

Bereitstellungstag: 05.03.2026

Satzung
über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB) für das Grundstück
Kölner Straße 2, 53840 Troisdorf

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 336) geändert wurde und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 1. Januar 2026 hat der Stadtrat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 24.02.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Troisdorf ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB. Absatz 1 Satz 1, Nr. 2 BauGB an dem in § 2 bezeichneten bebauten Grundstück zu.

Im Falle eines Eigentümerwechsels der zentralen Schlüsselimmobilie soll der Stadt Troisdorf die Möglichkeit eröffnet werden, aktiv auf die künftige Nutzung sowie die bauliche Entwicklung Einfluss zu nehmen. Auf diese Weise kann der Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gesichert, Fehlentwicklungen (insbesondere durch anhaltende Leerstände oder eine negative Entwicklung des städtischen Erscheinungsbildes) vermieden und die Umsetzung der in den städtischen Konzepten formulierten Ziele (vgl. Einzelhandelskonzept 2020, DS-Nr. 2020/0902; Masterplan Innenstadt 2023, DS-Nr. 2023/0864) gewährleistet werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass die Immobilie ihre stadtbildprägende und funktionale Rolle im Sinne des Gemeinwohls weiterhin erfüllt.

Der Erlass der Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist somit erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine Gefährdung der Umsetzung der Entwicklungsziele zu vermeiden.

§ 2 Abgrenzung des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das bebaute Flurstück:

Gemarkung: Troisdorf, Flur: 11, Flurstück: 4890

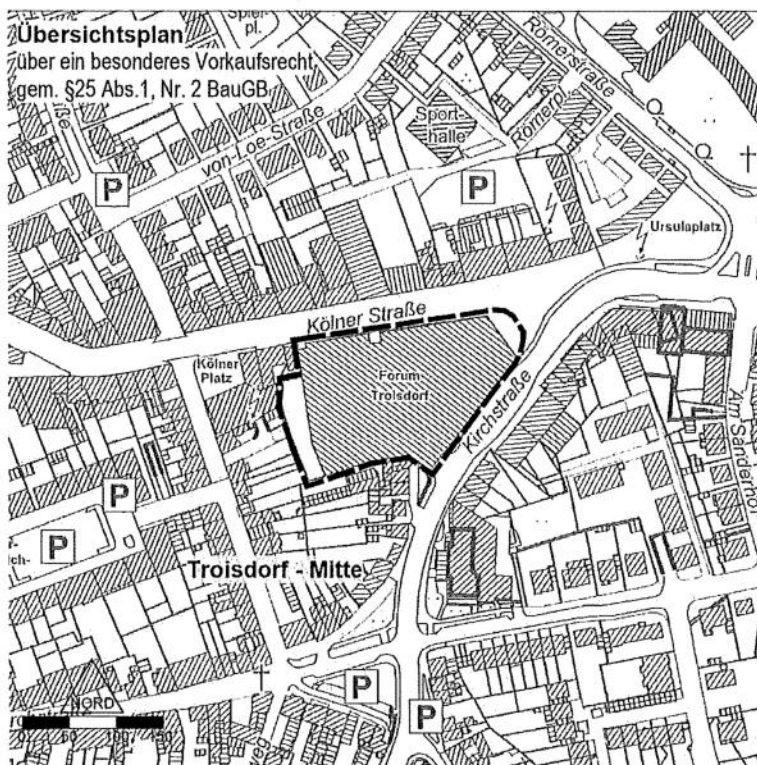
1. In dem zugehörigen Lageplan ist der Geltungsbereich der Satzung durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und liegt zu jedermanns Einsicht im Rathaus Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, Stadtplanungsamt, während der Dienststunden öffentlich aus.

2. Werden innerhalb des Satzungsgebietes Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstückszusammenlegungen oder -teilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
3. Für die Abgrenzung des Satzungsgebietes gilt im Zweifelsfall die Darstellung im Lageplan.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(siehe auch nachstehender Übersichtsplan, nicht maßstabsgerecht)



Die vorstehende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht mit Satzungstext und parzellenscharfem Lageplan wird während der Dienststunden bei der Stadt Troisdorf im Rathaus, Stadtplanungsamt, Gebäudeteil C, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Eine Terminvereinbarung zur Einsichtnahme wird empfohlen. Unter der Telefon-Nr. 02241/900-626 und unter der E-Mail-Adresse Bauleitplanung@Troisdorf.de können die Besuchszeiten vereinbart werden.

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Bekanntmachung ist im Internet auf www.troisdorf.de unter der Rubrik Rathaus & Service > Aktuell > Bekanntmachungen und im Rundblick bereitgestellt worden.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass bei Satzungen nach dem Baugesetzbuch die folgenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind:

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans.
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 7 Abs. 6 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NRW gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan sind nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rechtsgrundlagen: § 25 Abs. 1 Nr. 2, § 214 Abs. 1 bis 3 und § 215 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der bei Veröffentlichung dieser Bekanntmachung geltenden Fassung.

Troisdorf, 02.03.2026

Stadt Troisdorf



Alexander Biber

Bürgermeister