Bereitstellungstag: 10.09.2026

Satzung vom 26.08.2026

über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich der Rahmenplanung „Bauland an der Schiene Troisdorf – BF FRIEDRICH-WILHELMS-HÜTTE“ im näheren Umfeld des Bahnhaltepunktes Friedrich-Wilhelms-Hütte mit den Projektbereichen:

U4, östlich der Mendener Straße, südlich des Drogeriemarktes, westlich der Bahnstrecke bis zur südlichen letzten Bebauung.

V5, südlich der Roncallistraße, westlich der Mendener Str., nördlich der Mehrzweckhalle und östlich der Lürmannstraße.

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 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 05.05.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Vorkaufsrecht

Zur Sicherung von städtebaulichen Maßnahmen zur Stärkung des Wohnstandortes Troisdorf steht der Stadt Troisdorf ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den in § 2 bezeichneten bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

Das Vorkaufsrecht dient der Sicherung der städtebaulichen Ziele des Rahmenplans „Bauland an der Schiene Troisdorf – BF FRIEDRICH-WILHELMS-HÜTTE“, insbesondere einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung von teilweise mindergenutzten Grundstücks-/Potenzialflächen und Umnutzung von Gewerbe in Wohnen sowie der Verbesserung der begleitenden Infrastruktur.

Die Projektbereiche U4 und V5 können entkoppelt voneinander realisiert werden. Auch muss die Umgestaltung innerhalb dieser Bereiche nicht zwingend zeitgleich erfolgen, sondern kann ebenfalls in mehreren Stufen umgesetzt werden. Kleinteilig, auf Basis der heutigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse ist dies jedoch nicht möglich, sodass zur Sicherung der Planung auf Grundlage der Rahmenplanung eine neue Vorkaufsrechtssatzung aufgestellt werden muss.

Ziel der Stadt Troisdorf ist es, bereits in einer frühen Planungsphase die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen bzw. zu beschleunigen und dem entgegenstehende Maßnahmen zu vermeiden.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst im Projektbereich U4 (östlich der Mendener Straße, südlich des Drogeriemarktes, westlich der Bahnstrecke bis zur südlichen letzten Bebauung) folgende Flurstücke:

Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Flurstücke 66, 122, 123, 124, 310, 311, 312, 314, 342, 1556, sowie Teilflächen aus den Flurstücken 117, 127.
Flur 18, Flurstücke 1541, 1941, 2166, 2169, 2173, 2174, 2244, 2245, 2246, 2247, 2252, 2320, 2332 sowie Teilflächen aus dem Flurstück 2026.

Im Projektbereich V5 (südlich der Roncallistraße, westlich der Mendener Str., nördlich der Mehrzweckhalle und östlich der Lürmannstraße) sind folgende Flurstücke umfasst:

Gemarkung Troisdorf, Flur 18, Flurstücke 629, 630, 1519, 1697, 1722, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2148, 2149, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2227, 2231, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2266.

Im zugehörigen Lageplan ist der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:1.000 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und liegt zu jedermanns Einsicht im Rathaus Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, Amt für Stadtplanung und Geoinformation, während der Dienststunden öffentlich aus.

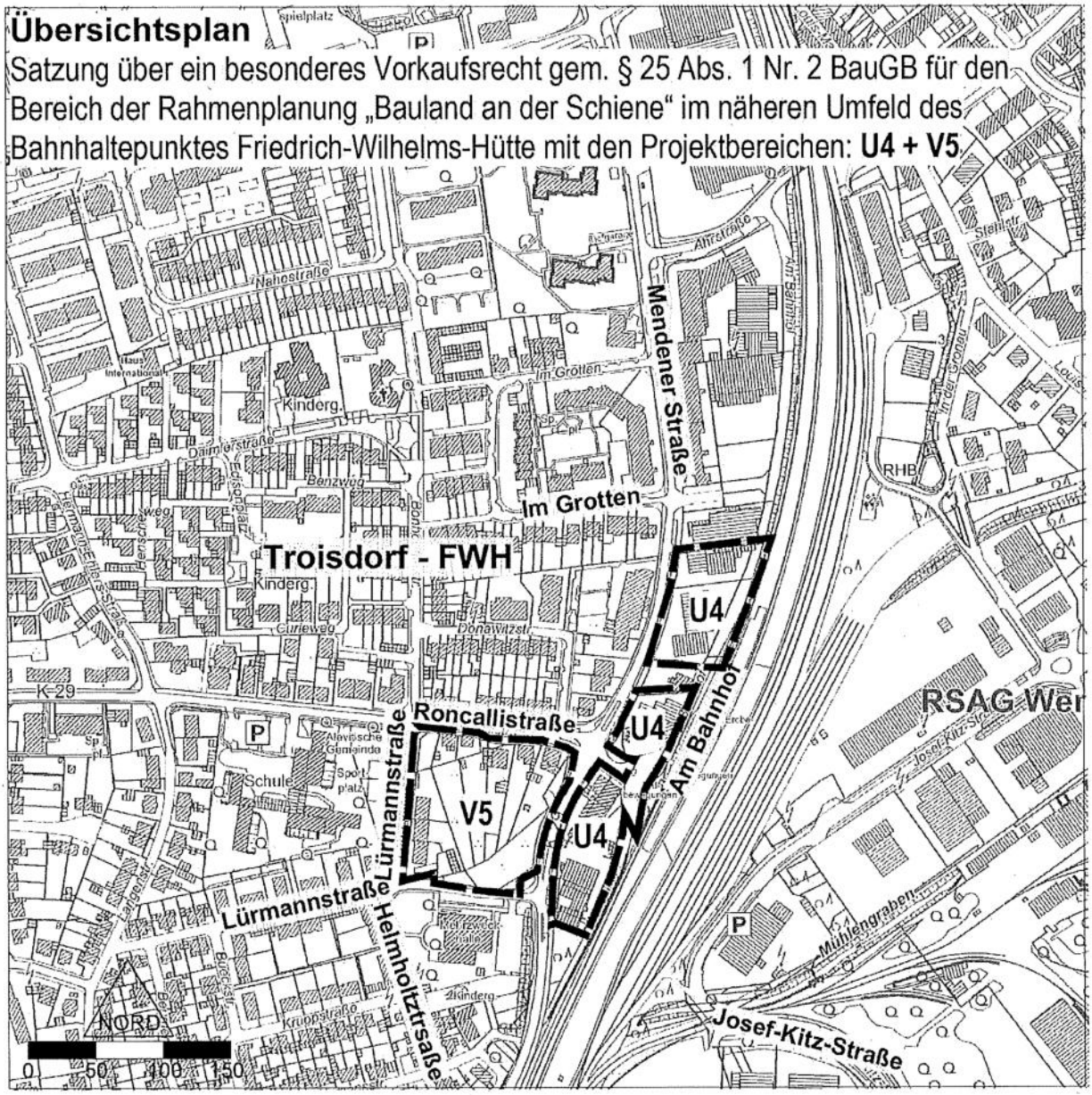
Werden innerhalb des Satzungsgebietes Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstückszusammenlegungen oder -teilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Für die Abgrenzung des Satzungsgebietes gilt im Zweifelsfall die Darstellung im Lageplan.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer öffentlichen 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, Amt für Stadtplanung und Geoinformation, 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, den 02.09.2026
Stadt Troisdorf
In Vertretung

Tanja Gaspers
Erste Beigeordnete