	-11	0
Uedem	2	20	20	0	-18	-18
Wachtendonk	1	11	14	3	-10	-13
Weeze	31	16	19	3	15	12
Mettmann, Kreis	354	445	360	-85	-91	-6
Erkrath	15	31	25	-6	-16	-10
Haan	27	43	29	-14	-16	-2
Heiligenhaus	30	26	22	-4	4	8
Hilden, Stadt	14	48	45	-3	-34	-31
Langenfeld (Rhld.)	52	59	46	-13	-7	6
Mettmann	33	38	33	-5	-5	0
Monheim am Rhein	32	45	42	-3	-13	-10
Ratingen	77	74	57	-17	3	20
Velbert	41	58	42	-16	-17	-1
Wülfrath	33	23	19	-4	10	14
Rhein-Kreis Neuss	521	533	477	-56	-12	44
Dormagen	134	133	92	-41	1	42
Grevenbroich	94	67	83	16	27	11
Jüchen	62	53	54	1	9	8
Kaarst	37	28	33	5	9	4
Korschenbroich	34	65	47	-18	-31	-13
Meerbusch	37	18	10	-8	19	27
Neuss	107	138	136	-2	-31	-29
Rommerskirchen	16	31	22	-9	-15	-6
Viersen, Kreis	468	288	290	2	180	178
Brüggen	25	19	23	4	6	2
Grefrath	20	12	15	3	8	5
Kempen	39	46	42	-4	-7	-3
Nettetal	72	38	41	3	34	31
Niederkrüchten	152	11	12	1	141	140
Schwalmtal	16	21	21	0	-5	-5
Tönisvorst	41	23	22	-1	18	19
Viersen	61	68	68	0	-7	-7
Willich	42	50	46	-4	-8	-4
Im Kreis Kleve sind bei der Summe der FNP-Reserven 35 ha Entwicklung aus dem Flächenkonto des Ge-Pools zugerechnet worden.						

4.10 Flächenbilanz Gewerbe 2026

Die Planungsregion Düsseldorf verfügt über einen **guten Spielraum** für die zukünftige gewerbliche Entwicklung. Es stehen zum Stichtag 01.01.2026 rund 2.745 ha Entwicklungspotenziale für Gewerbe zur Verfügung. Damit ist der Bedarf für Gewerbe von rund 3.030 ha für einen Planungszeitraum von 20 Jahren (Planungsregion) bzw. 25 Jahren (Kommunen im Rheinischen Revier) zwar nicht gedeckt, es gibt jedoch gute Spielräume für die Kommunen sowohl was die schnelle Entwicklung von kleinteiligen Gewerbestandorten angeht als auch für Großstandorte. Dass die Potenziale im Planungszeitraum sinken ist auch ein normaler Prozess, denn die Gewerbeflächenbilanz des RPD ist jetzt 3 Jahre alt (letzte größere RPD-Änderung für Gewerbe mit Bedarfsberechnung erfolgte in der 10. RPD-Änderung).

Wie beim Wohnen auch, ist auch bei Gewerbe ein dynamischer Prozess zu beobachten: Die 170 ha Inanspruchnahmen sind höher, als das tatsächliche Abschmelzen der Entwicklungspotenziale um rund 150 ha (von 2.900 ha auf 2.750 ha), was bedeutet, dass im gleichen Zeitraum auch neue Entwicklungspotenziale für Gewerbe erfasst wurden. Dies können nicht nur RPD-Änderungen sein, sondern auch FNP-Änderungen oder Inanspruchnahmen außerhalb bekannter Reserven. Nichtsdestotrotz ist im Vergleich zum SFM 2023 ein deutlicher Rückgang der im SFM erfassten Inanspruchnahmen von 320 ha auf 170 ha festzustellen. Die Gründe hierfür können vielfältig sein und im Einzelfall variieren. Es ist jedoch zu vermuten, dass es v.a. Gründe außerhalb des Einflussbereichs der Regionalplanung sind, wie die geopolitische Weltlage, Investitionszurückhaltung oder gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, die zu sinkenden Inanspruchnahmen führen. Hinzu kommen möglicherweise bei Gewerbe ähnliche begrüßenswerte Aspekte wie bei Wohnen: Eine effizientere Flächennutzung, die Nutzung von Brachflächen und Bestandsimmobilien u.ä., die nicht im 3- Jahres Zyklus des SFM erfasst wurden.

Diese positive Bilanz für die Planungsregion kann jedoch nicht für alle Städte und Gemeinden gezogen werden, sondern die **Potenziale sind weiterhin ungleich verteilt**. Im rechtsrheinischen Planungsraum (Kreis Mettmann) und insbesondere in den Großstädten (Düsseldorf und Bergische Großstädte) war es bereits im RPD-Verfahren kaum möglich, neue Entwicklungspotenziale zu verorten, um den Bedarf für einen Planungszeitraum von 20 Jahren decken zu können. Auch im SFM 2026 ist der Fehlbedarf auf hohem Niveau bestehen geblieben. Am größten ist der Fehlbedarf in den Städten Düsseldorf (ca. -178 ha) und Wuppertal (ca. -126 ha). Im Kreis Mettmann stehen einem Bedarf von ca. 445 ha Potenziale von ca. 350 ha gegenüber, wobei es im Kreis auch Kommunen mit rel. ausgeglichener Bilanz gibt (Heiligenhaus, Mettmann, Ratingen, Wülfrath).

In einigen Teilen der Planungsregion ist die Bedarfsbilanz 2026 ausgeglichen: Im Rhein-Kreis Neuss ist stehen ca. 520 ha Entwicklungspotenzial einem Bedarf von ca. 533 ha gegenüber, was an diversen Regionalplanänderungen zur Bewältigung des Strukturwandels im Rheinischen Revier liegt (5., 10. 16. RPD-Änderung). Im Kreis Vieren besteht ein Überhang von ca. 177 ha (288 ha Bedarf, 465 ha EP), was sich auf die beiden überregional bedeutsamen Gewerbestandorte in Nettetal (Überhang 34 ha) und Niederkrüchten (Überhang 141 ha) zurückführen lässt. Ansonsten ist die Bilanz für den Kreis weitestgehend ausgeglichen.

Da die Flächenbilanz für die gesamte Planungsregion ausgeglichen ist, besteht **kein unmittelbarer Handlungsbedarf** für die Festlegung weiterer Gewerbeflächen oder die Rücknahme von Siedlungsbereichen im Regionalplan. Wichtige Aufgabe ist es, die guten Standorte des RPD umzusetzen.

Handlungsbedarfe könnten sich aber ergeben, wenn bestehende Potenziale sich als nicht umsetzbar herausstellen und Flächentausche erfolgen sollen und Kommunen entsprechende Anträge auf Regionalplanänderung stellen. Regelmäßig ergeben sich Änderungsbedarfe, wenn sich Gewerbestandorte im Strukturwandel befinden und die Textlichen Vorgaben für die Steuerung der GIB (Ansiedlung von stark emittierenden Nutzungen) nicht mit dem Nutzungsbestand der GIB vereinbar sind. Auch kann sich ein Handlungsbedarf für eine Regionalplanänderung ergeben, wenn in Kommunen mit Flächenbedarfskonto neue Standorte identifiziert werden oder es zu Betriebsansiedlungen > 10 ha über den Gewerbeflächenpool im Kreis Kleve kommt.

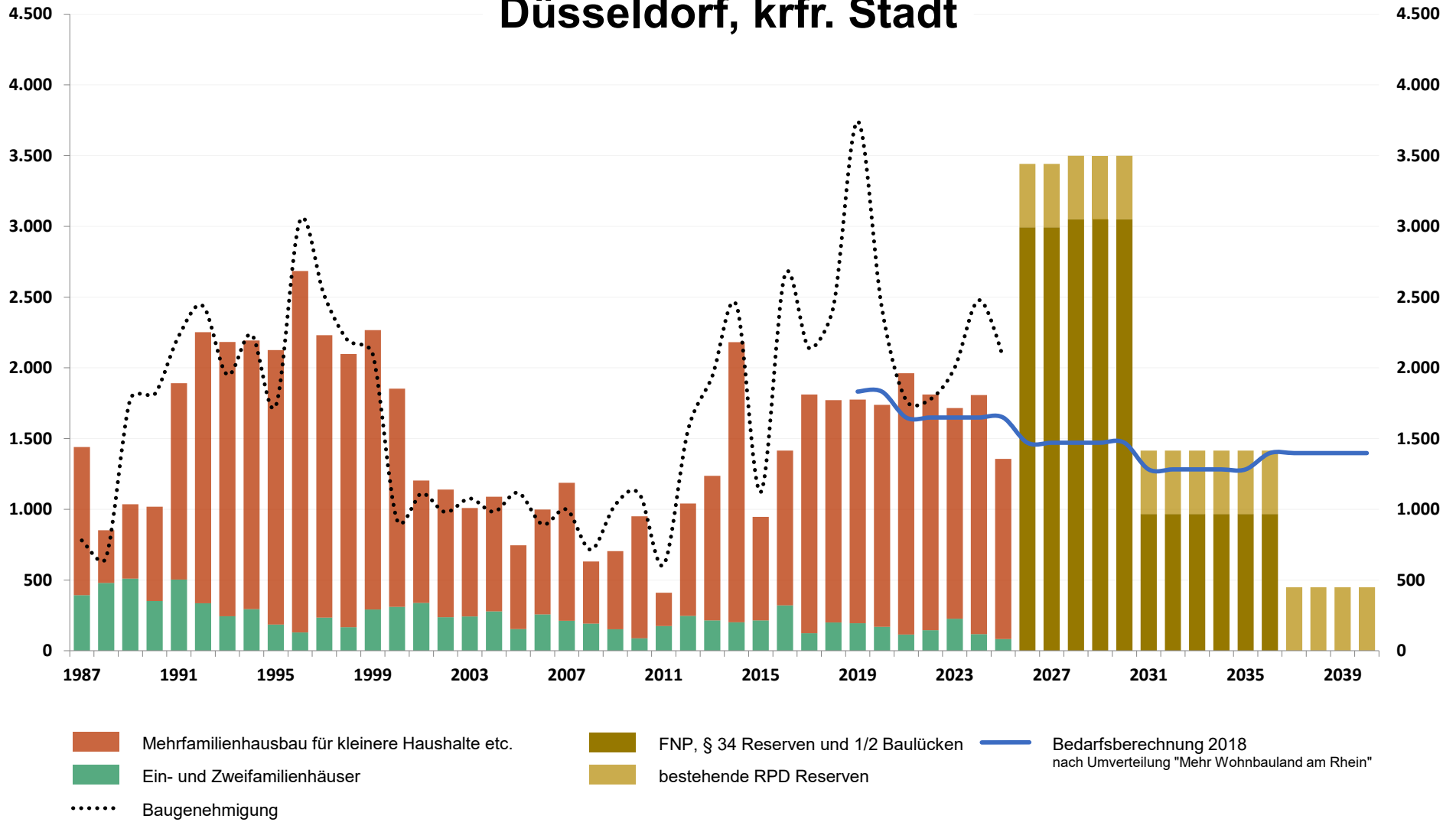
Hinsichtlich des Gewerbeflächenpools im Kreis Kleve gemäß Kap. 3.3.3 Z1 RPD zeichnet sich kurz- bis mittelfristig darüber hinaus die Notwendigkeit einer Wiederauffüllung des Flächenkontos ab. Dies ist erforderlich, wenn der virtuelle Kontostand die doppelte Menge einer durchschnittlichen Jahresinanspruchnahme an gewerblich-industriellen Flächen im Kreis Kleve unterschreitet, was zum Stichtag 01.01.2026 etwa 30 ha entspricht (akt. Kontostand ca. 72 ha).

Abzuwarten bleiben auch die Änderungserfordernisse aus der 3. LEP Änderung, hier kann es erforderlich werden, die textlichen Siedlungsziele im RPD und die Bedarfsberechnung anzupassen. Geplant ist dann auch eine Fortschreibung des Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes (RGIK), in welchem die Grundlagen der regionalplanerischen Gewerbeflächenplanung erläutert sind.

Anhang

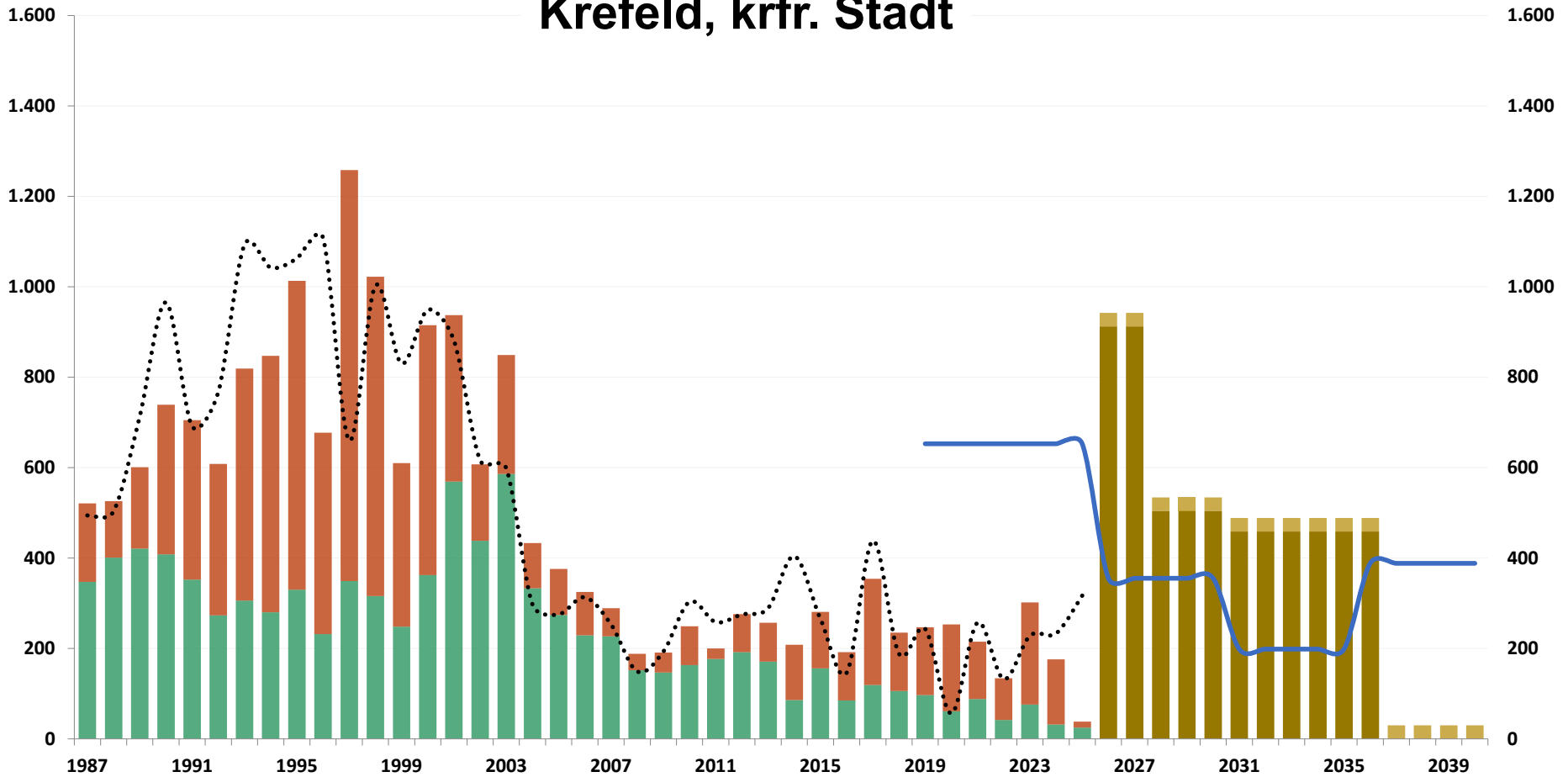
Wohneinheiten

Düsseldorf, krfr. Stadt



Wohneinheiten

Krefeld, krfr. Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

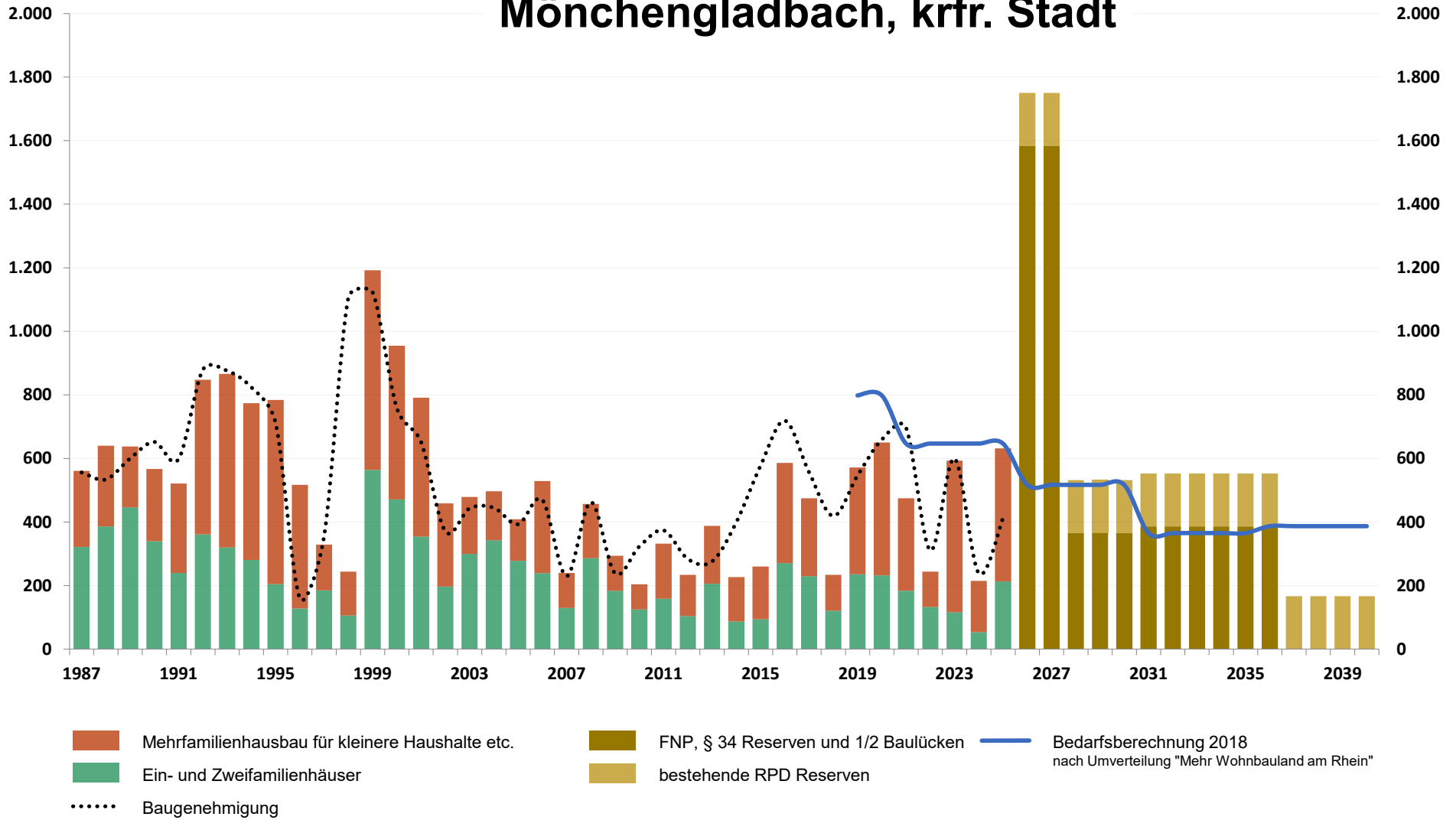
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

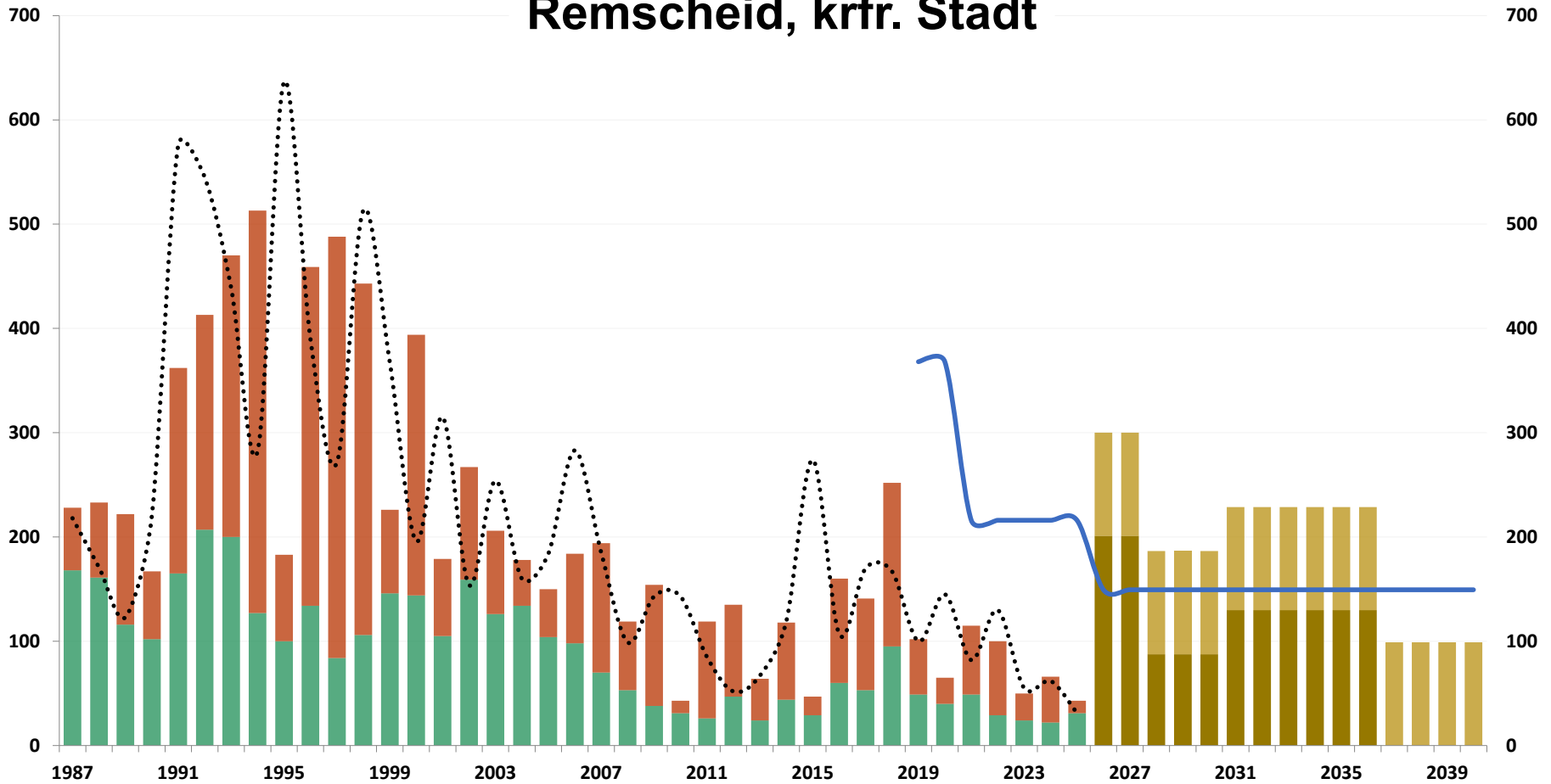
Wohneinheiten

Mönchengladbach, krfr. Stadt



Wohneinheiten

Remscheid, krfr. Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

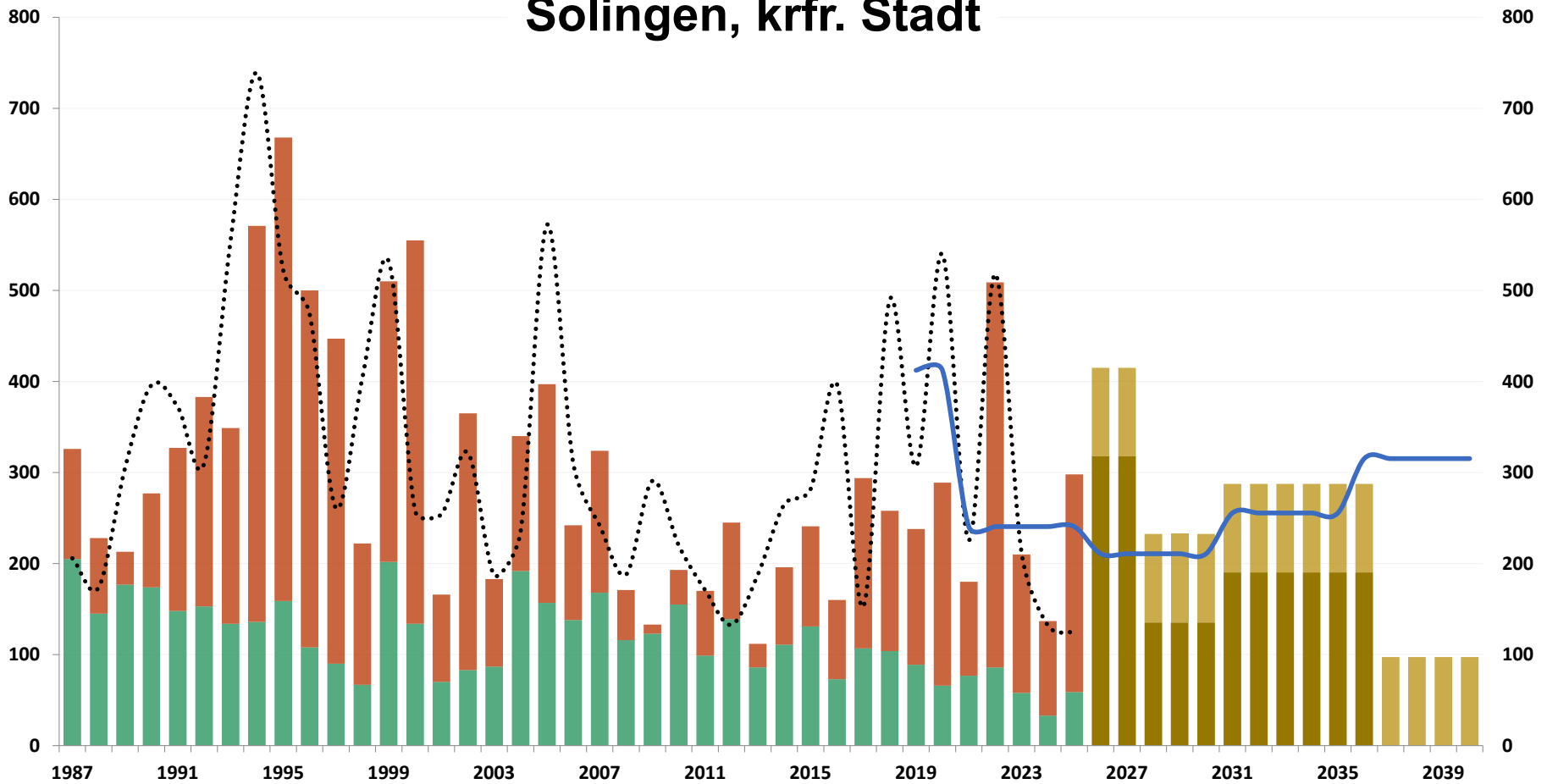
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Solingen, krfr. Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

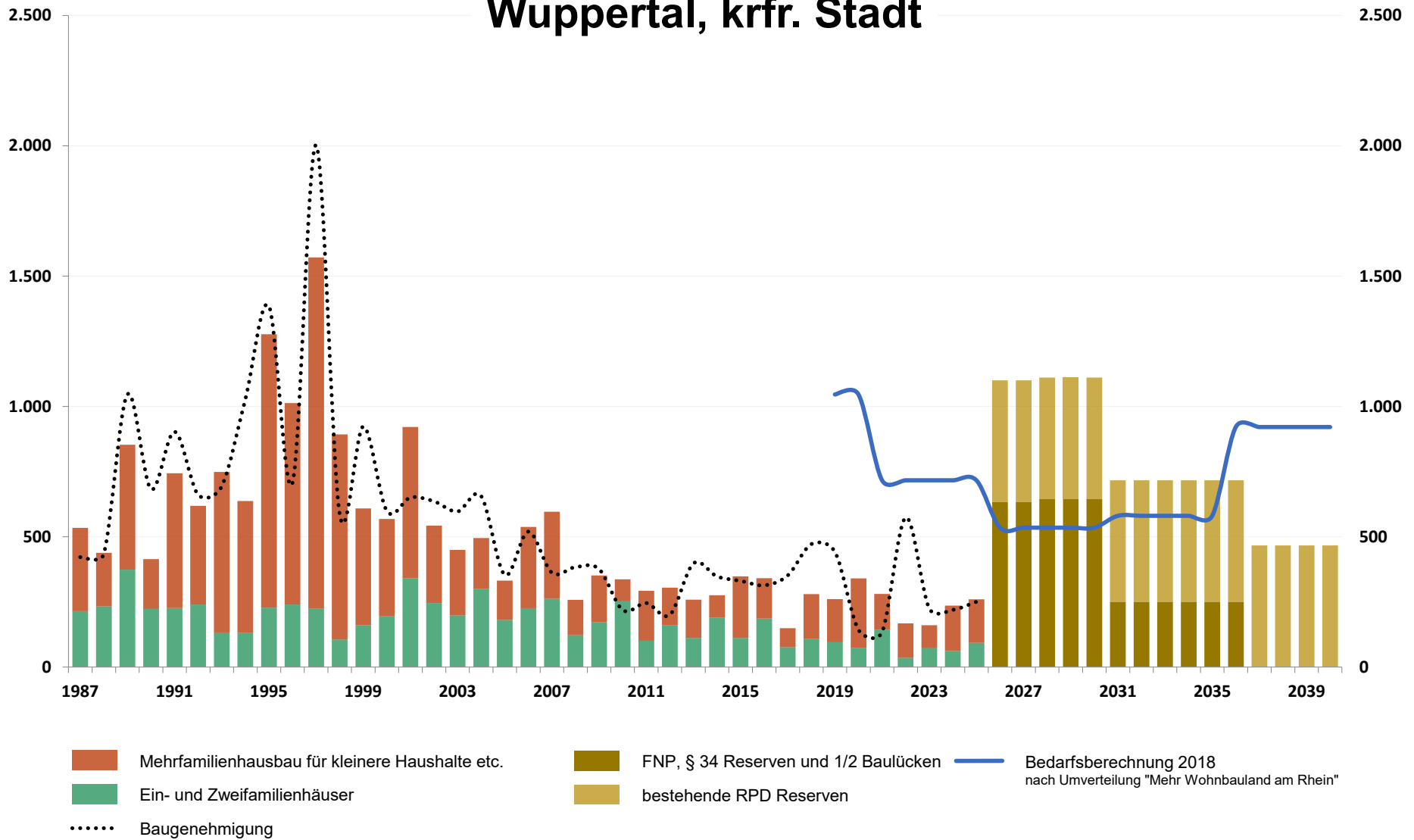
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

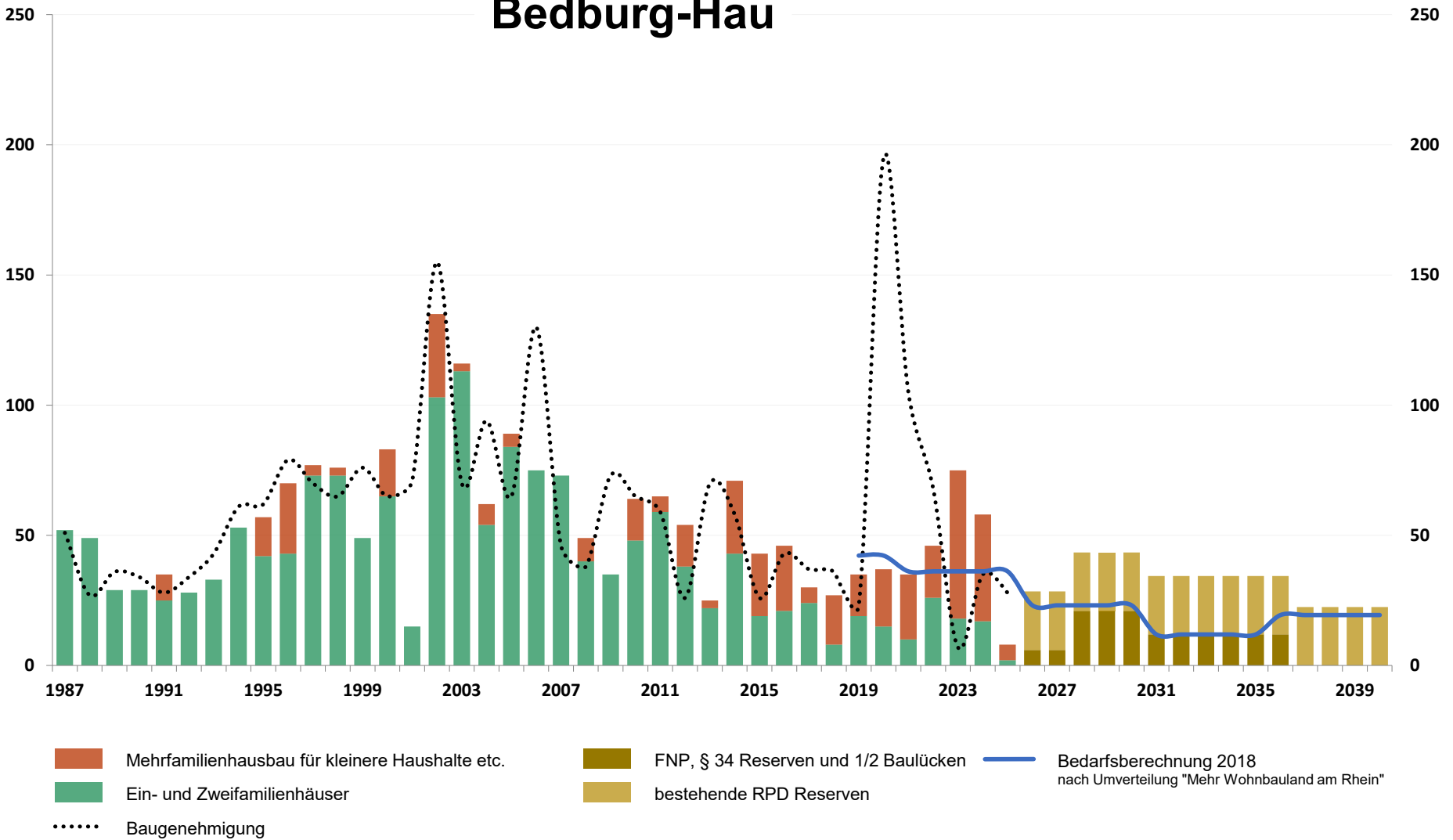
Wohneinheiten

Wuppertal, krfr. Stadt



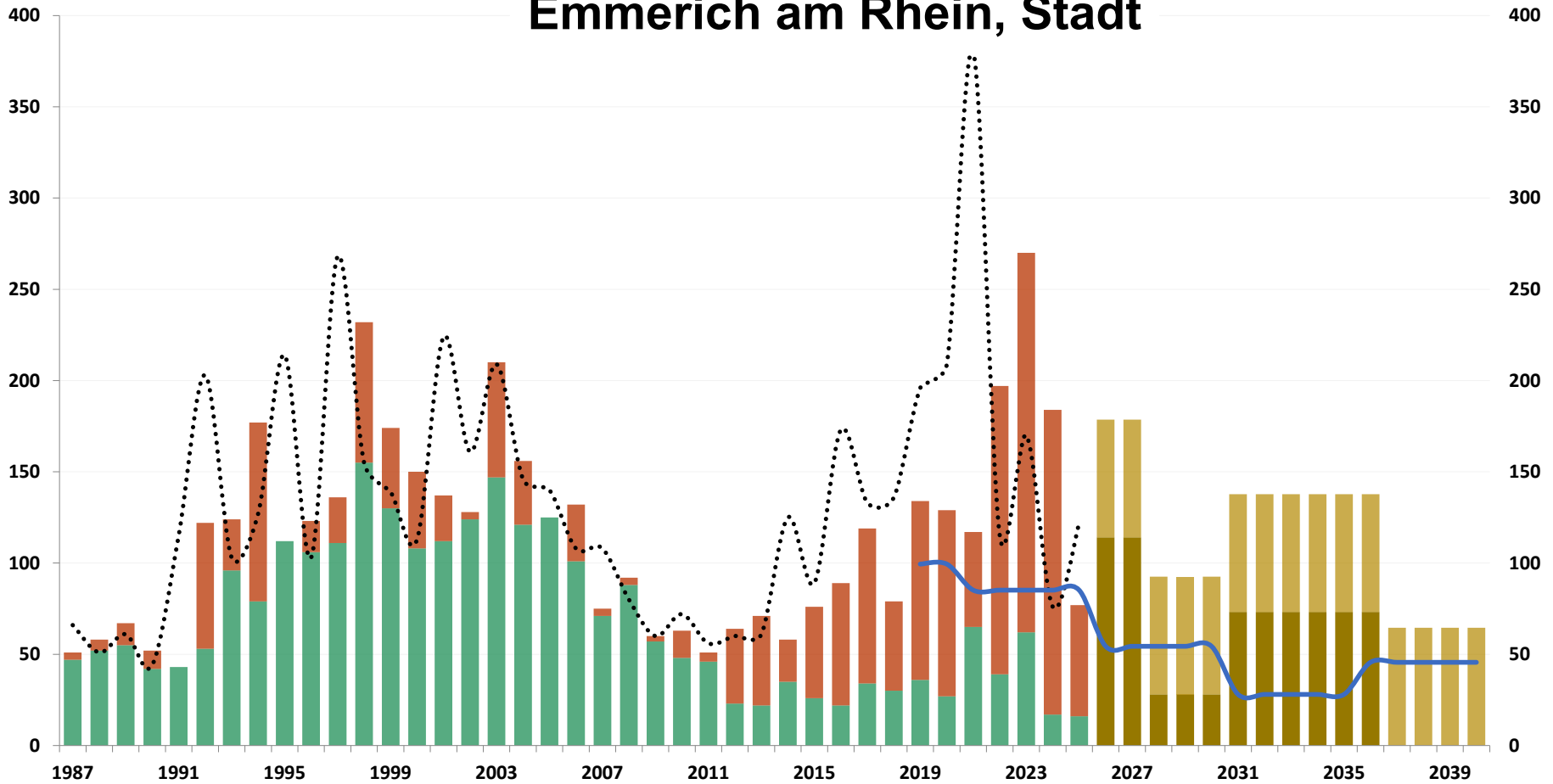
Wohneinheiten

Bedburg-Hau



Wohneinheiten

Emmerich am Rhein, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

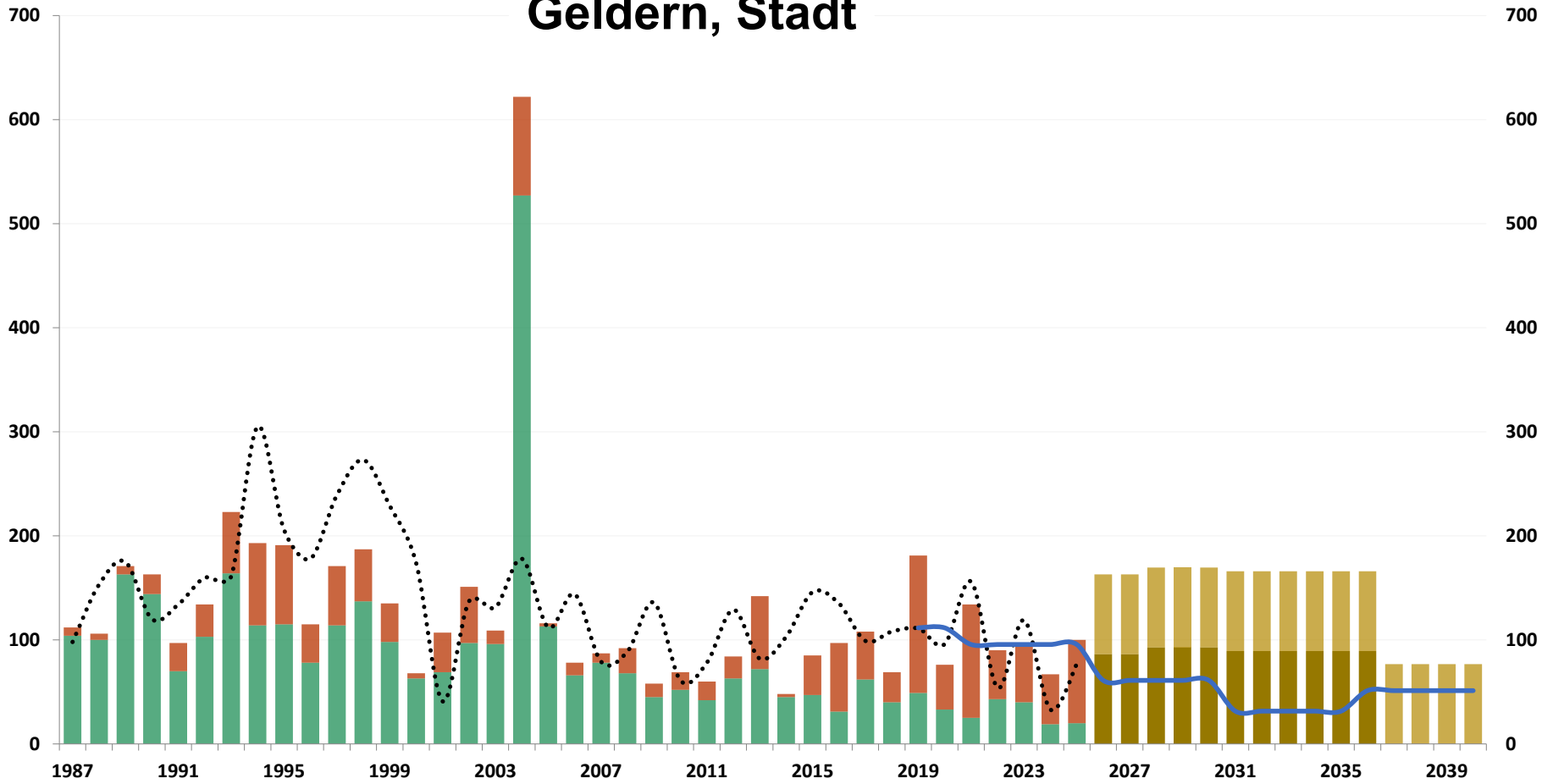
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Geldern, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

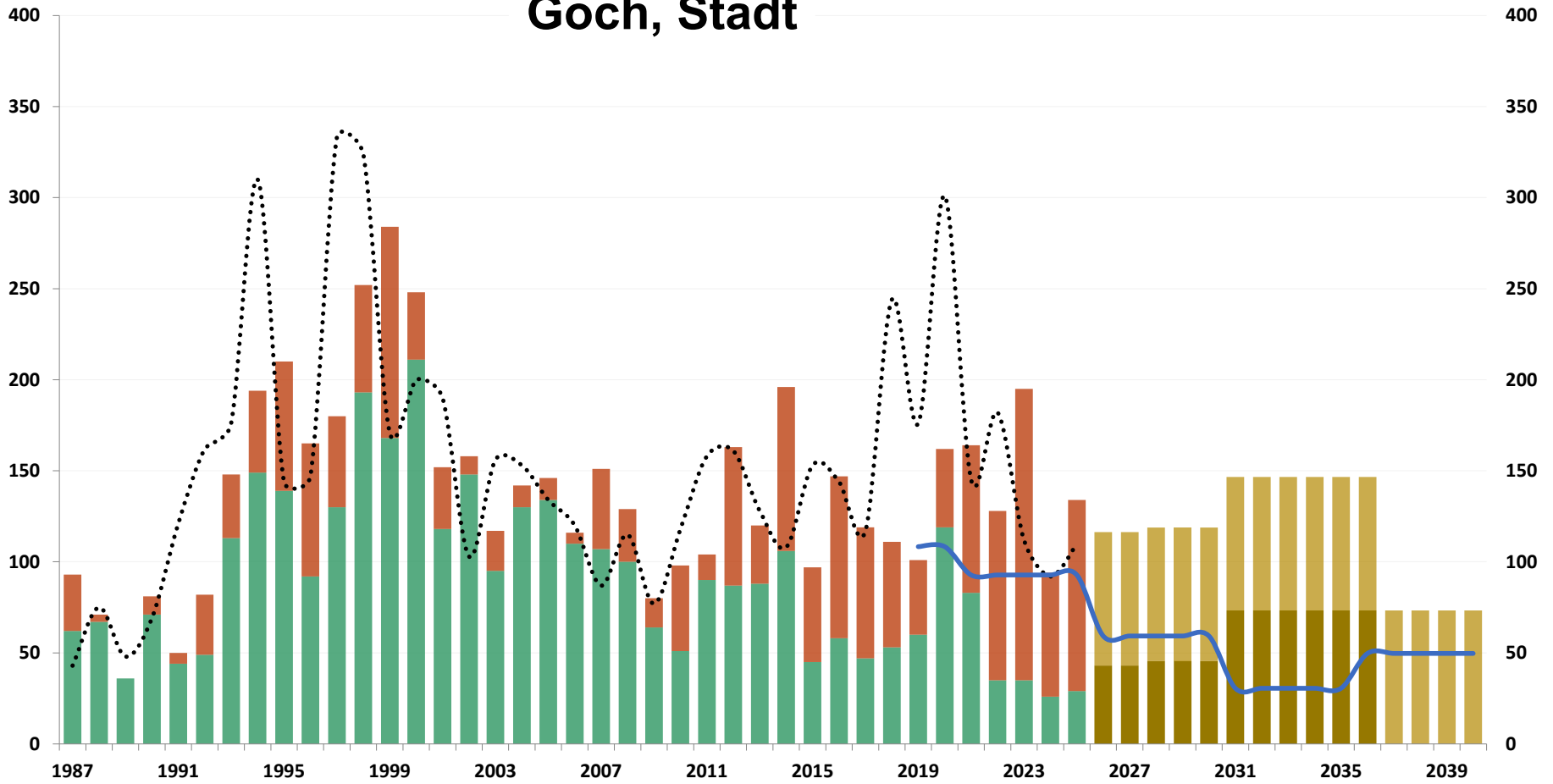
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Goch, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

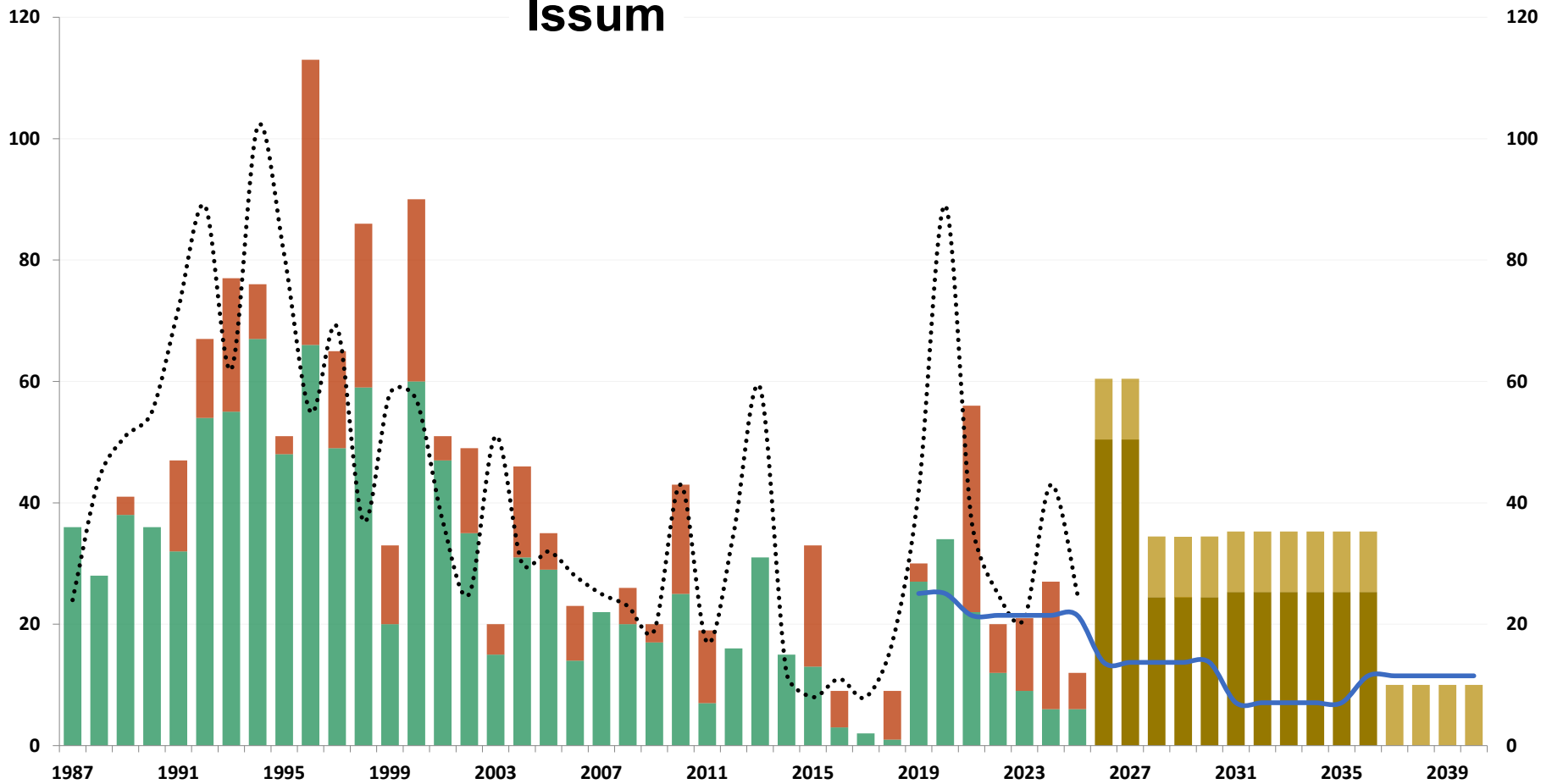
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Issum



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

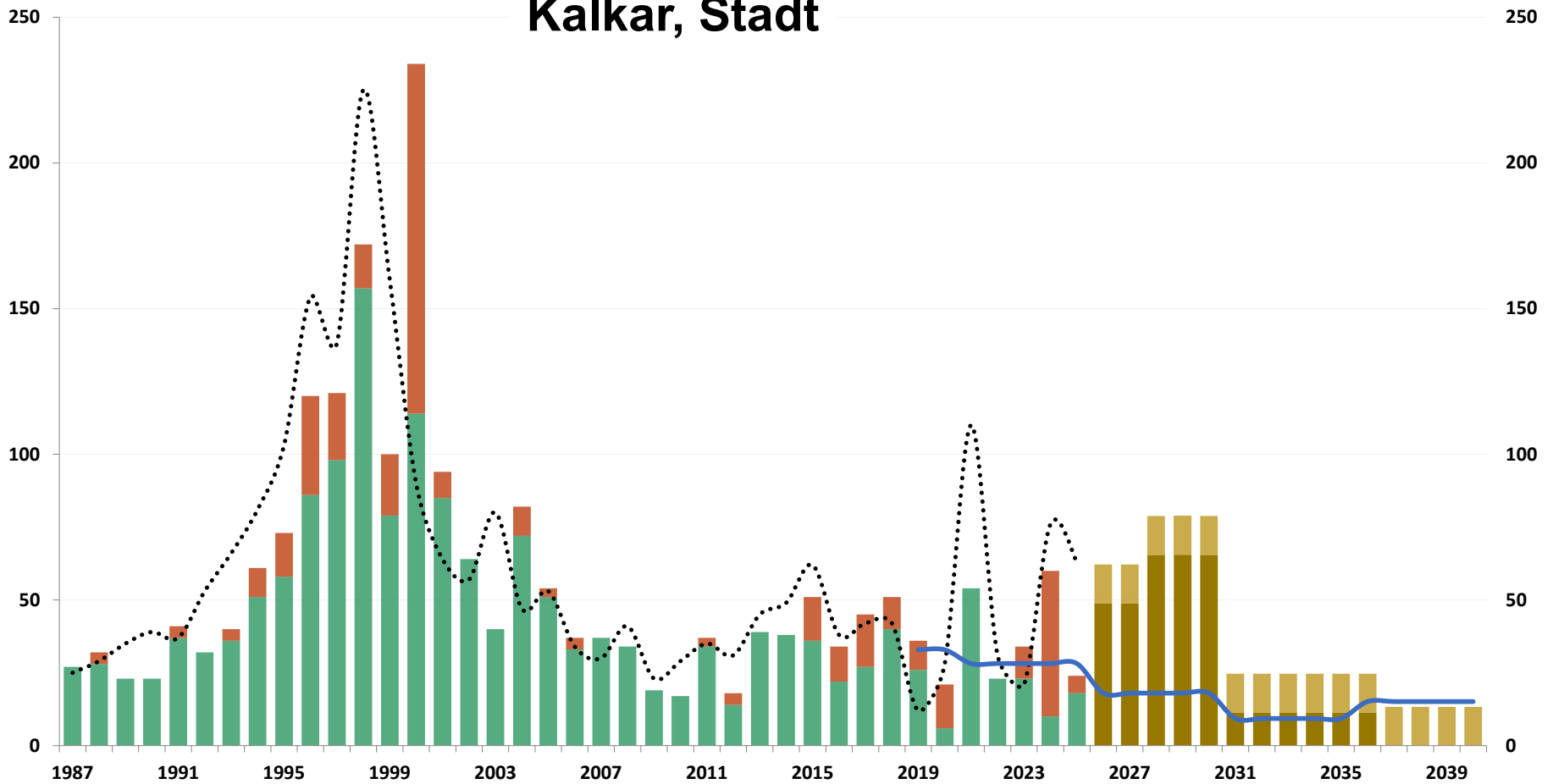
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Kalkar, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

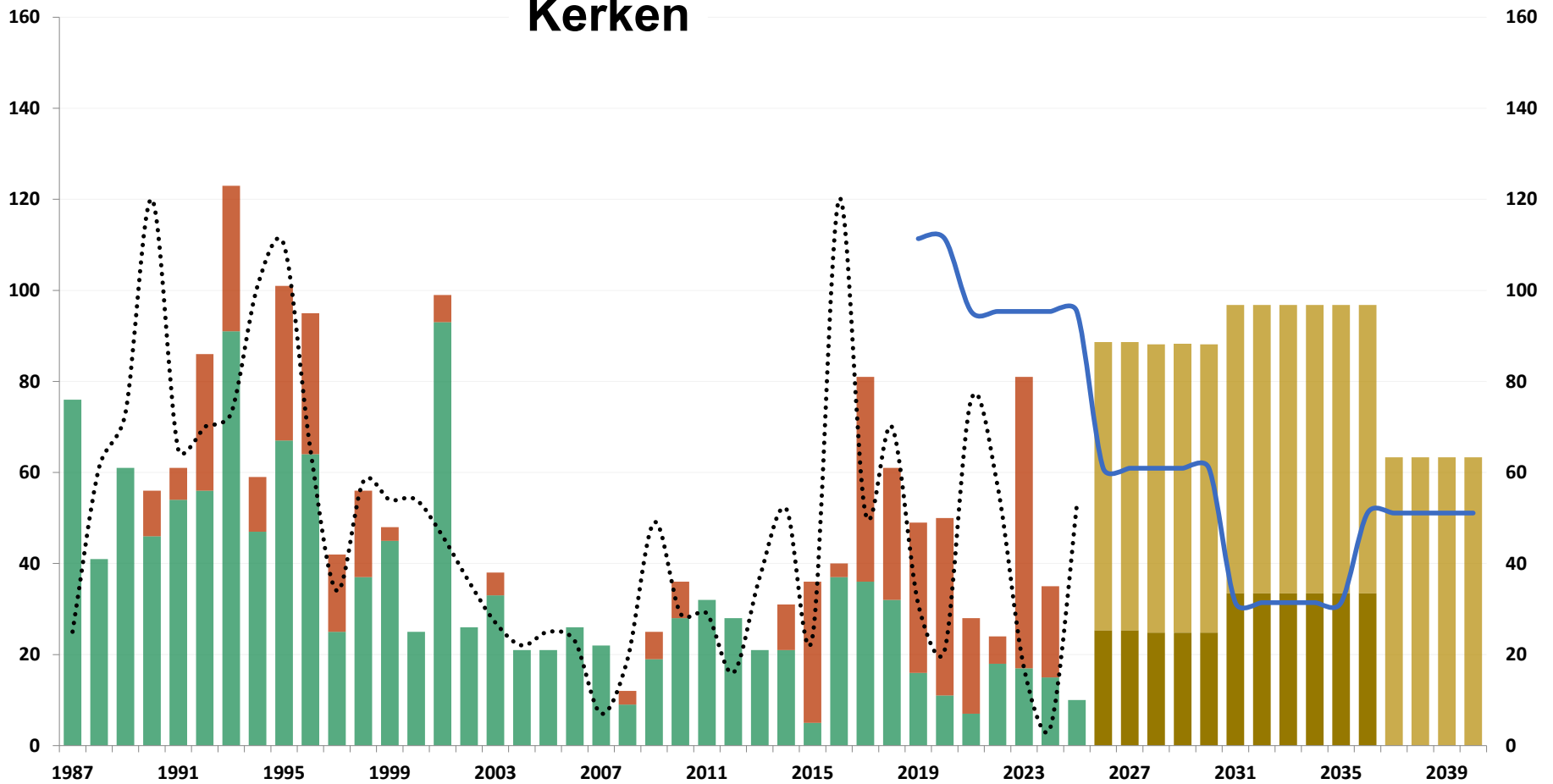
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Kerken



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

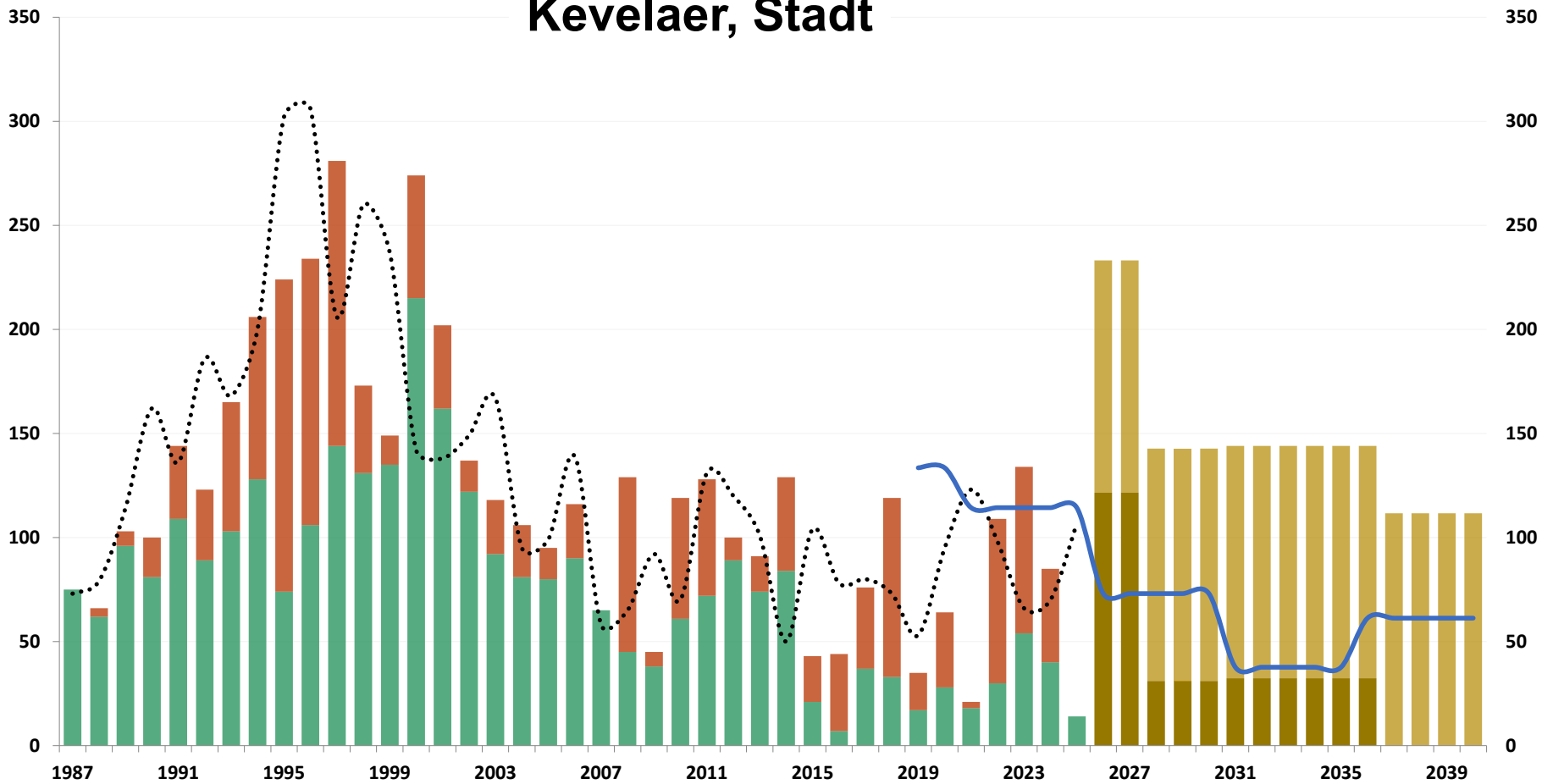
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Kevelaer, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

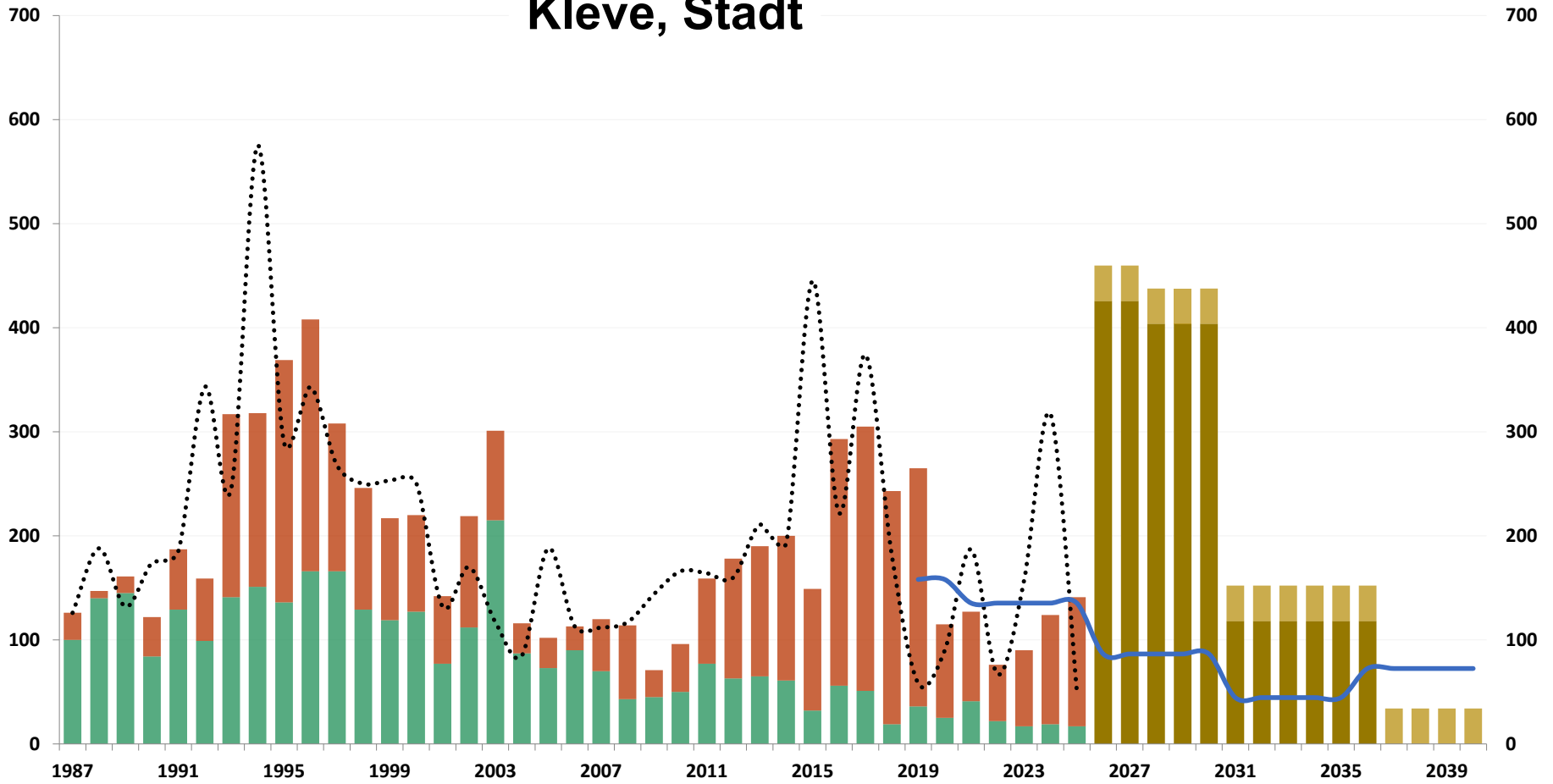
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Kleve, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

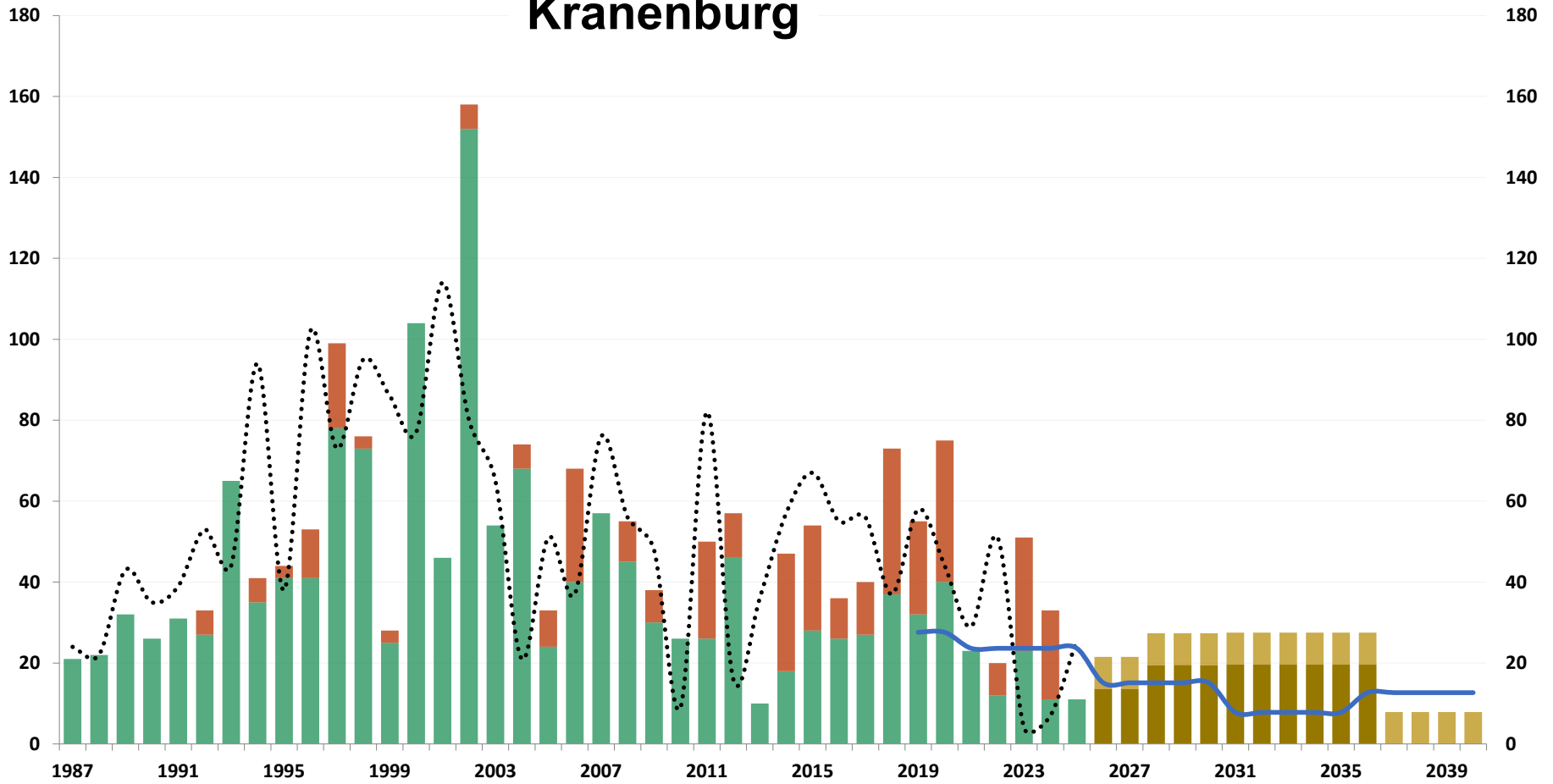
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Kranenburg



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

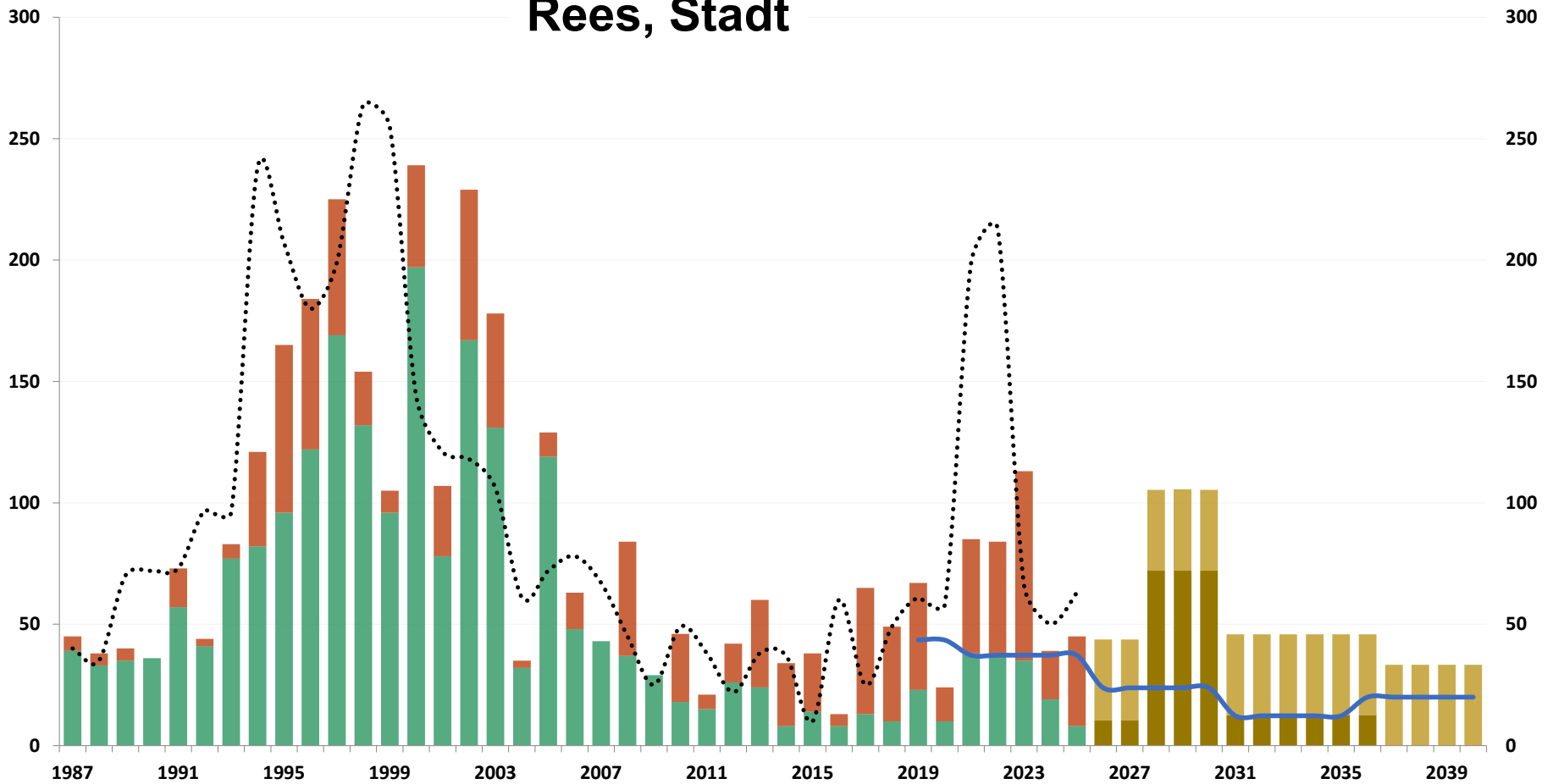
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Rees, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

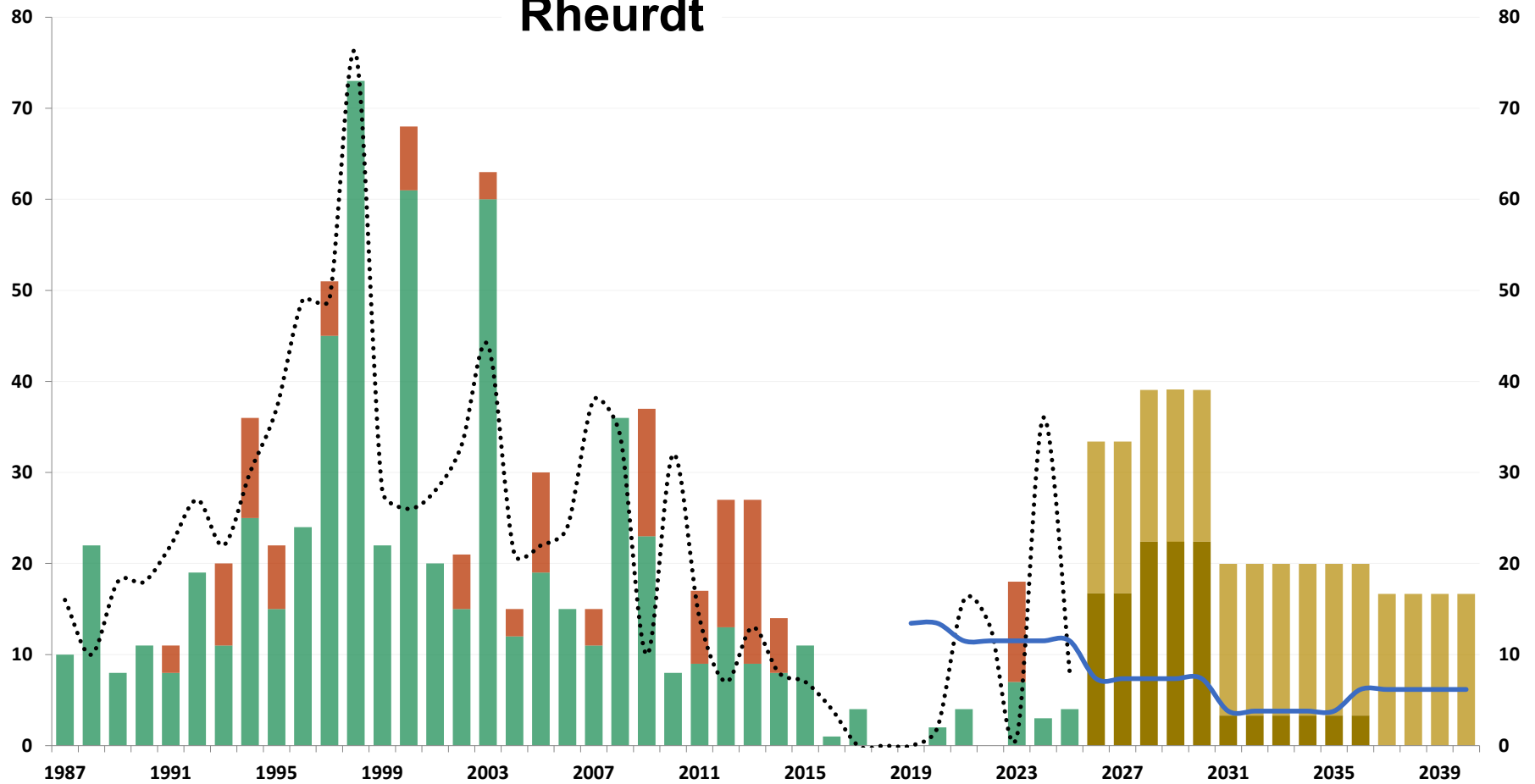
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Rheurdt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

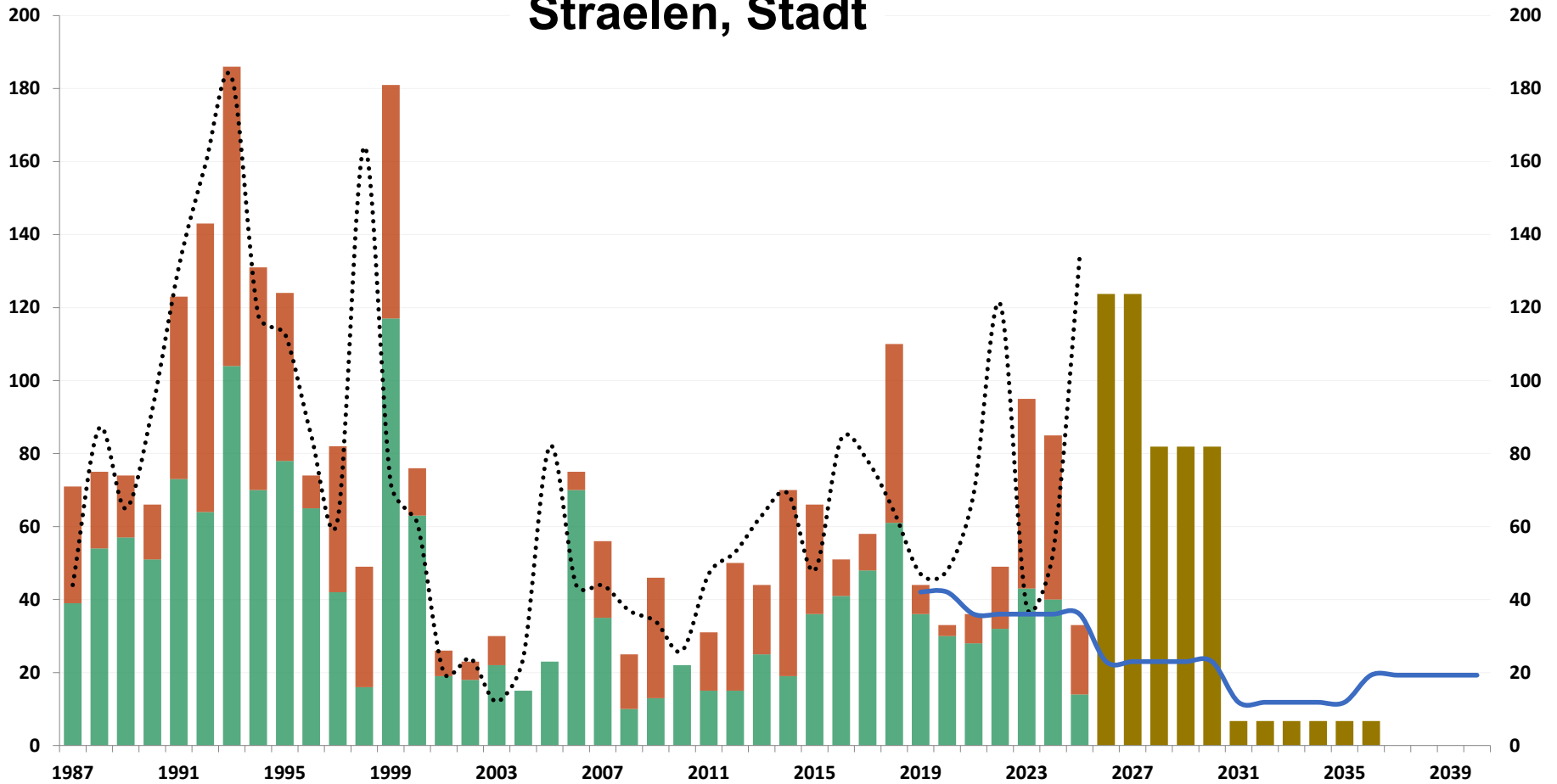
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Straelen, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

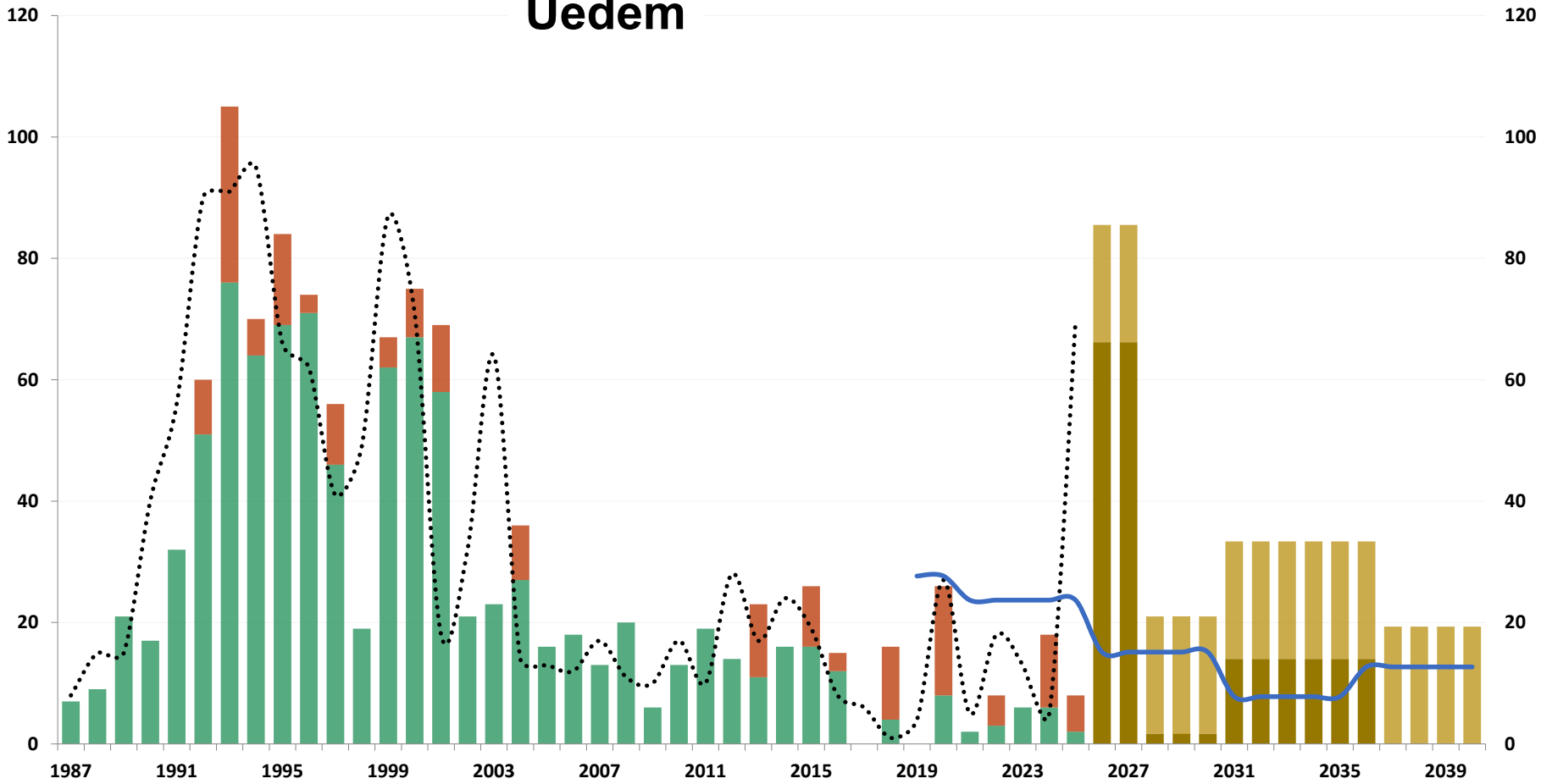
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Uedem



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

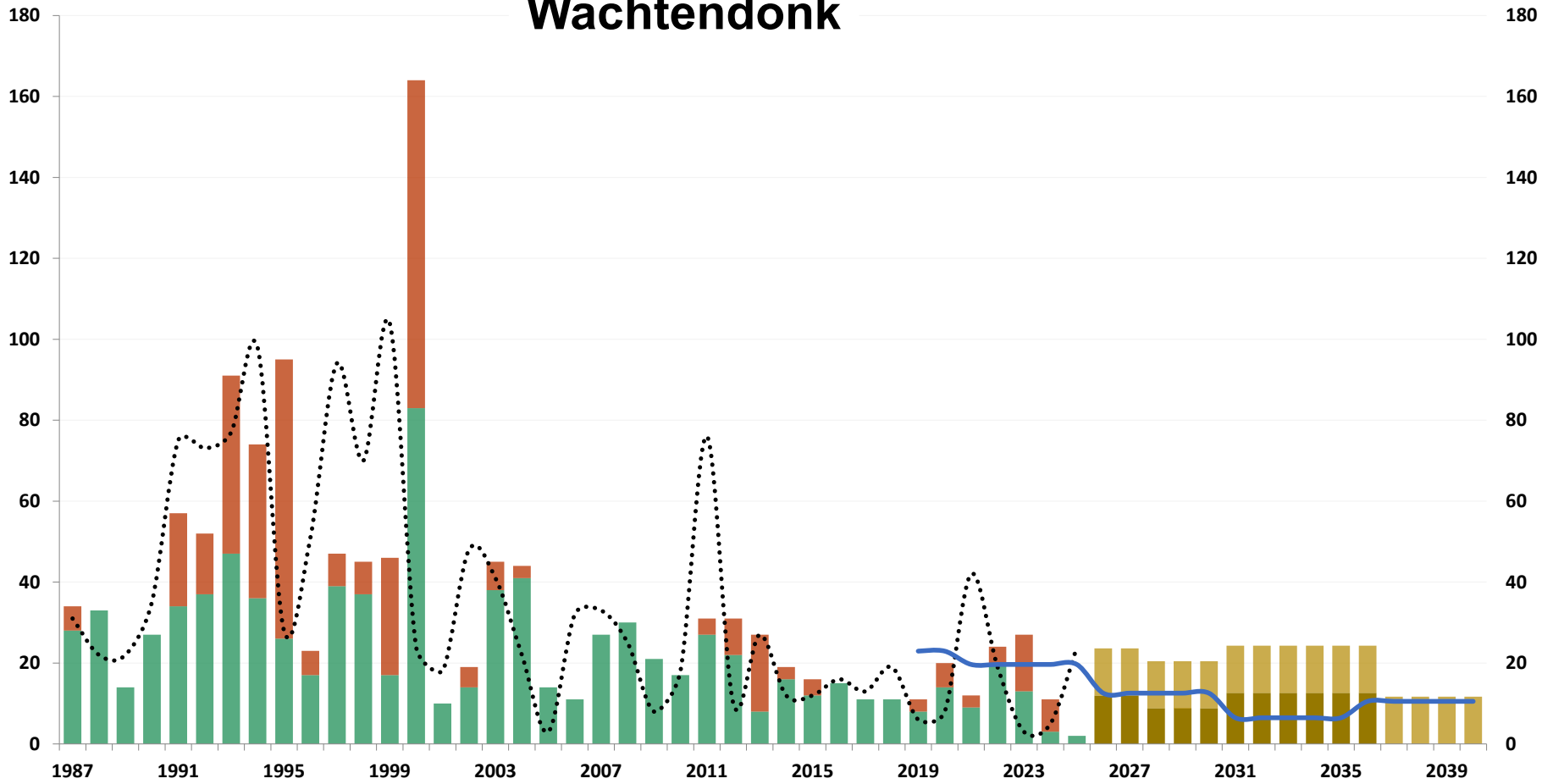
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Wachtendonk



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

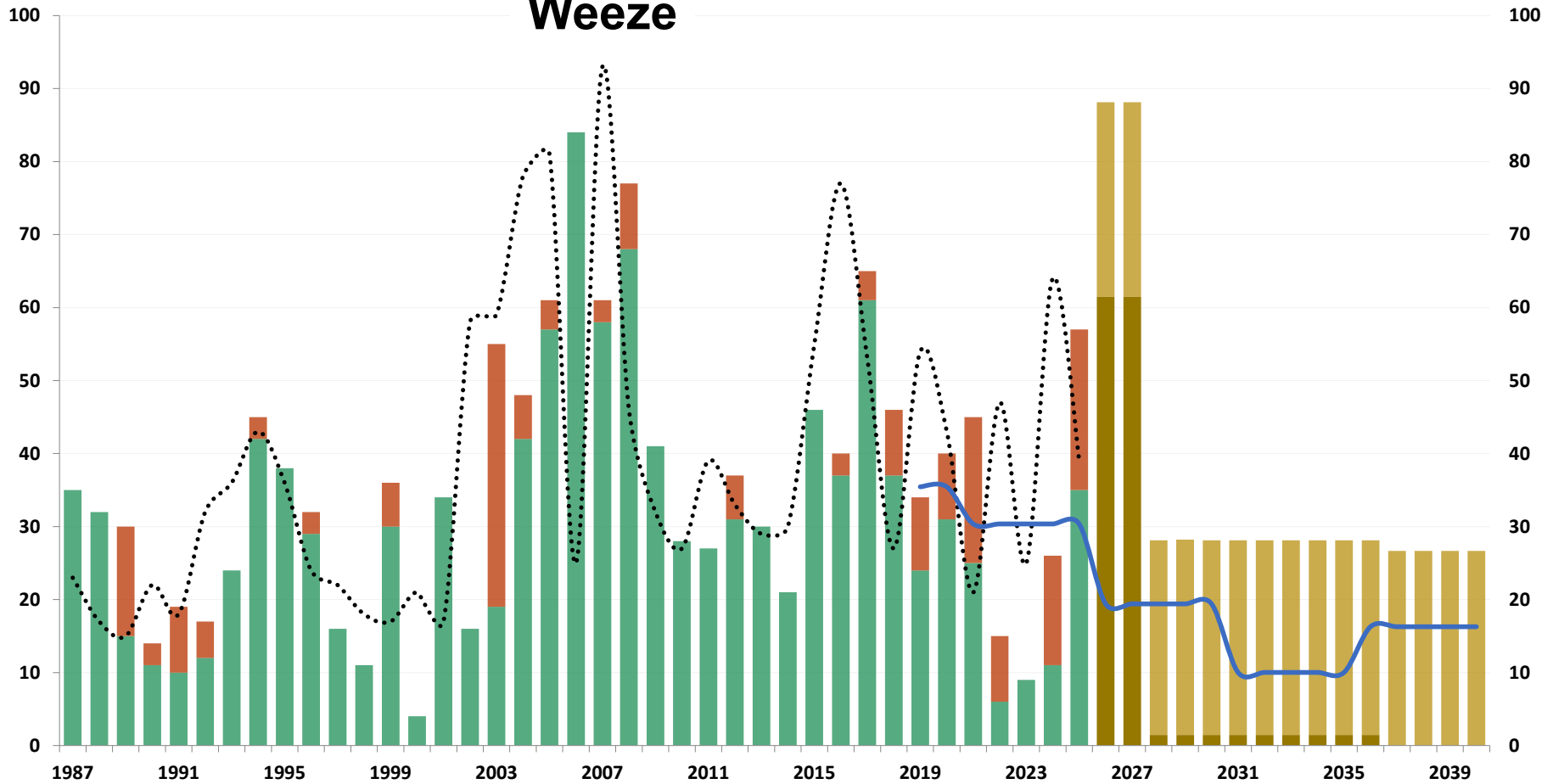
FNP , § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Weeze



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

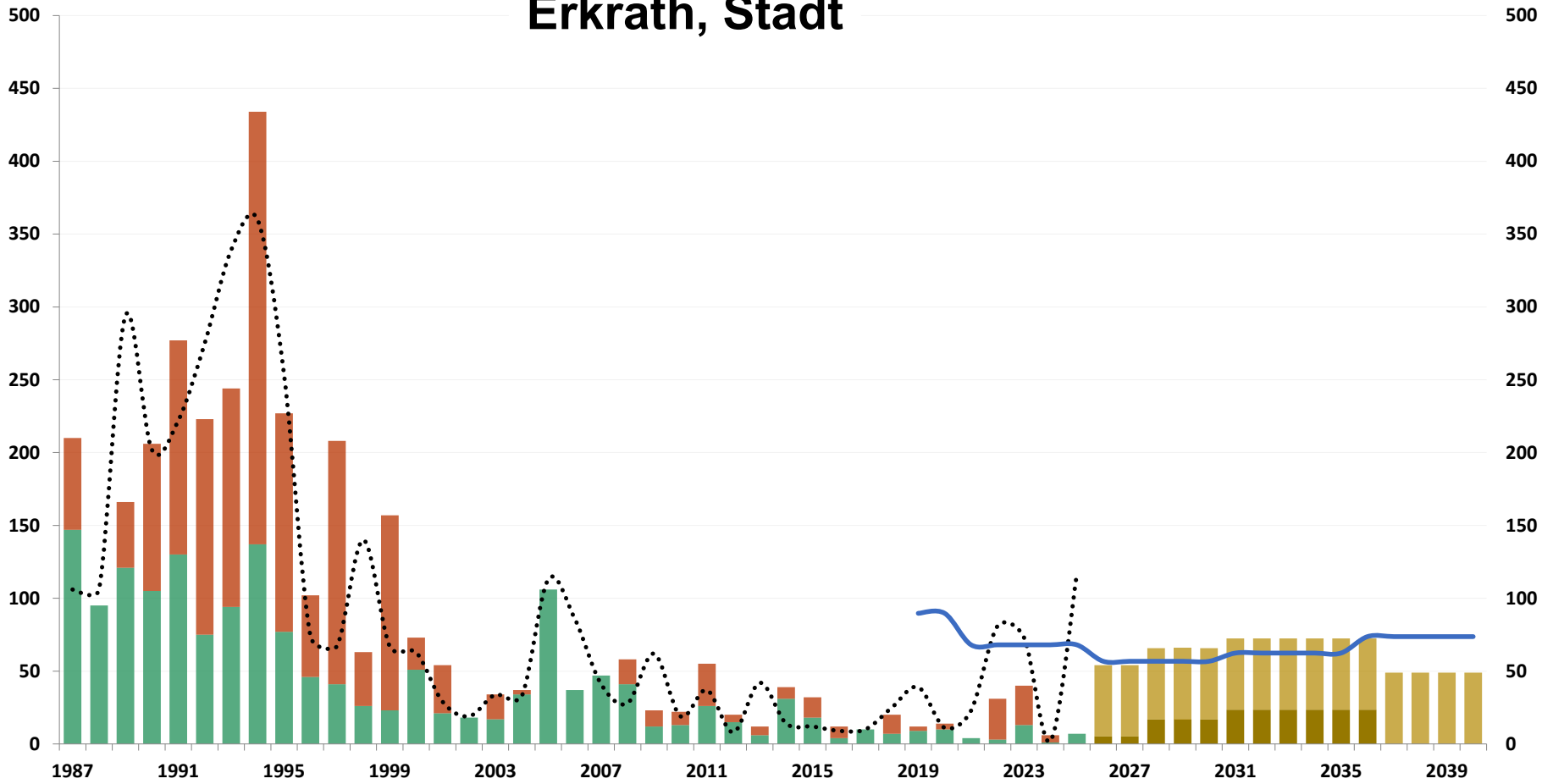
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Erkrath, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

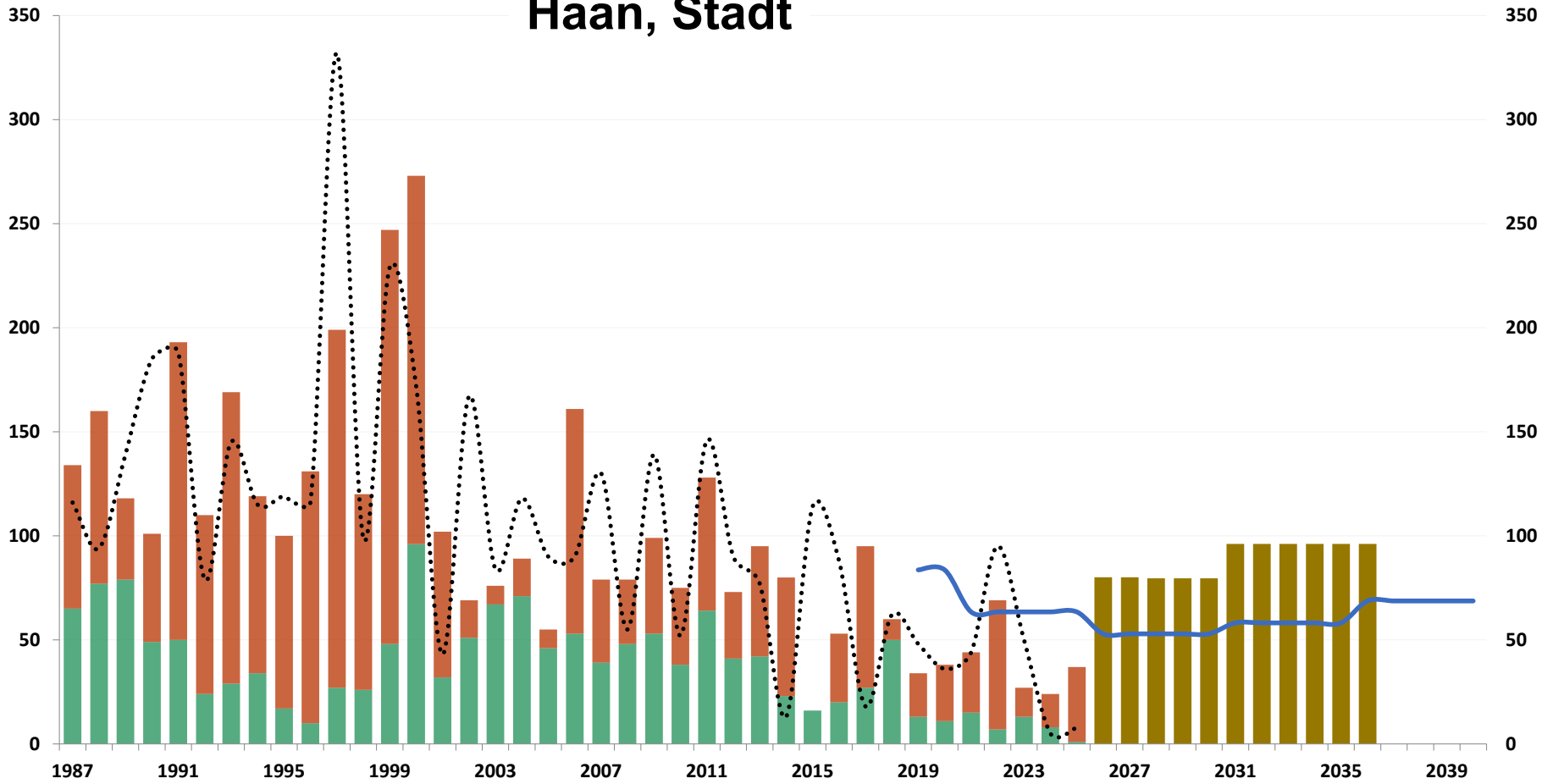
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Haan, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

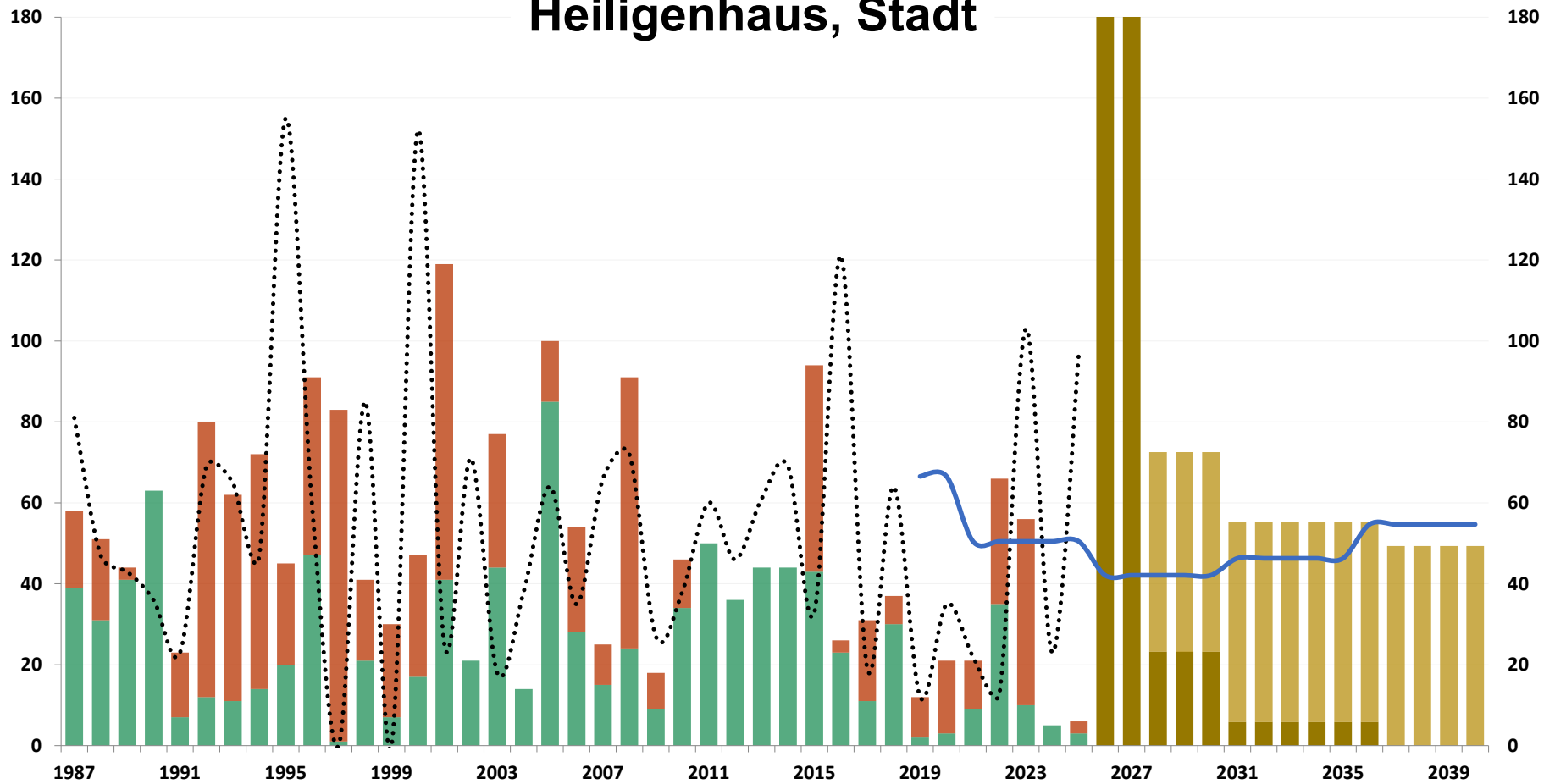
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Heiligenhaus, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

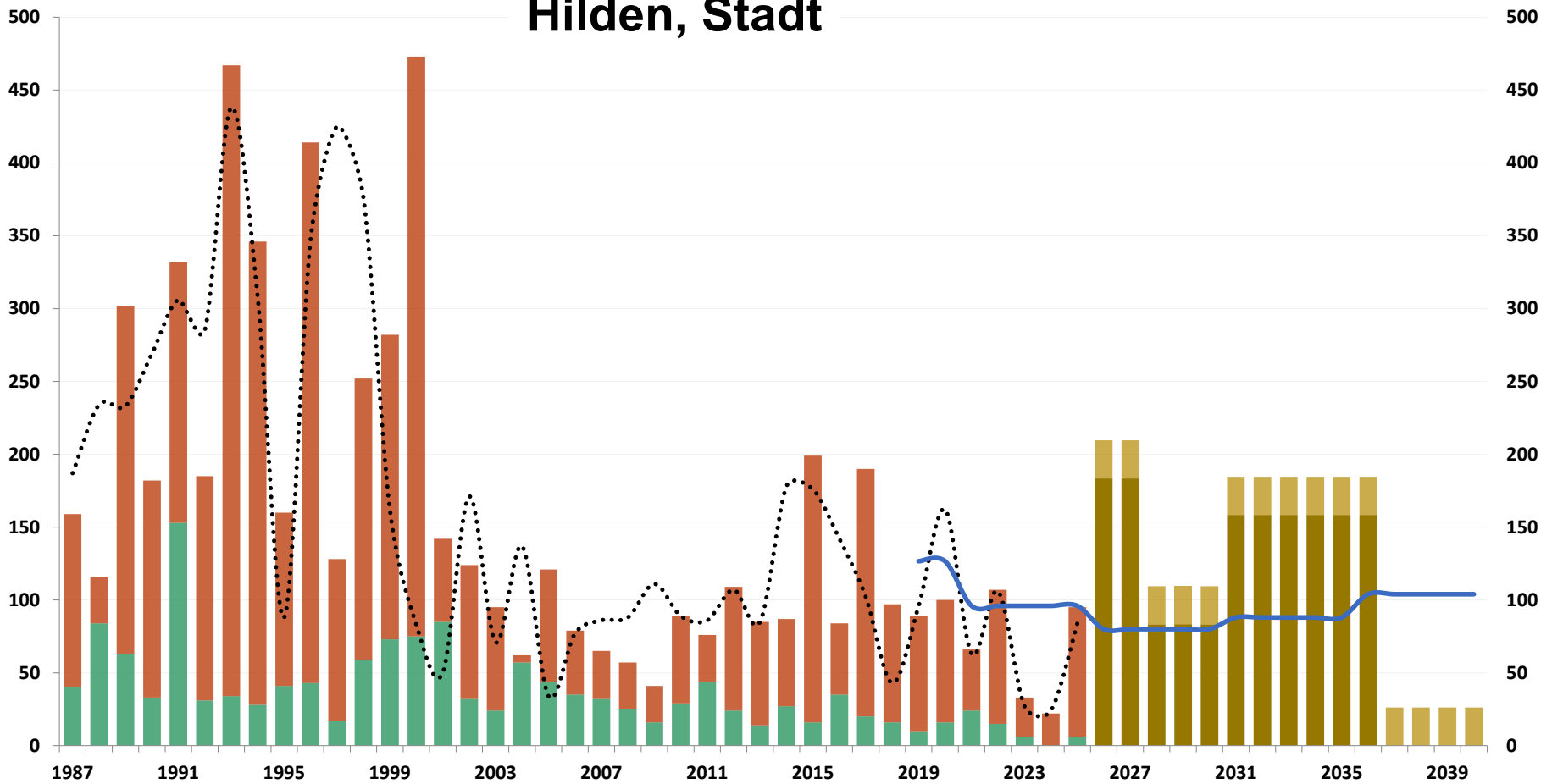
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Hilden, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

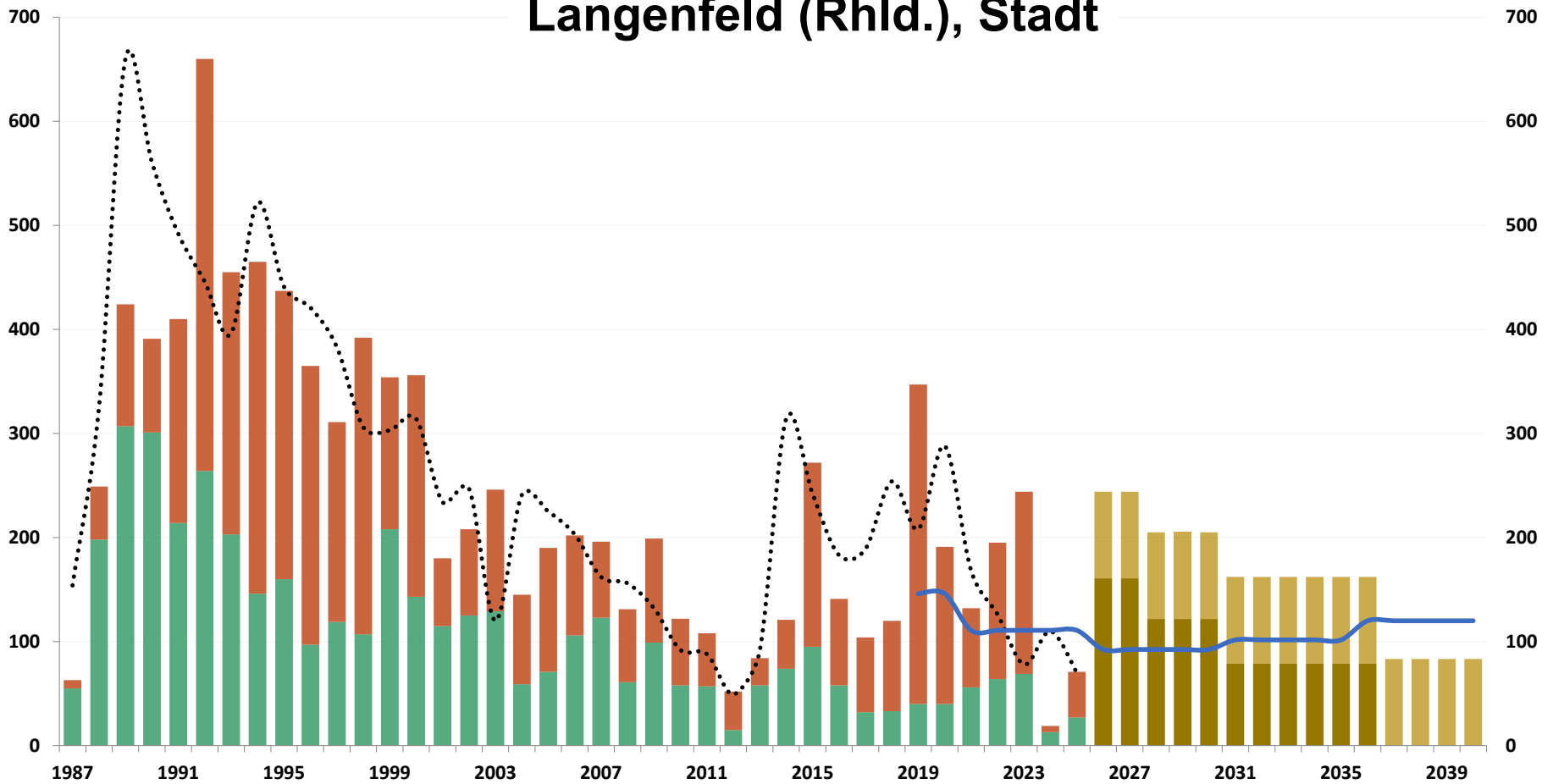
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Langenfeld (Rhld.), Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

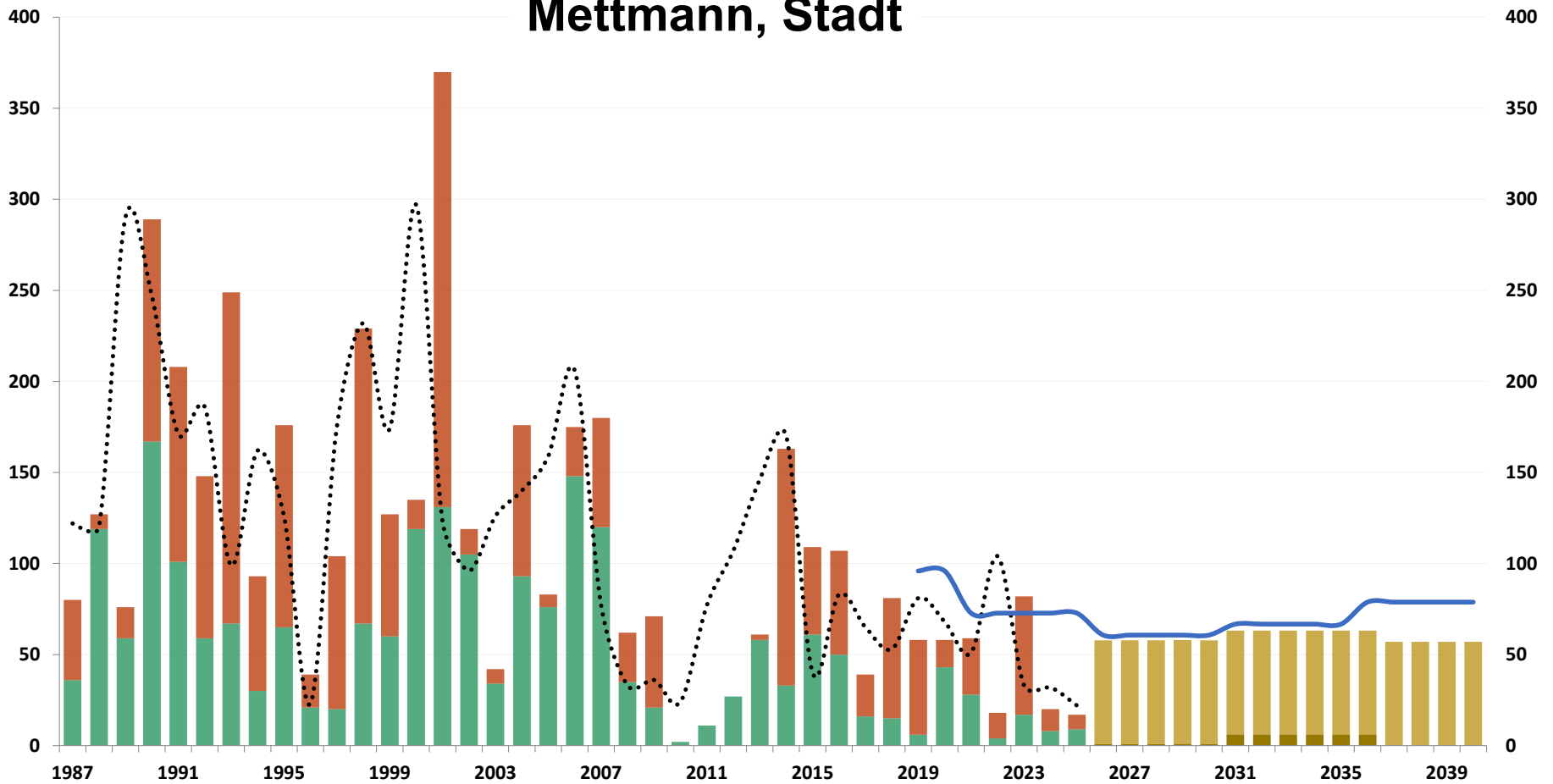
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Mettmann, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

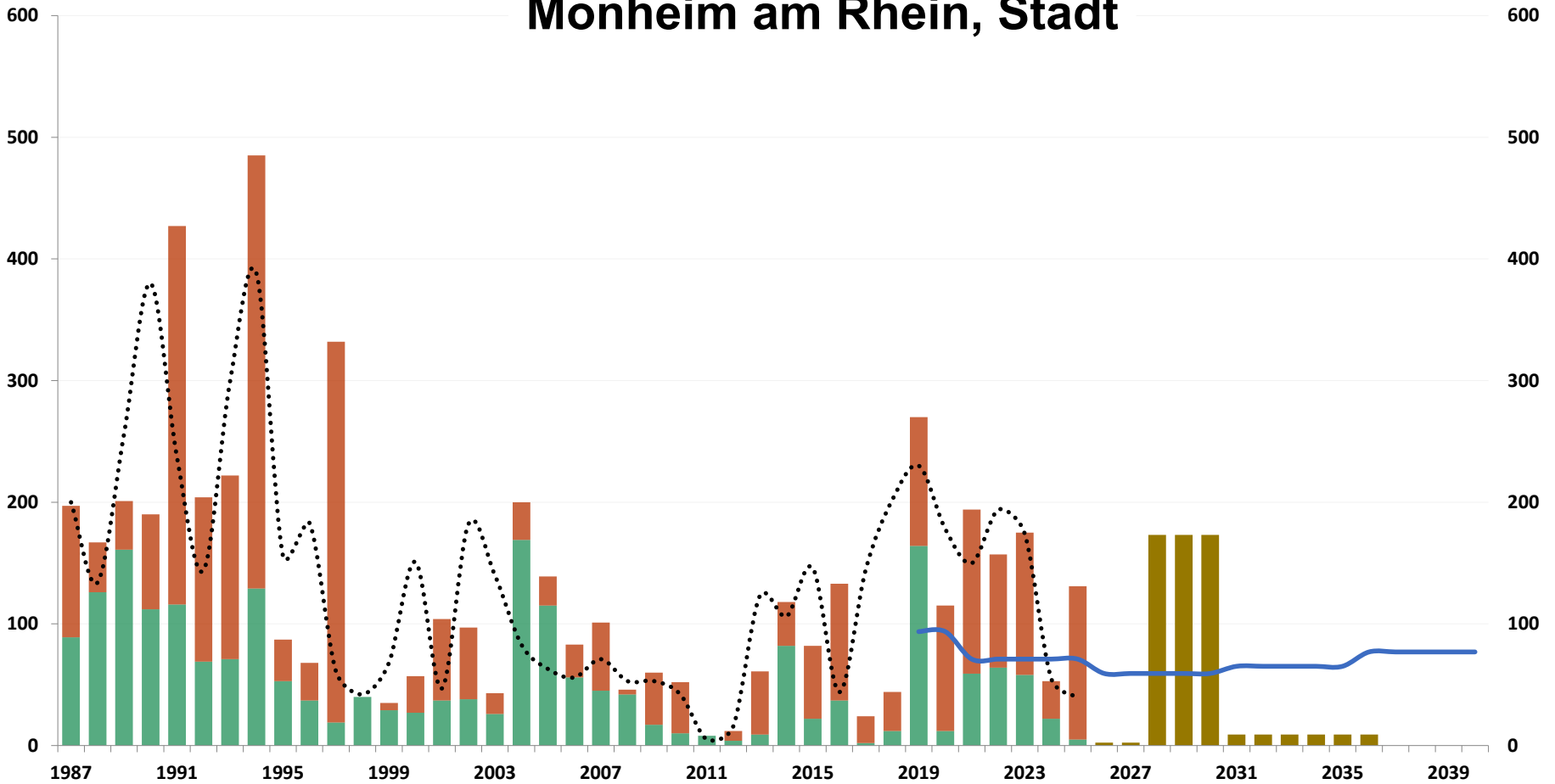
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Monheim am Rhein, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

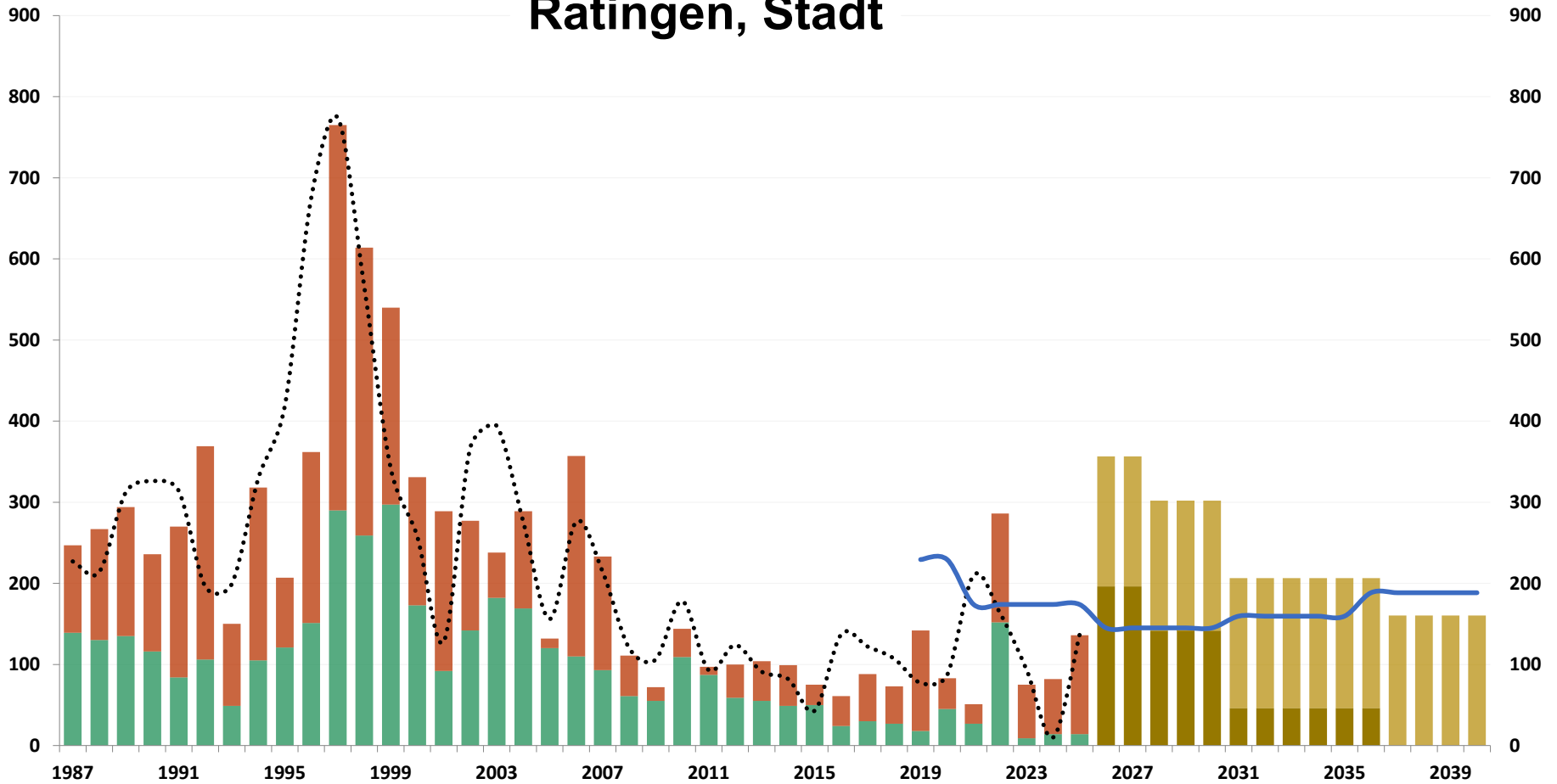
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Ratingen, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

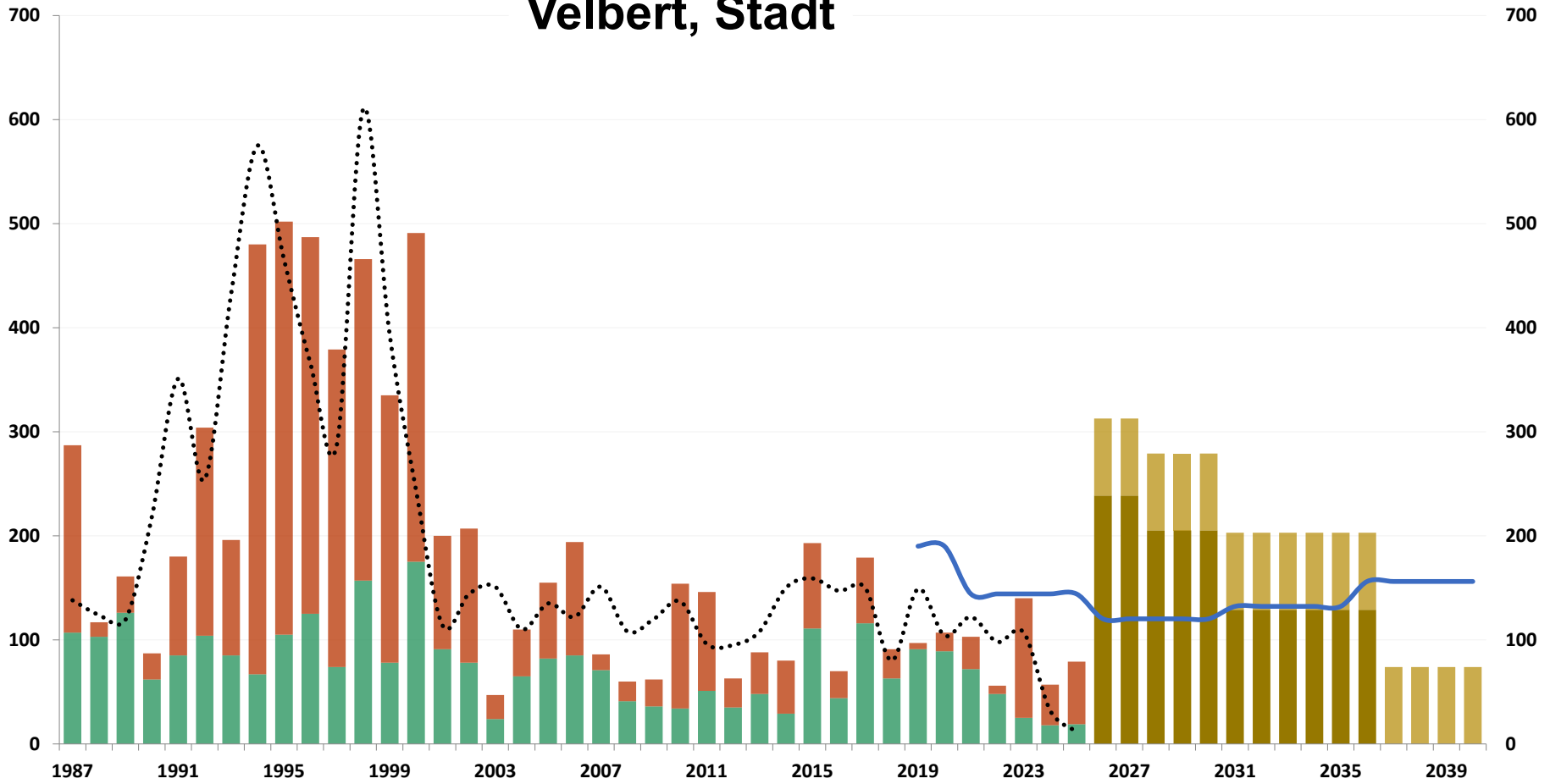
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Velbert, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

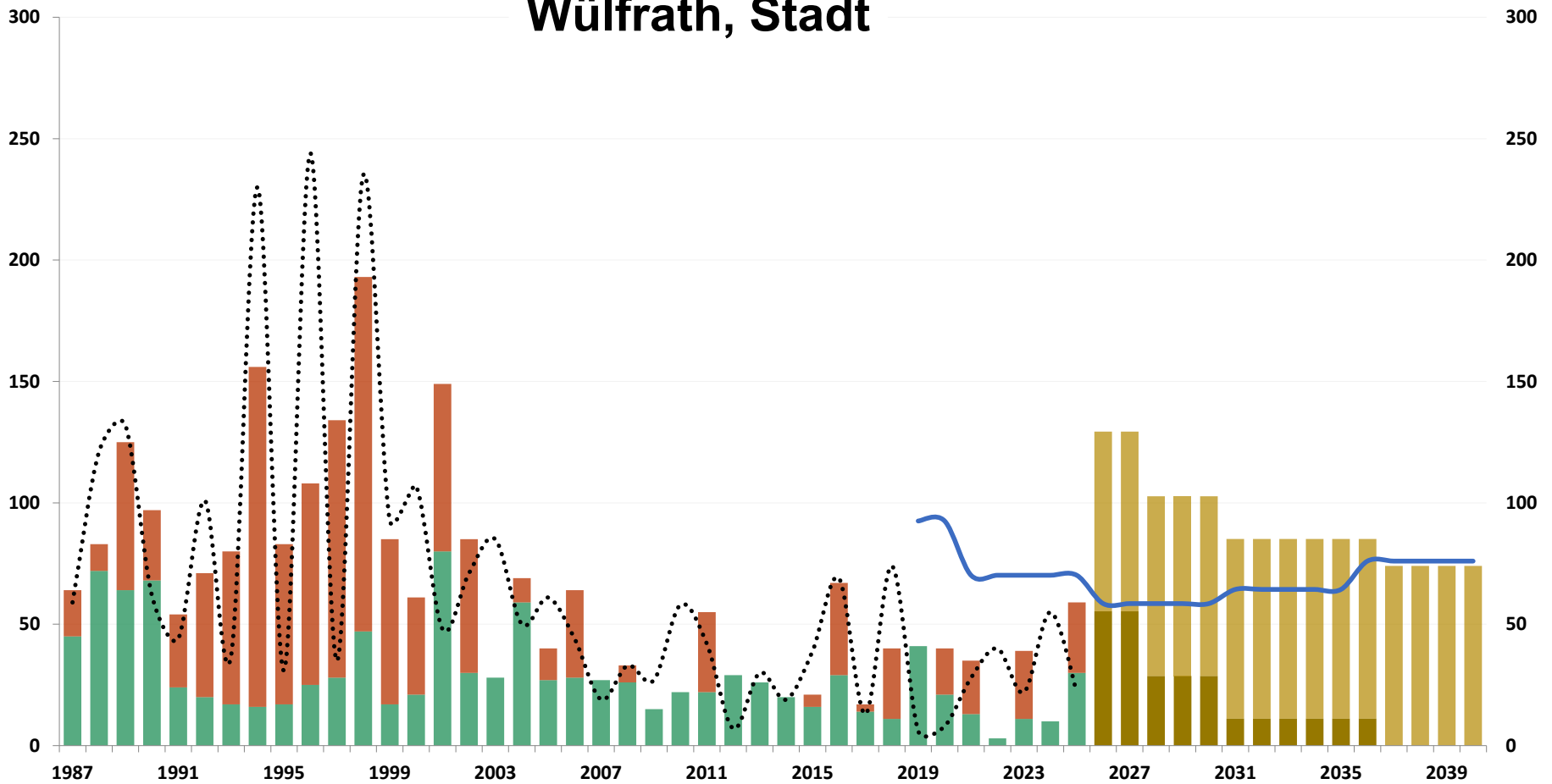
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Wülfrath, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

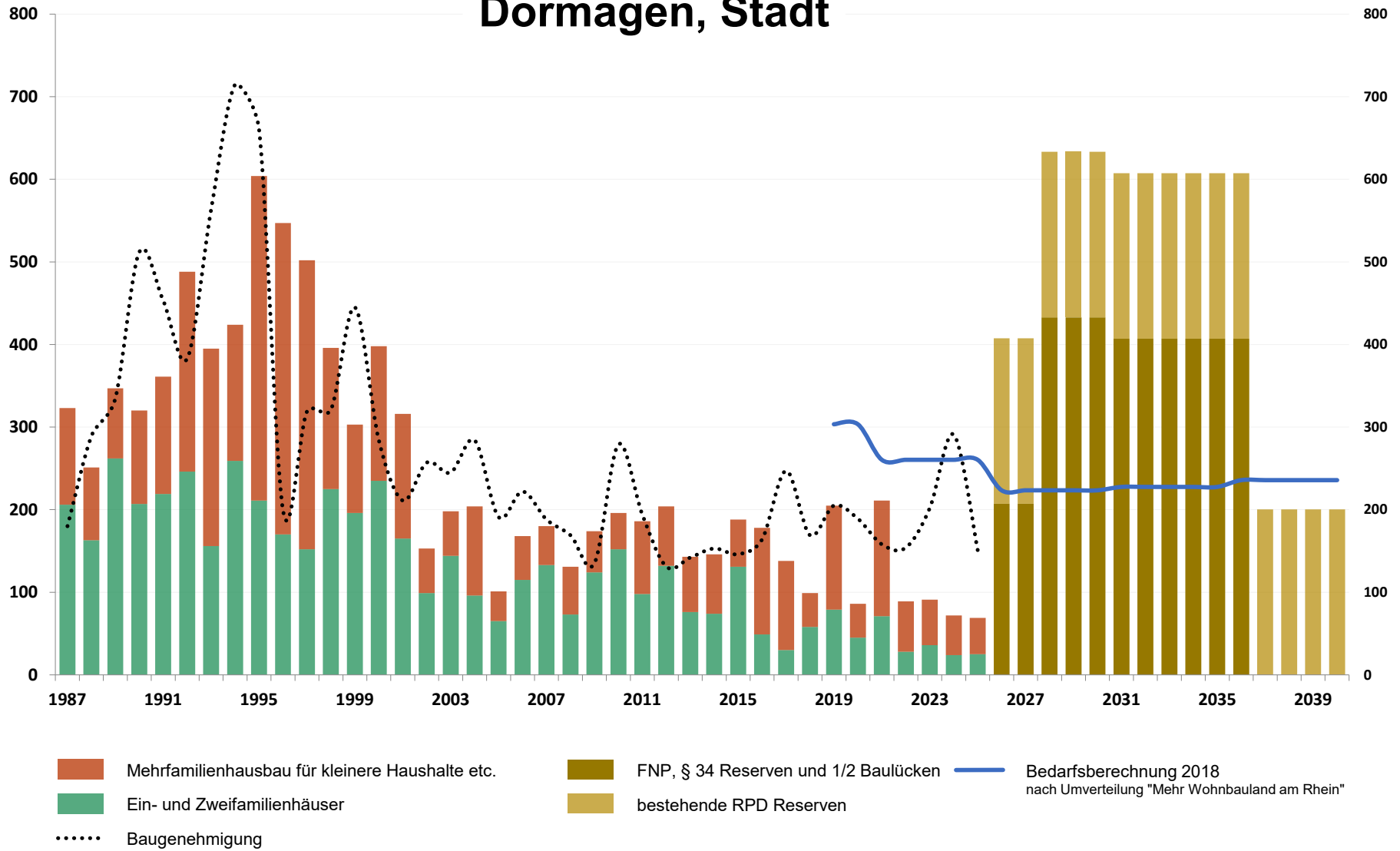
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

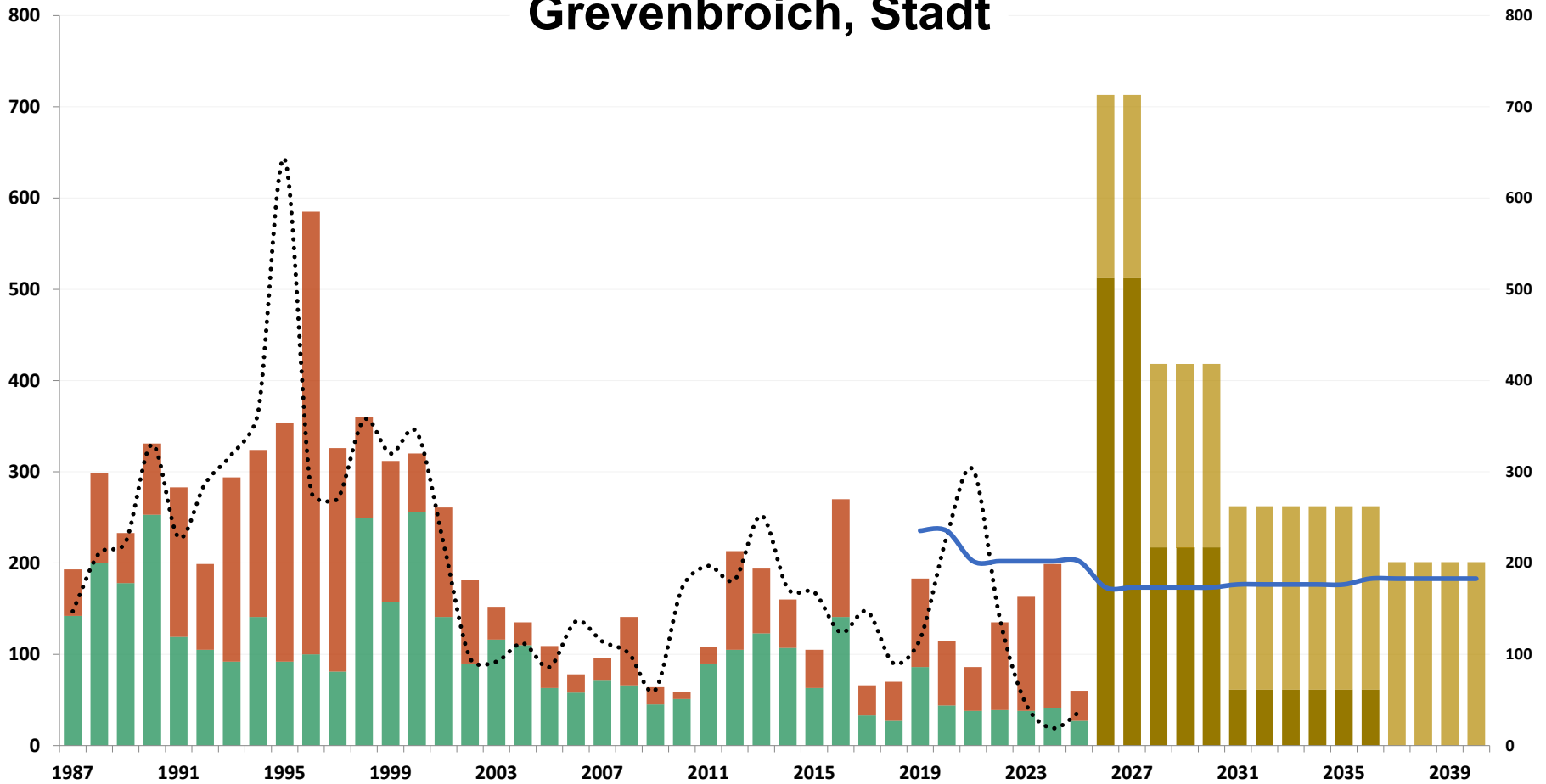
Wohneinheiten

Dormagen, Stadt



Wohneinheiten

Grevenbroich, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

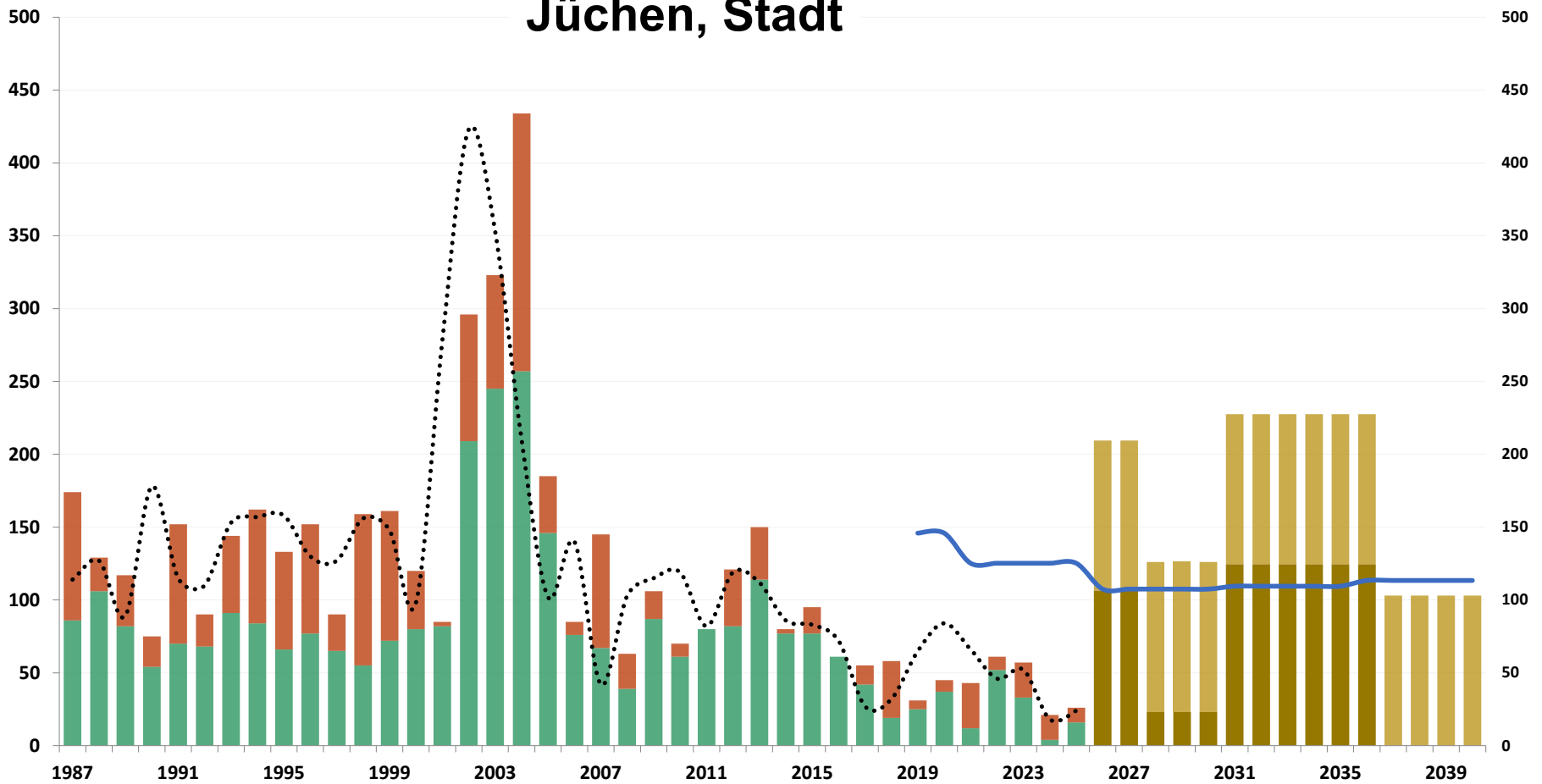
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Jüchen, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

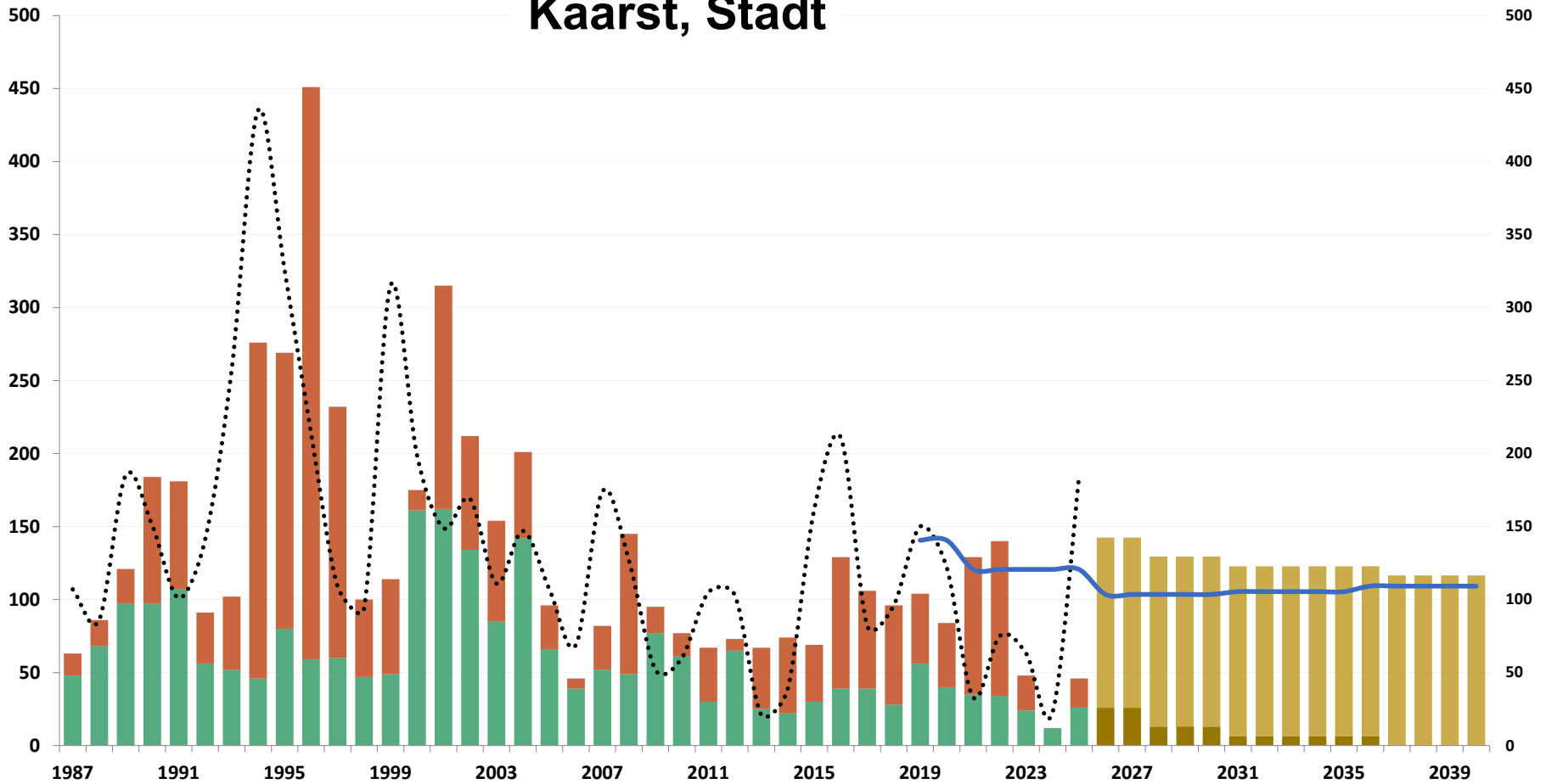
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Kaarst, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

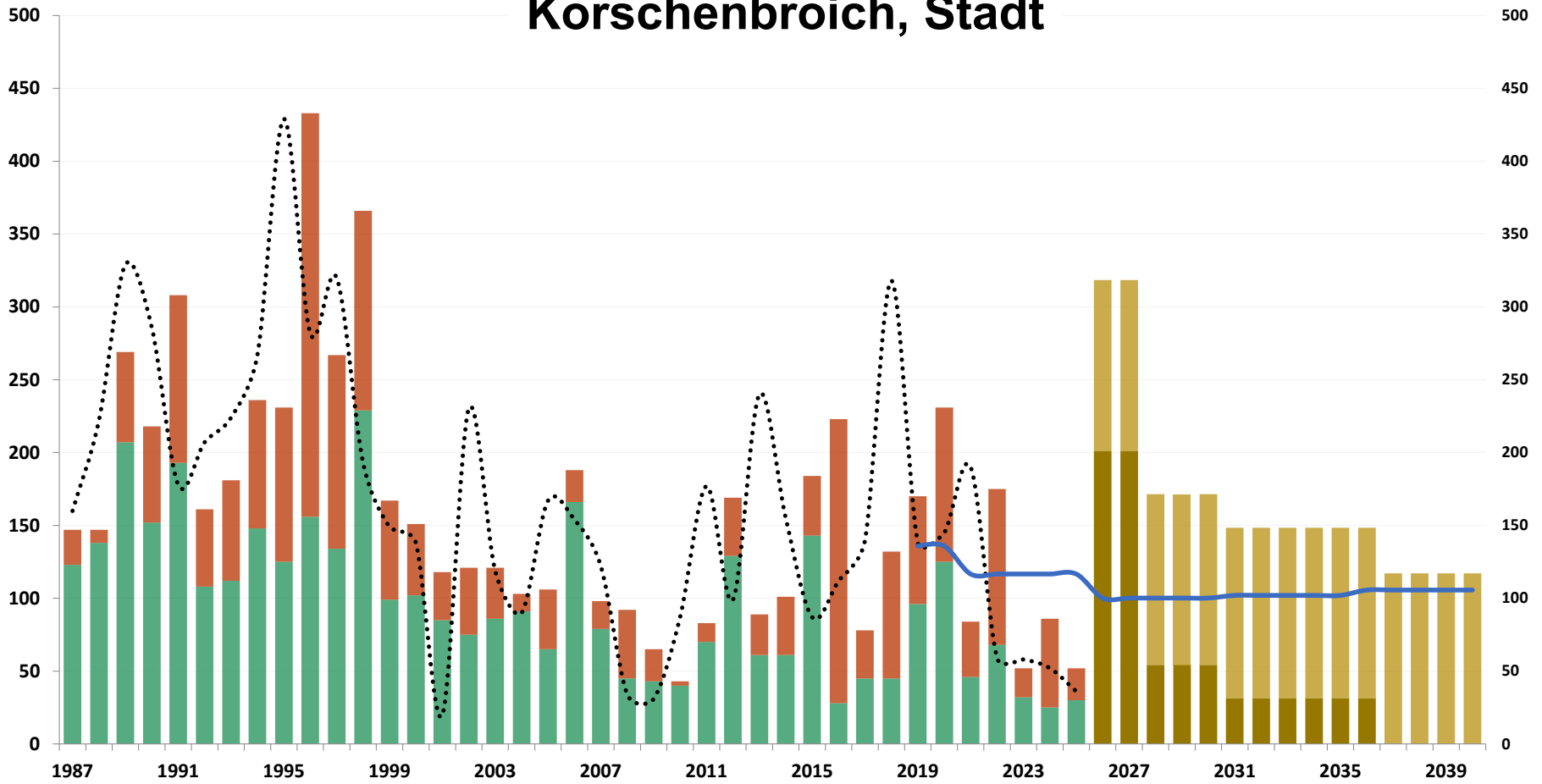
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Korschenbroich, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

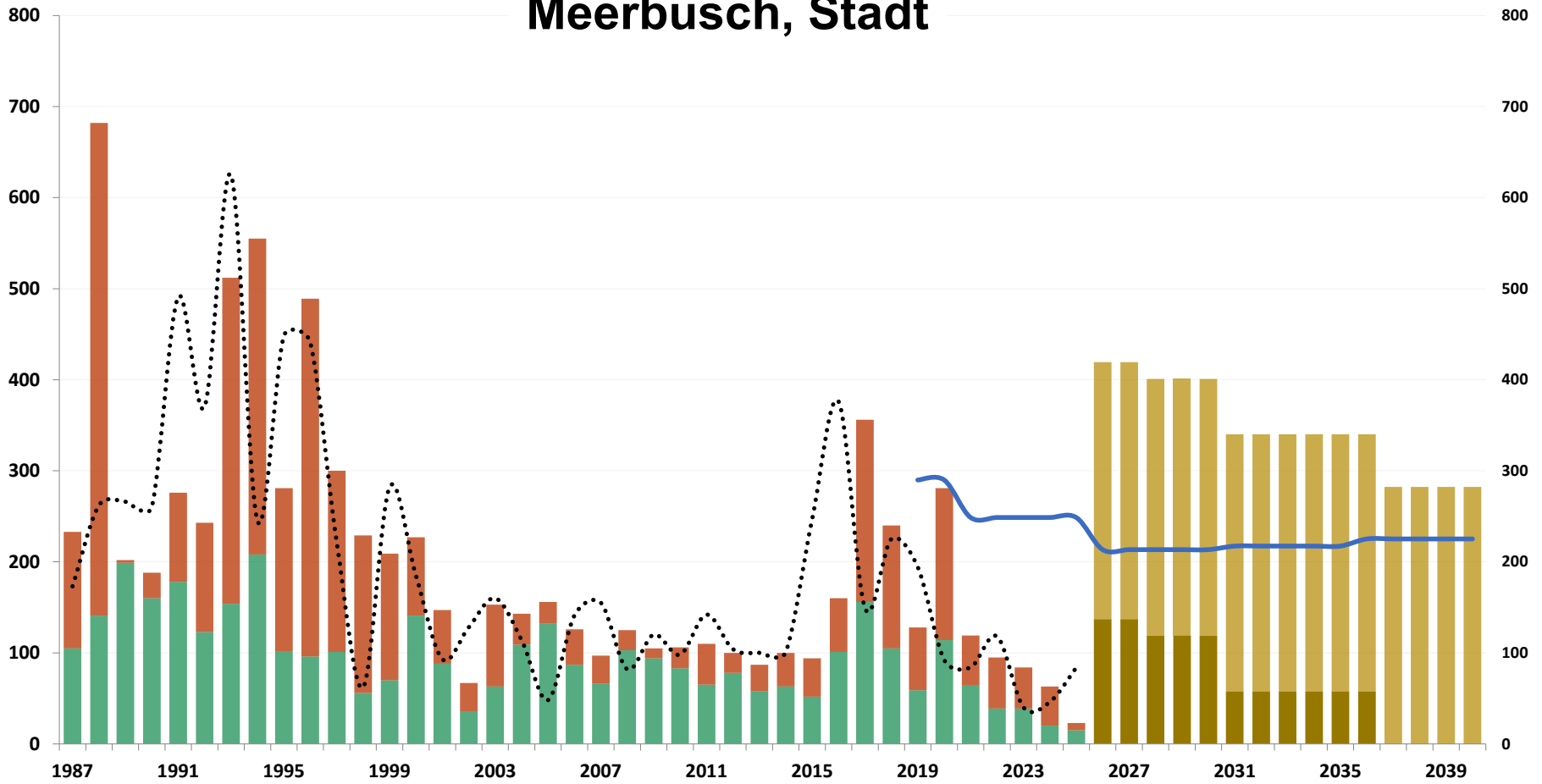
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Meerbusch, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

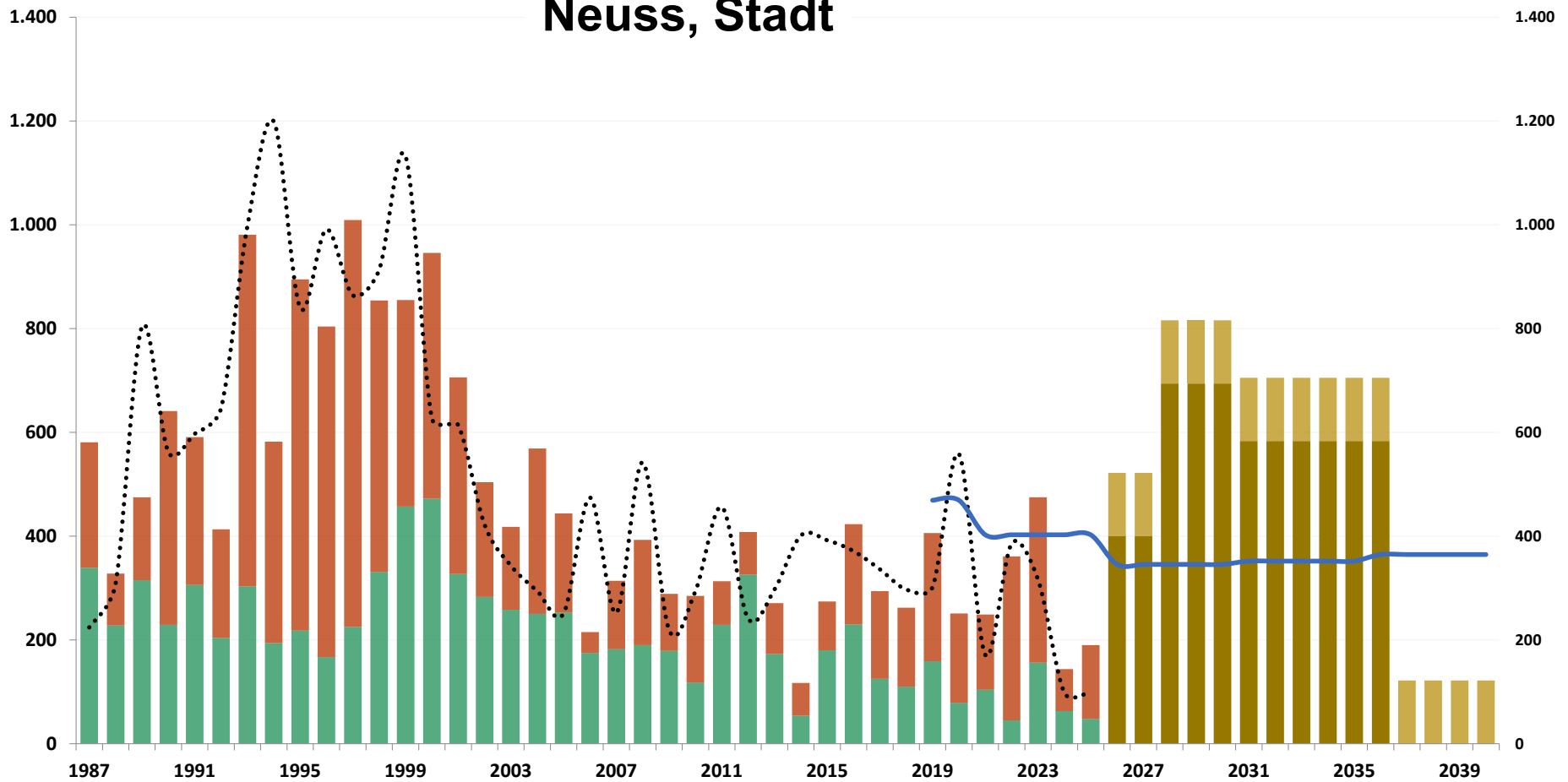
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Neuss, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

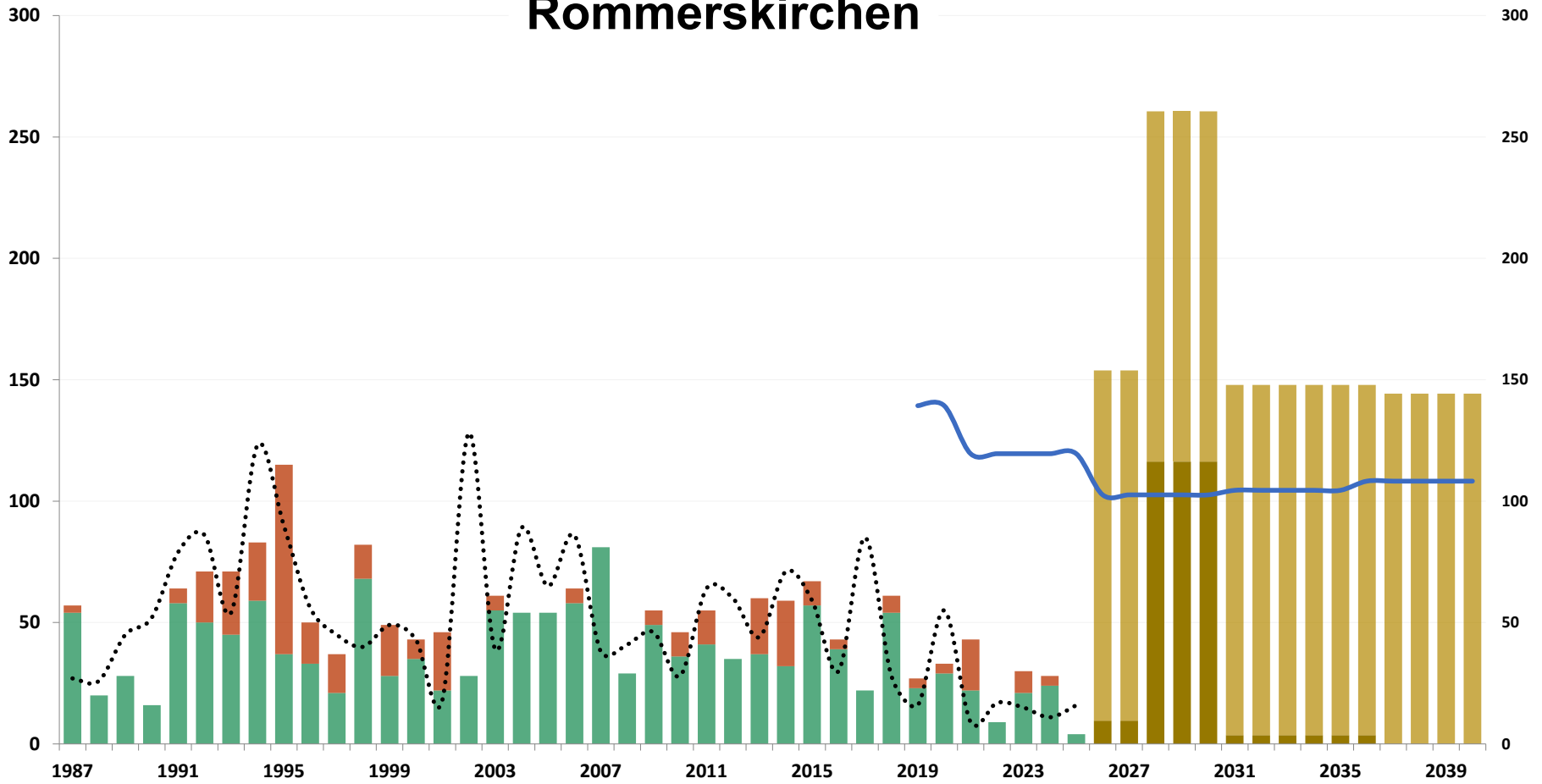
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Rommerskirchen



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

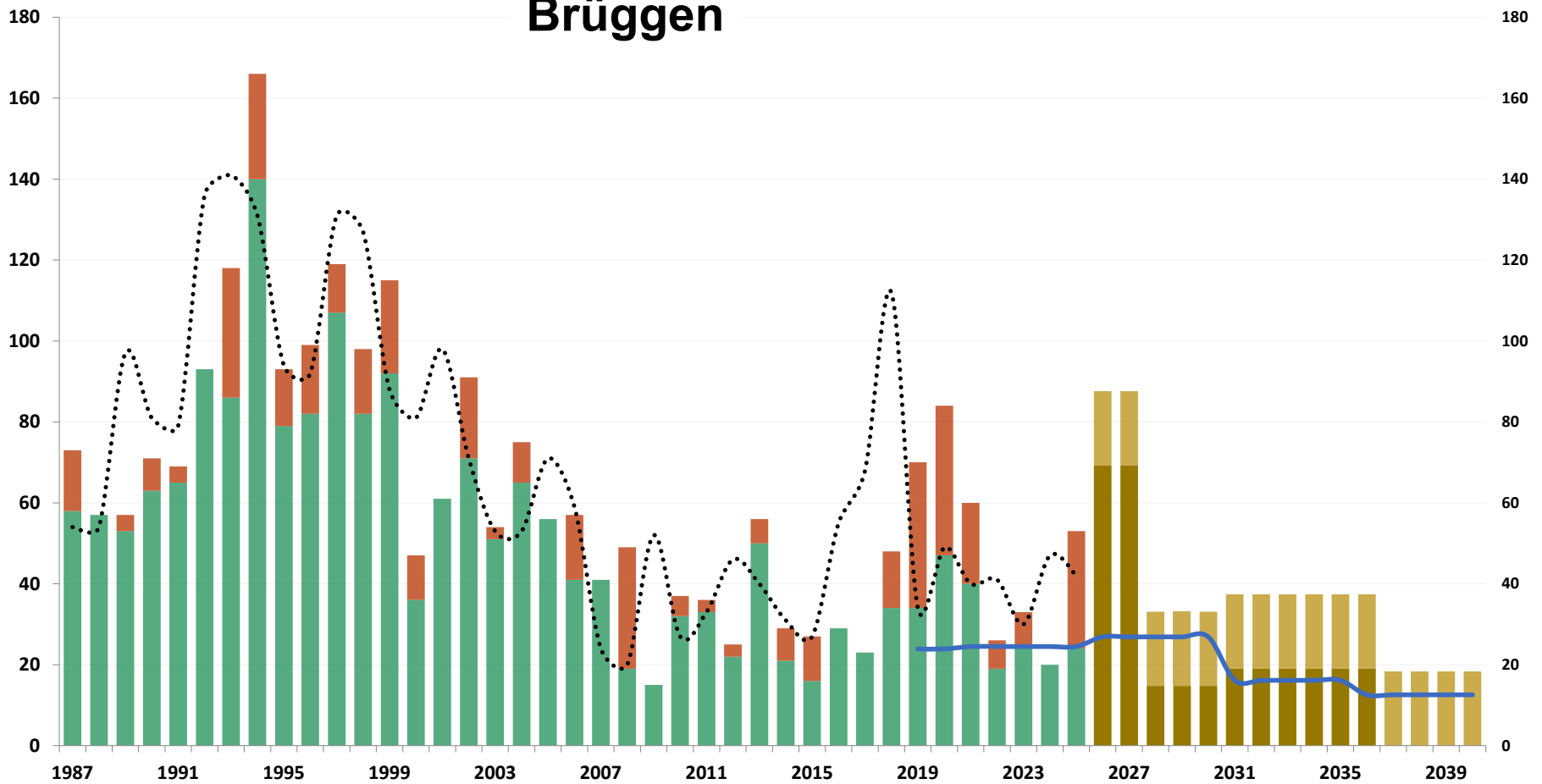
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Brüggen



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

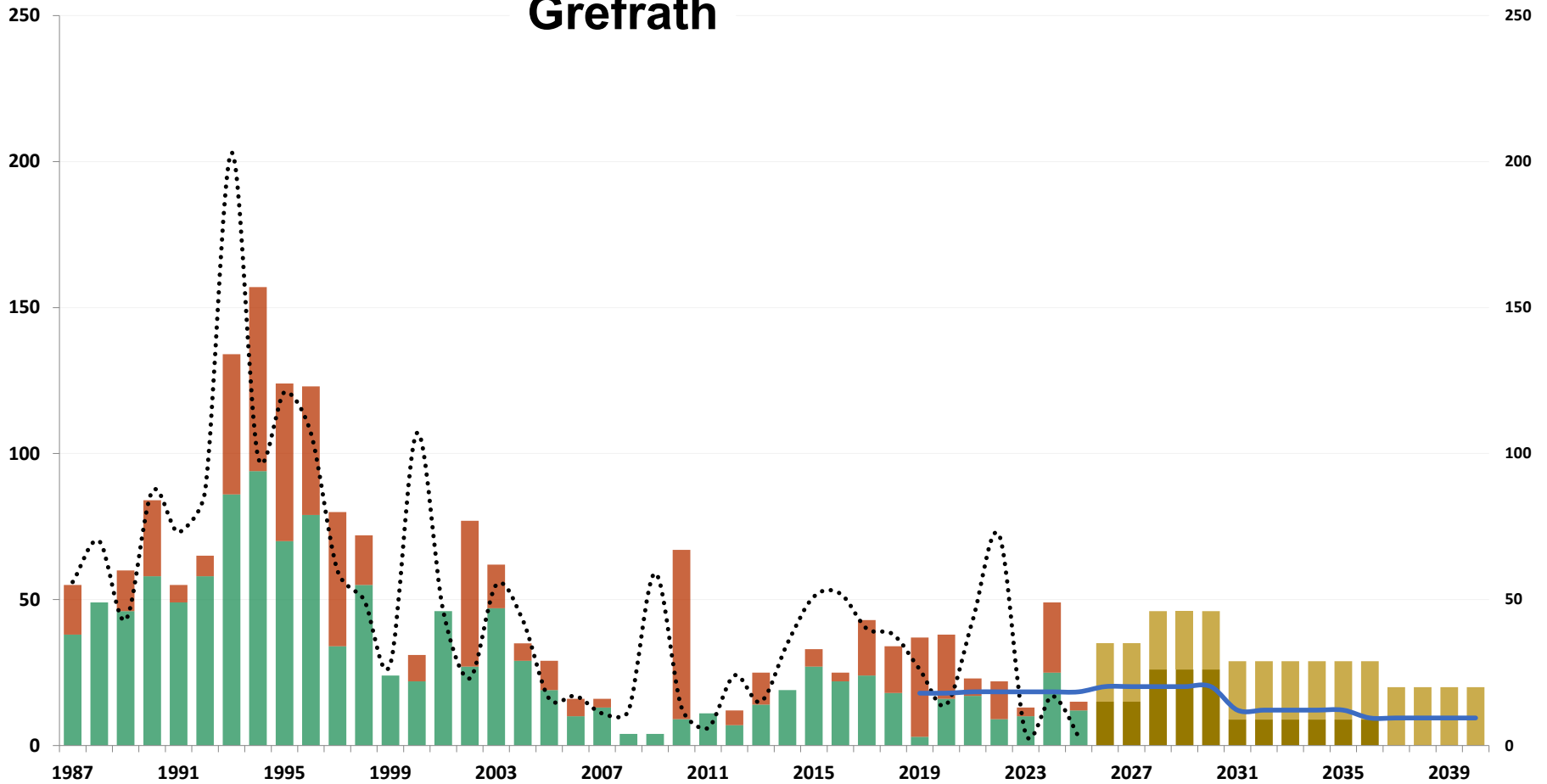
bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Grefrath

250



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

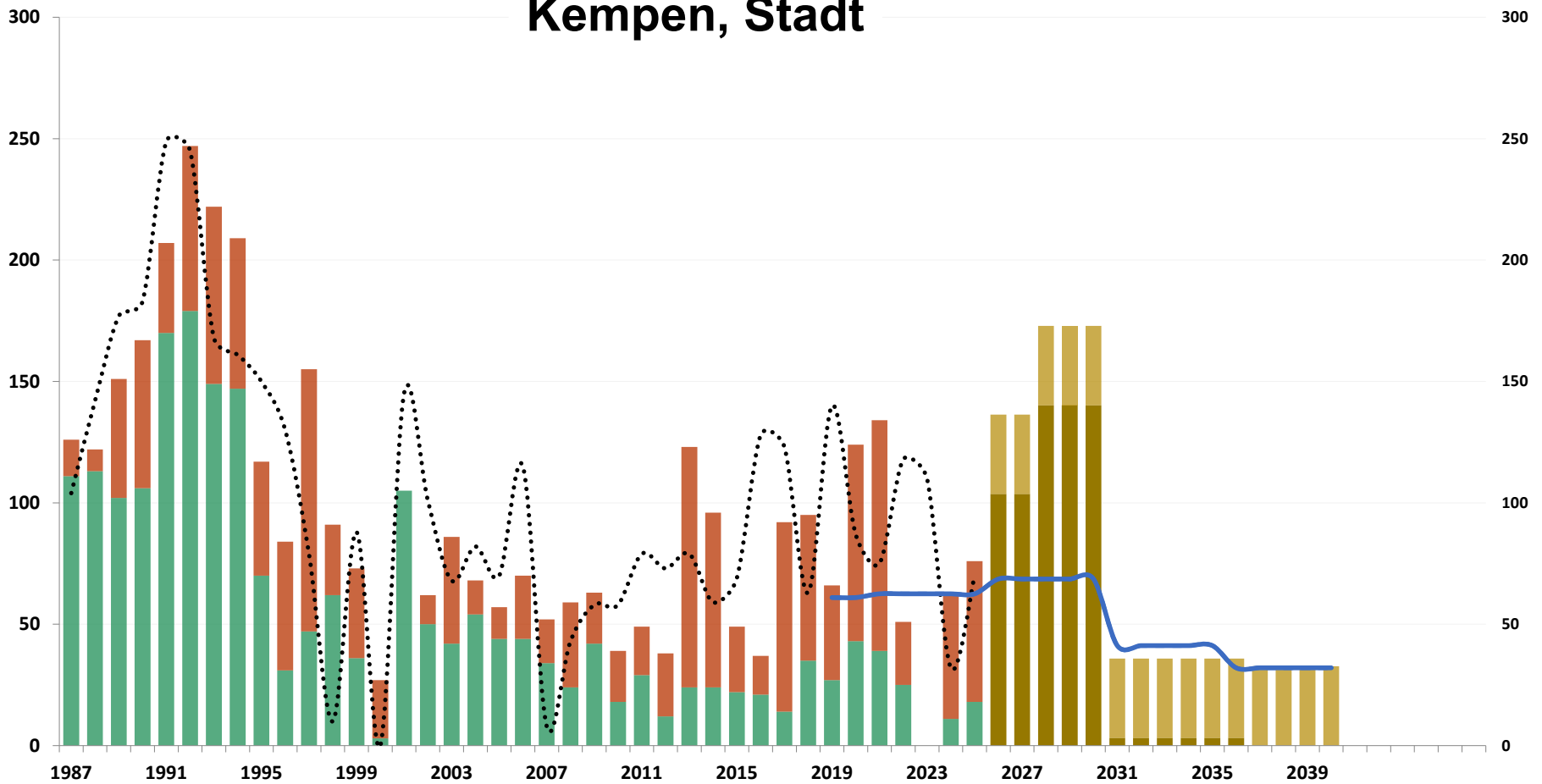
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Kempen, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

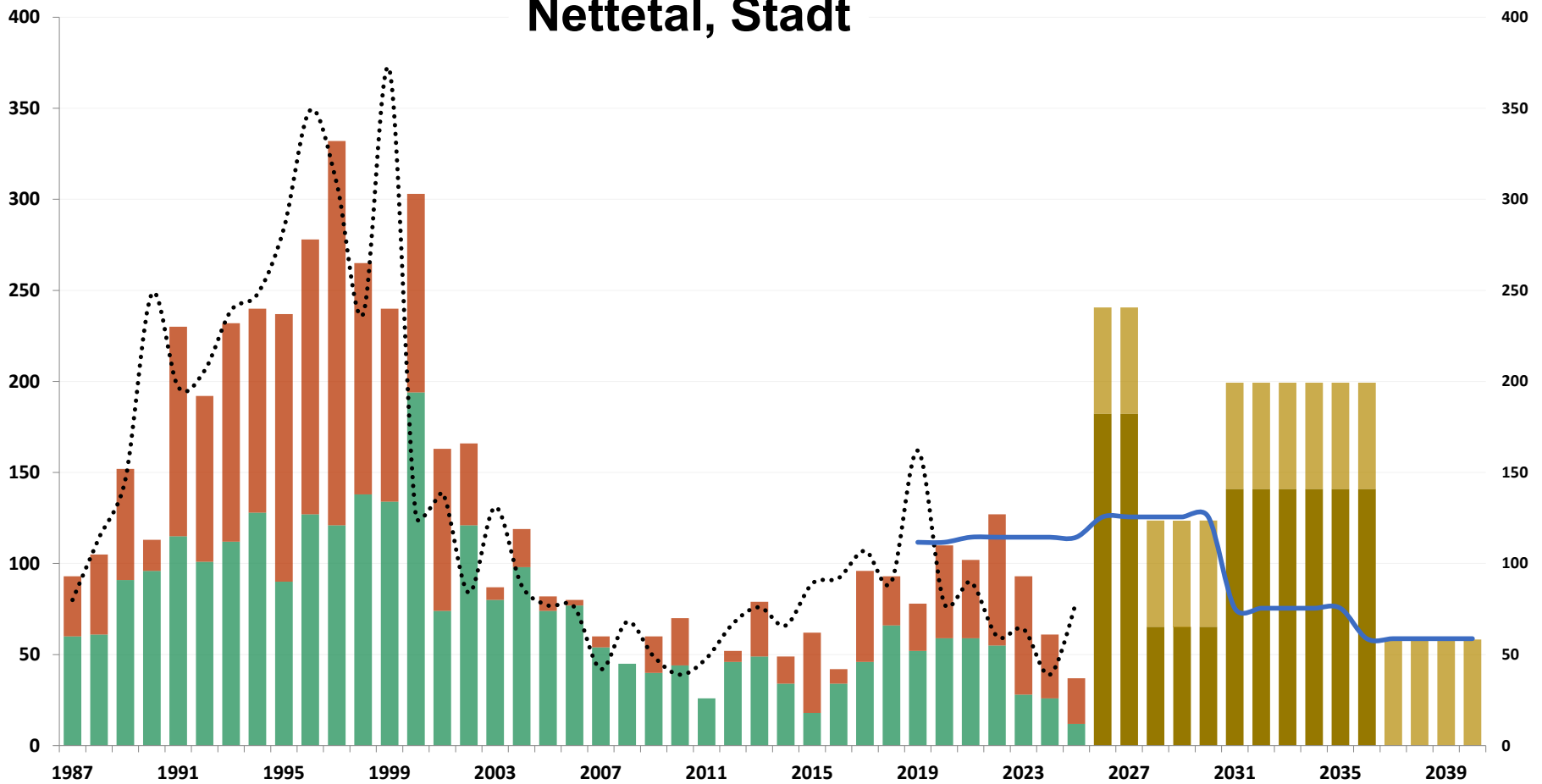
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Nettetal, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

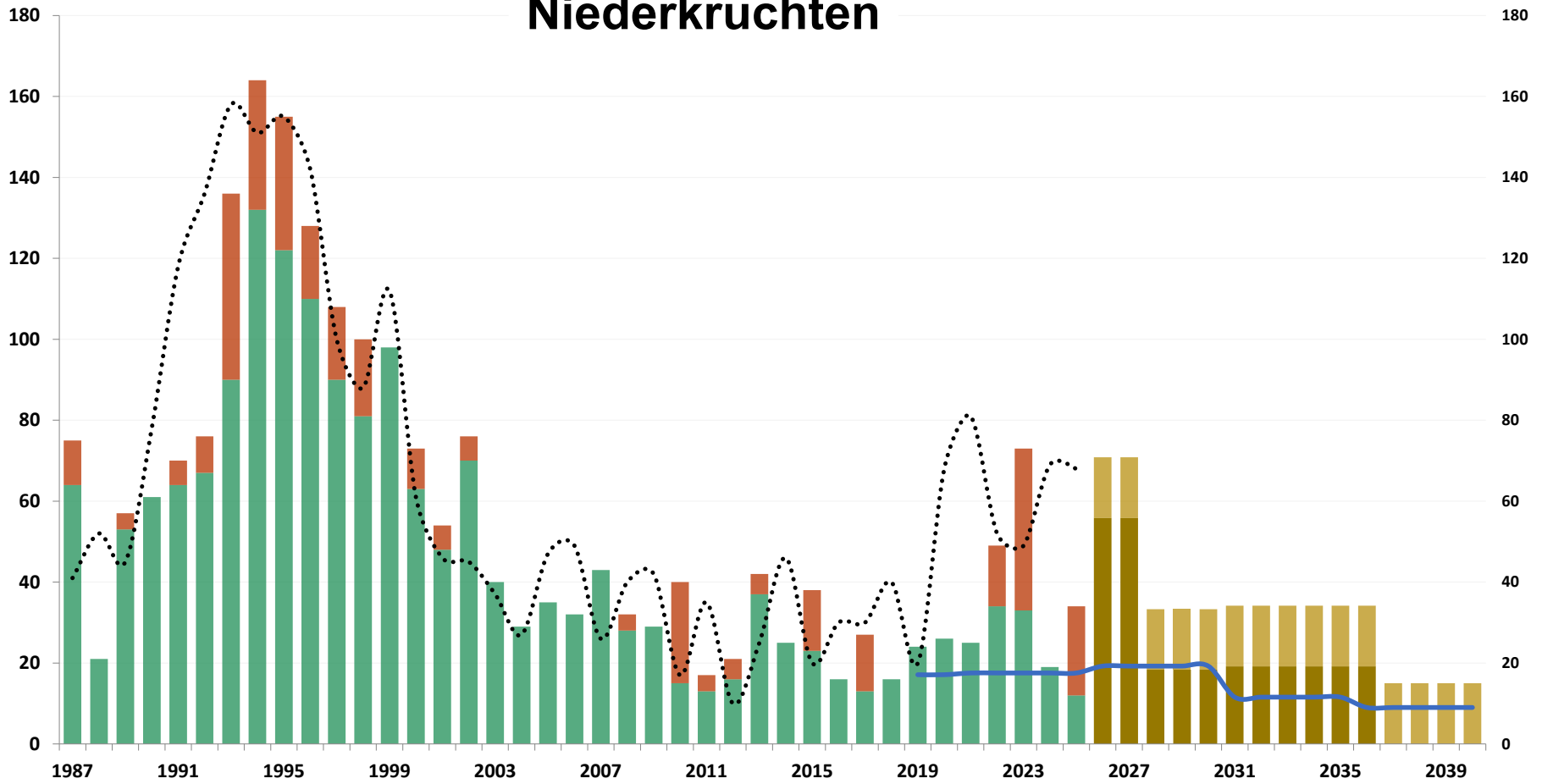
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Niederkrüchten



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

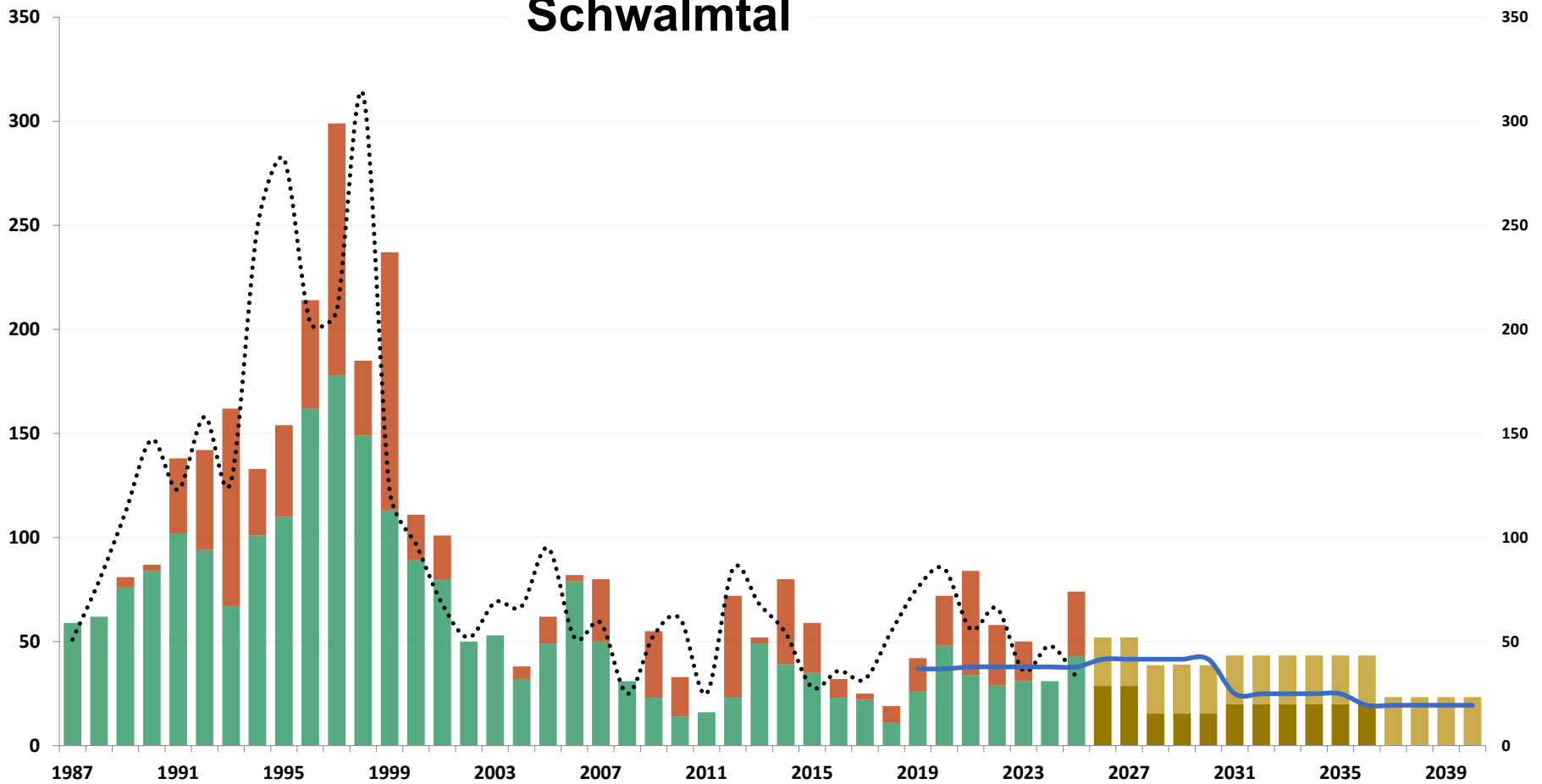
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Schwalmtal



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

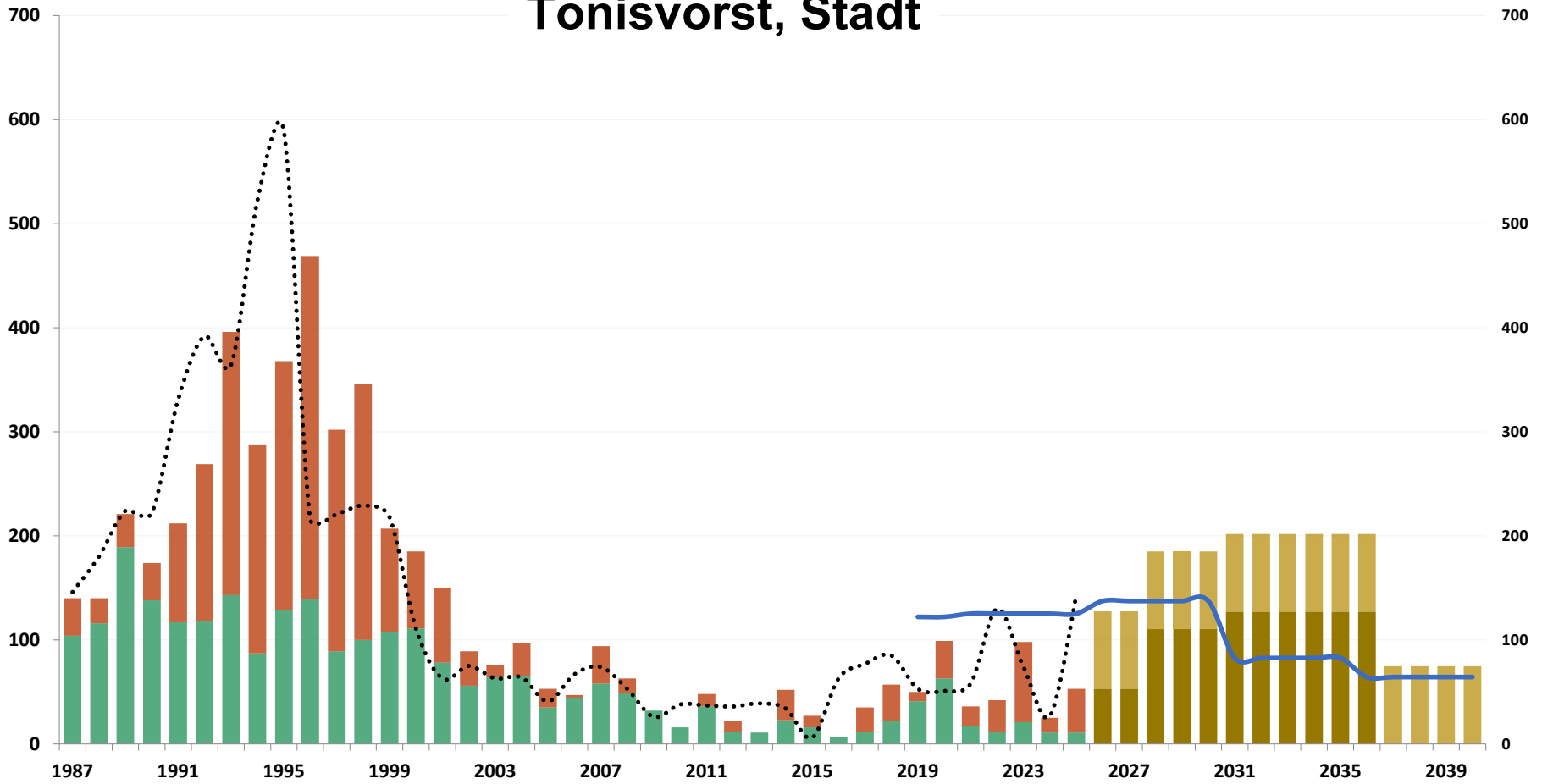
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Tönisvorst, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

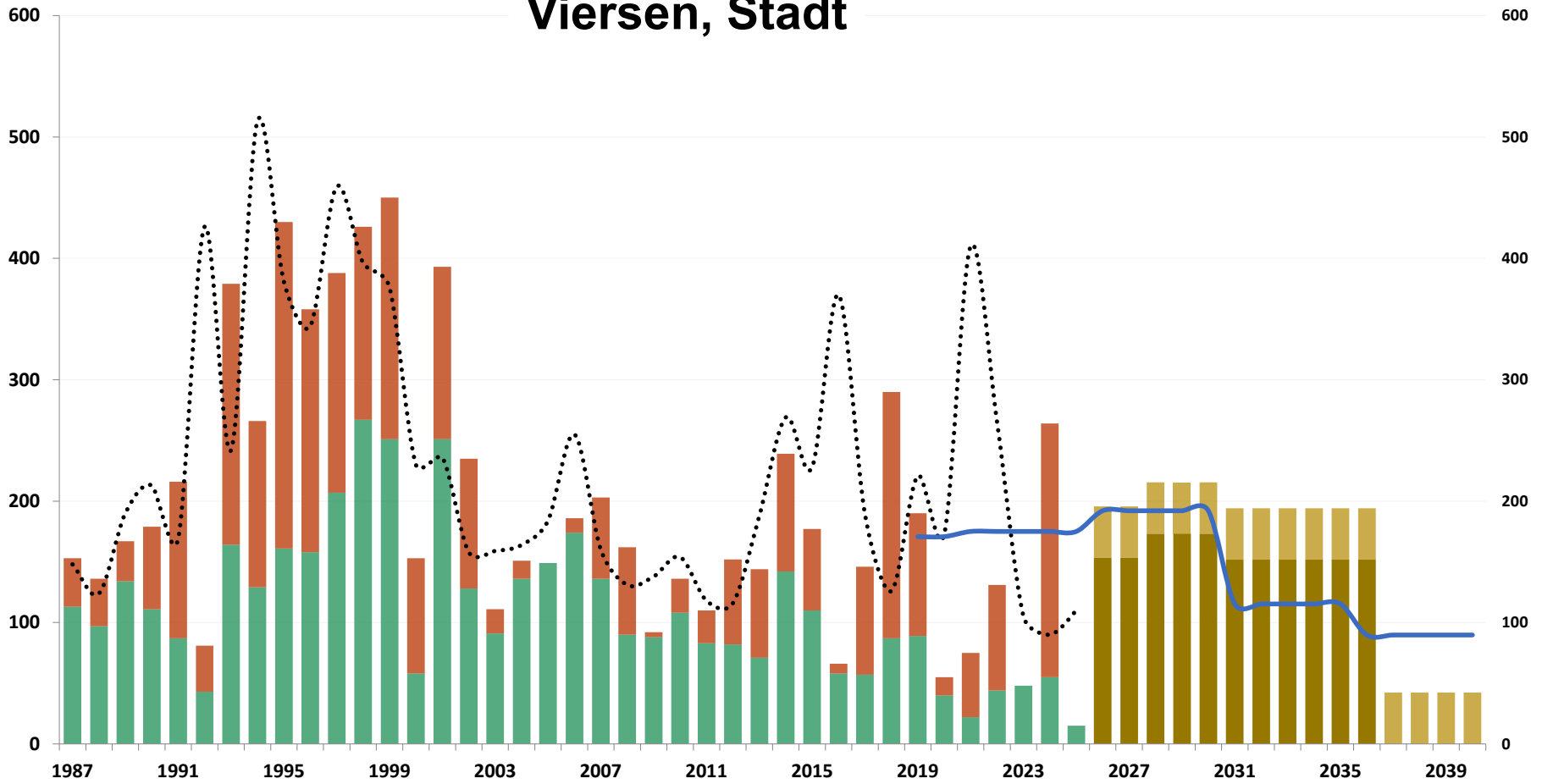
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Viersen, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

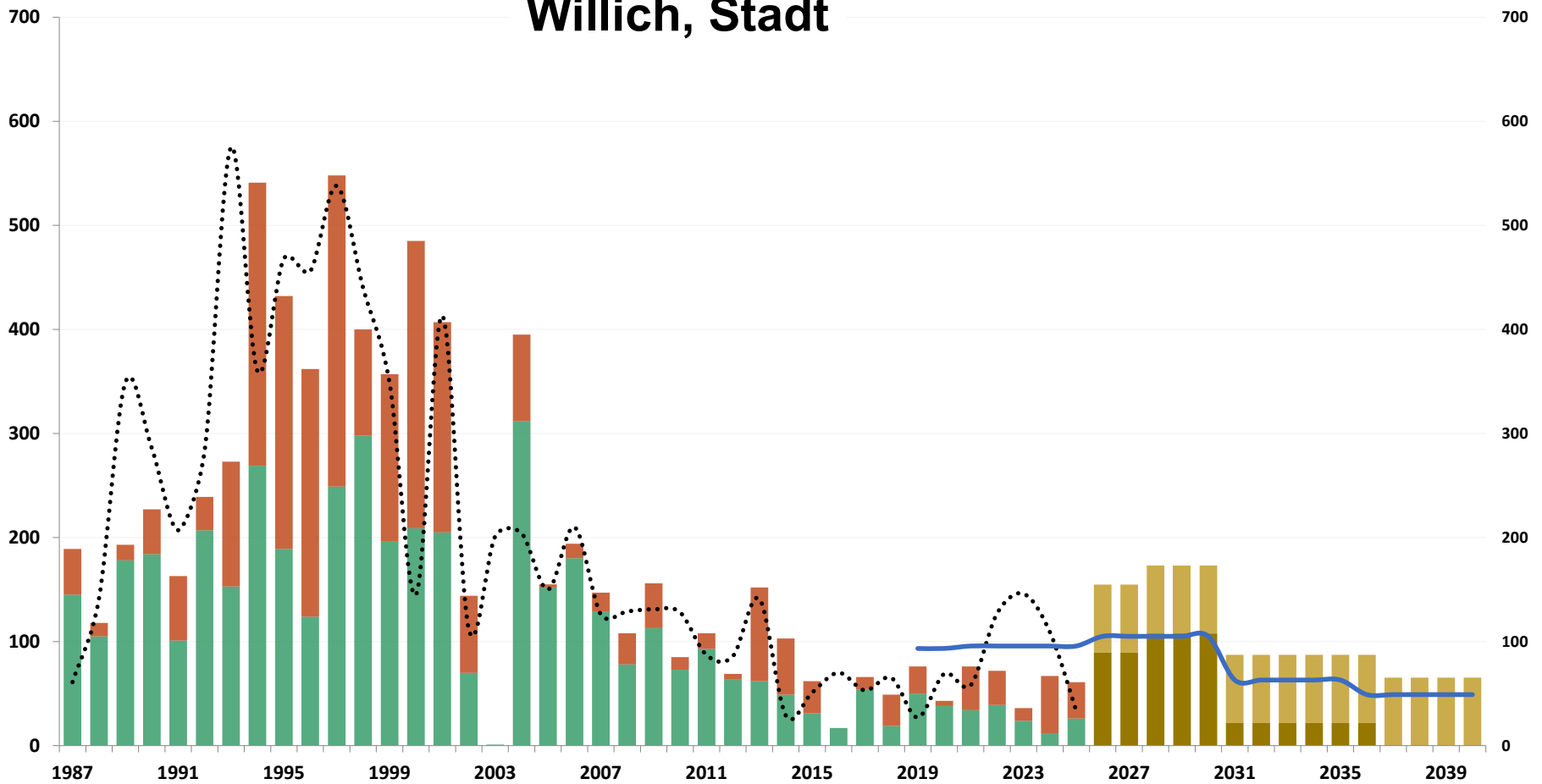
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Wohneinheiten

Willich, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

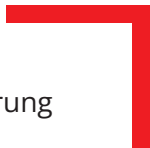
Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"



Bezirksregierung
Düsseldorf
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

