



Vorlagenummer: 0767/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Satzungen zur Aufhebung der Satzungen der Stadt Hagen über die Unterschreitung von Abstandflächen

Datum: 06.10.2025
Freigabe durch: Erik O. Schulz (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

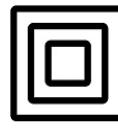
Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	19.11.2025	Ö
Bezirksvertretung Haspe (Vorberatung)	04.12.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	04.12.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	11.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Gemäß § 7 GO NRW werden folgende Satzungen zur Aufhebung von Satzungen über die Unterschreitung von Abstandflächen gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW (1995, 2000) beschlossen:

1. Satzung der Stadt Hagen vom ___ zur Aufhebung der Satzung der Stadt Hagen vom 14.05.1997 über die Unterschreitung von Abstandflächen für den Bereich „Altenhagen-Mitte“
2. Satzung der Stadt Hagen vom ___ zur Aufhebung der Satzung der Stadt Hagen vom 14.05.1997 über die Unterschreitung von Abstandflächen für den Bereich „Oberhagen / Unterberg“
3. Satzung der Stadt Hagen vom ___ zur Aufhebung der Satzung der Stadt Hagen vom 14.05.1997 über die Unterschreitung von Abstandflächen für den Bereich „Remberg“
4. Satzung der Stadt Hagen vom ___ zur Aufhebung der Satzung der Stadt Hagen vom 17.02.1998 über die Unterschreitung von Abstandflächen für den Bereich „Haspe Ost“
5. Satzung der Stadt Hagen vom ___ zur Aufhebung der Satzung der Stadt Hagen vom 03.07.1997 über die Unterschreitung von Abstandflächen für den Bereich „Innenstadt“



6. Satzung der Stadt Hagen vom ____ zur Aufhebung der Satzung der Stadt Hagen vom 20.08.2002 über die Unterschreitung von Abstandflächen für den Bereich „Allgemeines Krankenhaus“

Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche der Aufhebungssatzungen (Anlagen 1a, 2a usw. bis 6a) entsprechen denen der jeweiligen Satzungen über die Unterschreitung von Abstandflächen und sind selbigen Lageplänen zu entnehmen (Anlagen 1b, 2b usw. bis 6b).

Sachverhalt

Durch die Regelung der Abstandflächen in der Landesbauordnung NRW ab 2018 mit geringeren Tiefen als in den aufgeführten Satzungen vorgesehen, wurden die Satzungen „über die Unterschreitung von Abstandflächen“ entbehrlich. Die sich aufgrund der Satzungen ergebende Tiefe der Abstandsfläche ist zum Teil sogar größer, als dies bei Anwendung der aktuellen Bauordnung der Fall wäre.

Die Satzungen sollen daher aufgehoben werden, damit die beabsichtigte Erleichterung des Bauens durch die gemäß den Satzungen anzuwenden Berechnungen der Abstandfläche nicht zu einer Erschwerung oder zu Benachteiligungen führt.

Zur Historie:

Die zur Zeit der Erlasse der Satzungen unter 1. bis 5. geltende BauO NRW 1995 legte die Berechnung der Tiefe der Abstandfläche allgemein mit dem Faktor 0,8 H fest, wobei H die maßgebliche Außenwandhöhe bezeichnet. Für die Bereiche der unter 1. bis 4. genannten Satzungen war demnach der allgemeine Faktor 0,8 anzuwenden (vor Inkrafttreten der Satzungen). Für Kerngebiete wie im Bereich der unter 5. genannten Satzung für den Bereich „Innenstadt“ galt bis dahin der Faktor 0,5 H.

Bei Baulücken an schmalen Straßen entstand das Problem, dass die Höhen der benachbarten Gebäude mitunter nicht übernommen werden konnten, da die Abstandflächen höchstens bis zur Straßenmitte reichen dürfen.

Die Bauordnung bietet durch örtliche Bauvorschriften (je nach Fassung der BauO § 81, § 86, aktuell § 89) die Möglichkeit, eine Satzung über geringere Maße der Abstandflächen zu erlassen (z. B. für den Fall, dass die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen, oder zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils. Die Voraussetzungen divergieren, je nach Fassung der Landesbauordnung).

Durch Erlass der Satzungen unter 1. bis 5. der Stadt Hagen über die Unterschreitung von Abstandflächen wurde mit Festlegung des Faktors 0,4 H Abhilfe geschaffen.
(So ergibt sich mit den Satzungen eine Tiefe (T) der Abstandsfläche von $T = 0,4 \times H$)

Erstmals mit der Neufassung der Bauordnung NRW im Jahr 2000 wurde gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen eine geringere Tiefe der Abstandfläche festgelegt. An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen galt von da an allgemein der Faktor 0,4 H (statt 0,8 H an den übrigen Seiten). In Kerngebieten wurde gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen der



Faktor mit nur 0,25 H festgelegt (statt 0,5 H an den übrigen Seiten).

Für die Geltungsbereiche der Satzungen unter 1. bis 5. gilt jedoch weiterhin (aufgrund dieser Satzungen) nach wie vor an allen Gebäudeseiten der Faktor 0,4 H (d. h., auch in den Kerngebieten im Bereich „Innenstadt“ gilt gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen noch der Faktor 0,4 statt 0,25).

Z. Z. des Erlasses der unter 6. genannten Satzung für den Bereich „Allgemeines Krankenhaus“ im Jahre 2002 war nicht die Abstandfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche von Belang. Mit der Festlegung des Faktors 0,5 H wurde erreicht, dass das sogenannte „Ärztehaus“ in die Lücke Bergischer Ring / Buscheystraße in Verlängerung des Altbau des Krankenhauses gebaut werden konnte, mit reduzierten Abständen zu den Wohnhäusern Buscheystr. 19 und Bergischer Ring 67.

Nach der zu jener Zeit geltenden Bauordnung (BauO NRW 2000) wäre sonst die Tiefe der Abstandfläche noch mit dem den Faktor 0,8 H zu berechnen gewesen.

Inzwischen hat sich das Baurecht weiterentwickelt. Seit der Fassung der Bauordnung NRW ab 2018 werden Abstand(s)flächen mit wesentlich geringeren Tiefen berechnet. Nun wird die Abstandsfläche allgemein mit dem Faktor 0,4 H berechnet (H = Höhe der Außenwand) und in Kerngebieten sogar nur mit 0,25 H. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wurde der Faktor sogar auf 0,2 H reduziert.

Gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW finden diese Regeln aber keine Anwendung, wenn eine Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 (bzw. § 86) eine größere oder geringe Tiefe der Abstandsfläche vorschreibt bzw. zulässt.

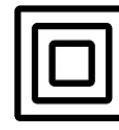
Somit ergeben sich bei Anwendung der hier vorliegenden Satzungen „über die Unterschreitung von Abstandflächen“ größere Abstand(s)flächen, als nach den Regeln der geltenden Bauordnung erforderlich wäre. Dieses hat besonders für die Kerngebiete im Bereich der Innenstadt Auswirkungen. Durch die Satzung (Nr. 5) müssen die Abstandsflächen mit 0,4 H berechnet werden, anstatt mit 0,25 H bzw. 0,2 H an den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenseiten).

Ergebnis:

Die Satzungen sind überholt und sollten aufgehoben werden, da ansonsten Bauvorhaben in den Bereichen der Satzungen gegenüber Bauvorhaben außerhalb deren Geltungsbereiche benachteiligt werden.

Nächster Verfahrensschritt:

Die Aufhebungssatzungen treten mit dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Satzungen über die Unterschreitung von Abstandflächen außer Kraft.



Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

1 - Anlage_1a_Satzung_Aufhebung_der_Satz_Unters_Abstandsfl_Altenhagen (öffentlich)

2 - Anlage_1b_Satzung_Unters_Abstandsfl_Altenhagen (öffentlich)

3 - Anlage_2a_Satzung_Aufhebung_der_Satz_Unters_Abstandsfl_Oberhagen (öffentlich)

4 - Anlage_2b_Satzung_Unters_Abstandsfl_Oberhagen (öffentlich)

5 - Anlage_3a_Satzung_Aufhebung_der_Satz_Unters_Abstandsfl_Remberg (öffentlich)

6 - Anlage_3b_Satzung_Unters_Abstandsfl_Remberg (öffentlich)

7 - Anlage_4a_Satzung_Aufhebung_der_Satz_Unters_Abstandsfl_Haspe_Ost (öffentlich)

8 - Anlage_4b_Satzung_Unters_Abstandsfl_Haspe_Ost (öffentlich)

9 - Anlage_5a_Satzung_Aufhebung_der_Satz_Unters_Abstandsfl_Innenstadt (öffentlich)

10 - Anlage_5b_Satzung_Unters_Abstandsfl_Innenstadt (öffentlich)

11 - Anlage_6a_Satzung_Aufhebung_der_Satz_Unters_Abstandsfl_Allg_Krankenhaus (öffentlich)

12 - Anlage_6b_Satzung_Unters_Abstandsfl_AKH (öffentlich)