

Herzlich Willkommen zur Bürgersprechstunde

Thema: Marktschänke und Denkmalschutz

11.03.2026

Agenda

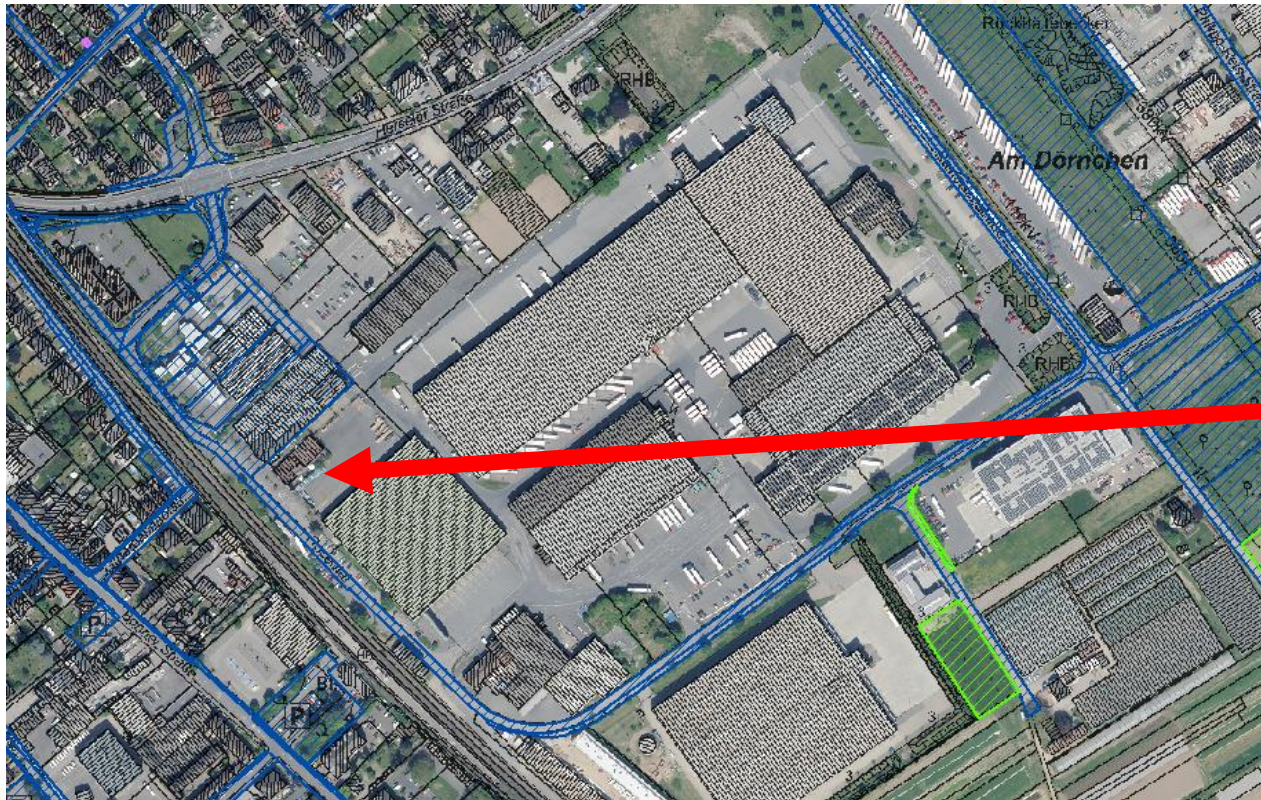
1. Überblick über das Areal
2. Geplante Entwicklungen auf dem Areal
3. Möglichkeiten und Grenzen des Denkmalschutzes

Agenda

1. **Überblick über das Areal**
2. Geplante Entwicklungen auf dem Areal
3. Möglichkeiten und Grenzen des Denkmalschutzes

Überblick über das Areal

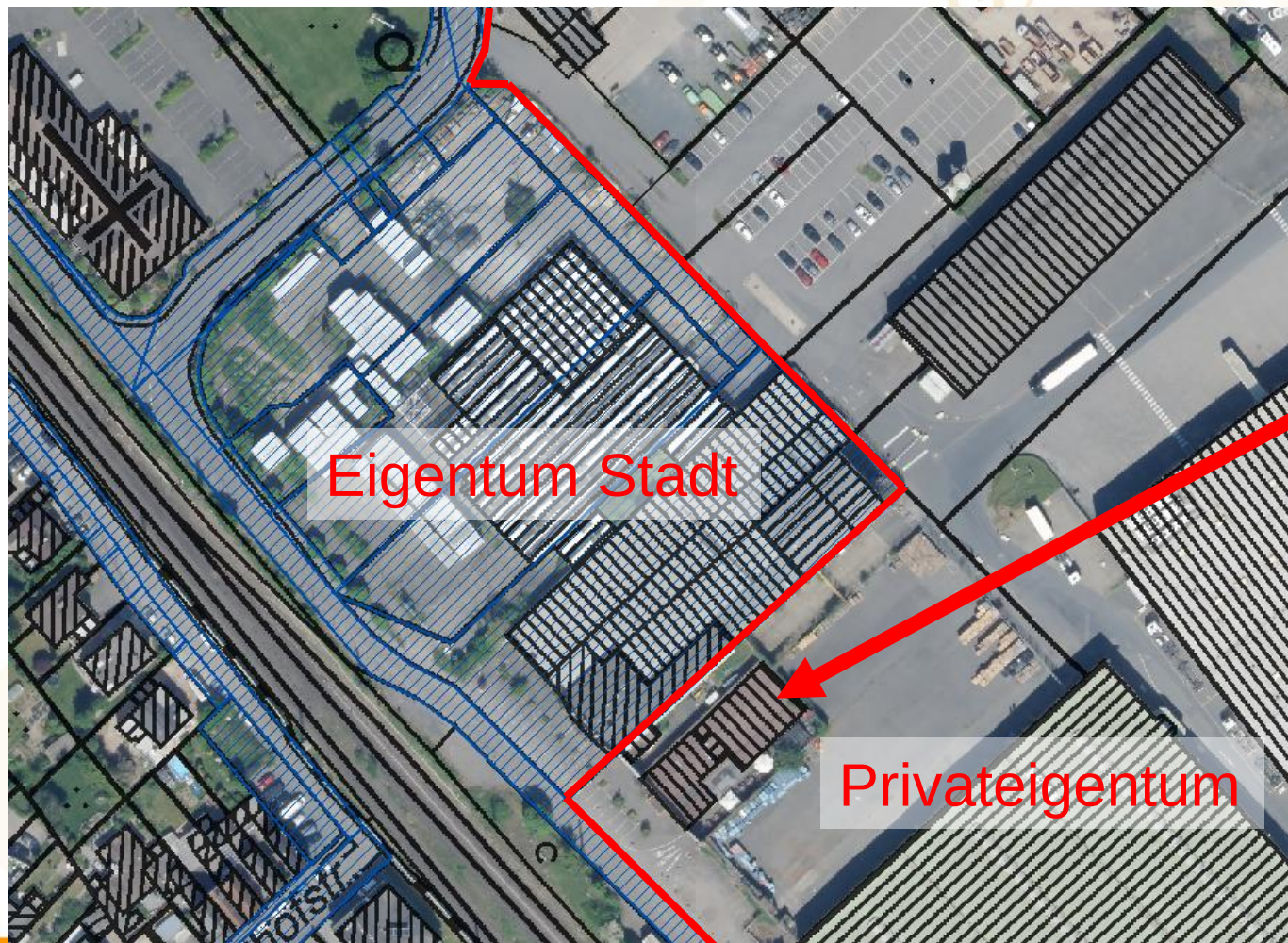
Eigentum (in blau schraffiert sind städtische Flächen)



Marktschänke

Quelle: Stadt Bornheim

Überblick über das Areal



Quelle:
Stadt Bornheim

Überblick über das Areal

Schrägluftbild der Situation

Kartendarstellung und Präsentationsgraphiken:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024 /

Bearbeitung: Stadt Bornheim



Agenda

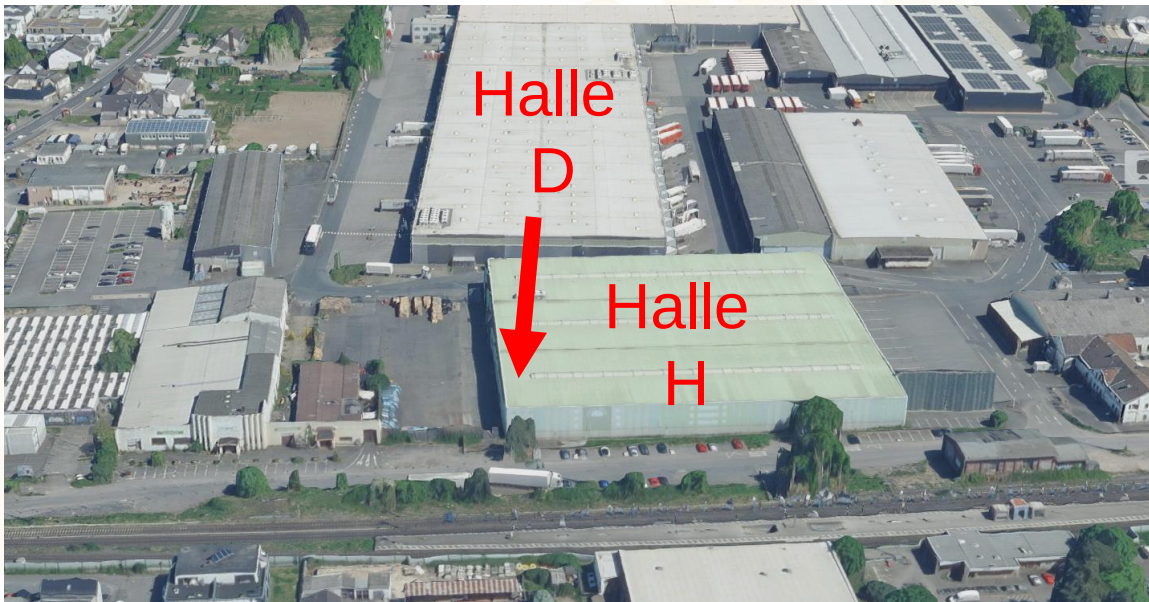
1. Überblick über das Areal
2. **Geplante Entwicklungen auf dem Areal**
3. Möglichkeiten und Grenzen des Denkmalschutzes

Geplante Entwicklungen auf dem Areal

- Das Gewerbegrundstück wurde von Landgard 2025 an die Edeka-Gruppe verkauft und dort ist geplant, die Bananenreiferei zu erweitern
- Mit der Entwicklung verbunden sind die Schaffung neuer Arbeitsplätze und zusätzliche Gewerbesteuerereinnahmen
- Insgesamt soll der Verkehr gegenüber den bisherigen genehmigten Nutzungen reduziert werden und auch die Schaffung von LKW-Warteplätzen auf dem Gelände erfolgen
- Der Zeitplan für die Bananenreiferei, welcher der Verwaltung bekannt ist, sieht einen Baustart erst ab Ende des Jahres 2026 vor, sodass in Verhandlungen zwischen der Verwaltung und Edeka-Gruppe eine längere Mietdauer an den Pächter in Aussicht gestellt werden konnte, als Ende März 2026.
- Vor Baubeginn wird ein Bauantrag für die Bananenreiferei zu stellen sein. Dieser liegt noch nicht vor

Geplante Entwicklungen auf dem Areal

- Der Stadt liegen noch keine konkreten Realisierungspläne vor
- Die der Stadtverwaltung vom Investor kommunizierten Planungen gehen davon aus, dass die bestehende Halle D weiter genutzt und in Richtung Süden erweitert werden soll. Halle H soll abgerissen werden.



Kartendarstellung und
Präsentationsgraphiken:
© Bundesamt für
Kartographie und Geo-
däsie 2024/Bearbei-tung:
Stadt Bornheim

Geplante Entwicklungen auf dem Areal

- Durch die Verlängerung der Halle D wird eine Umfahrung für LKW nötig. Da die Größe der Halle benötigt wird und die LKW auf dem Gelände nicht anders rangieren können, ist die Nutzung der Fläche der Marktschänke für die Planung nötig.



Kartendarstellung und
Präsentationsgraphiken: ©
Bundesamt für Kartographie
und Geodäsie 2024/Bearbei-
tung: Stadt Bornheim

Geplante Entwicklungen auf dem Areal

- Eine Erweiterung der Halle D in eine andere Richtung und damit eine Aussparung der Marktschänke wurde diskutiert, ist jedoch aufgrund der einschränkenden umgebenden Bebauung und notwendigen LKW-Umfahrten nicht möglich.

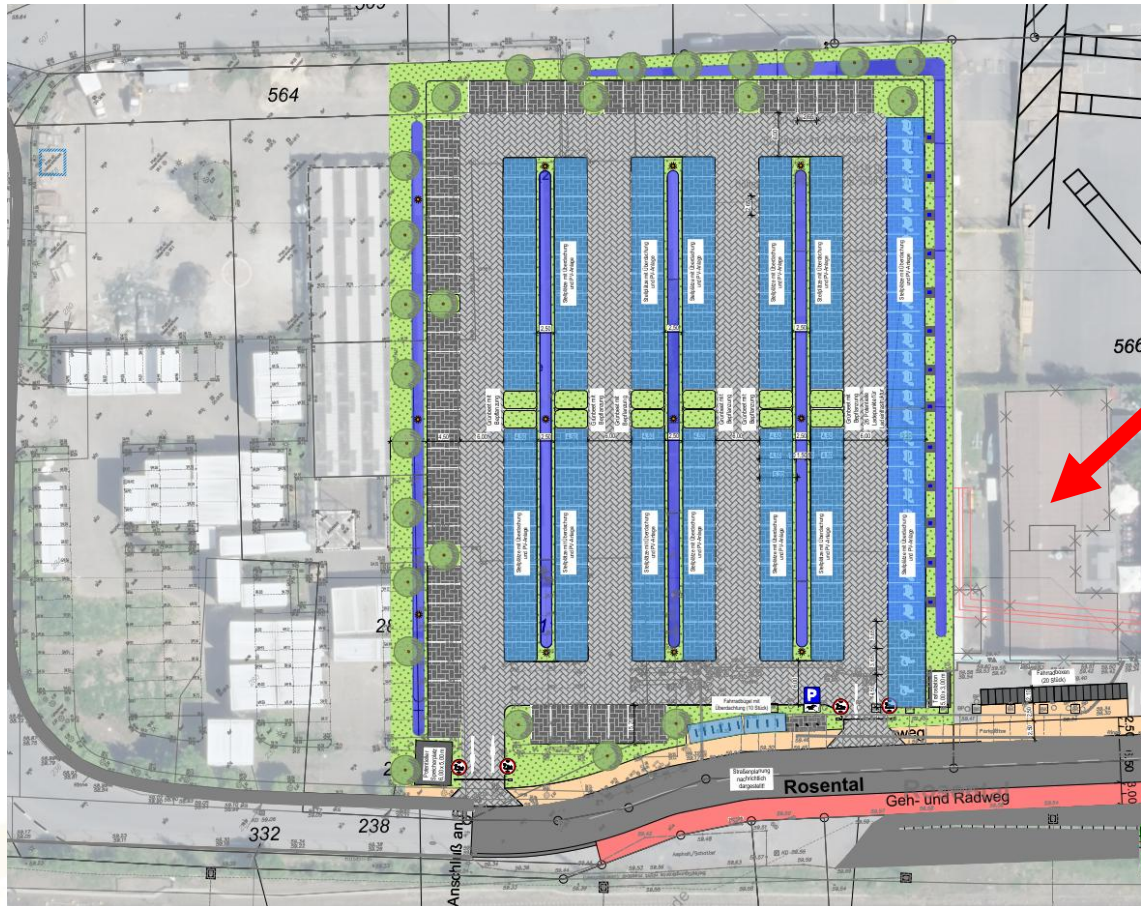


Kartendarstellung und
Präsentationsgraphiken: ©
Bundesamt für Kartographie
und Geodäsie 2024/Bearbei-
tung: Stadt Bornheim

Geplante Entwicklungen auf dem Areal

- Auf dem städtischen Grundstück, auf dem auch die ehemalige Versteigerungshalle liegt, ist die Errichtung einer Park-and-Ride-Anlage vorgesehen
- Dieser ist der erste Bauabschnitt der Planung zur städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofs Roisdorf
- Die Stadt benötigt zur Umsetzung der Planung auch Flächen für die Straße Rosental und die barrierefreie Umsetzung der Bahnhofs Roisdorf von der Edeka
- Das Gebäude wurde statisch untersucht und hinsichtlich der dem Gebäude vorgelagerten Fassade ist festgehalten, dass diese statisch höchst bedenklich einzustufen ist.

Geplante Entwicklungen auf dem Areal



Markt-
schänke

Zeichenerklärung	
	Gehweg
	Fahrgasse, Pflaster grau
	Steingasse, Pflaster anthrazit
	Grünfläche
	Entsässerungswiese
	Baum Neupflanzung

Vorplanung	
4	
3	
2	
1	
0	
Entwurf erstellt am:	
Art der Vorplanung:	
Skizze	
Skizze	
Skizze	

FISCHER	
Kreative Ingenieurleistungen	
Für eine intakte Umwelt	
www.fischer-ingenieur.de	

Auftraggeber:	
Stadt Bornheim	
Projekt:	
Planung einer Park+Ride-Anlage am Bf. Rosdorf	
Darstellung:	
Variante 2	
Stand:	Jan. 2016
Rev:	Jan. 2016
Gezeichnet:	Jan. 2016
Plan Nr.:	22435 / 10408412
Blatt Nr.:	

Quelle: Stadt Bornheim

Agenda

1. Überblick über das Areal
2. Geplante Entwicklungen auf dem Areal
3. **Möglichkeiten und Grenzen des Denkmalschutzes**

Möglichkeiten und Grenzen des Denkmalschutzes

- Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bornheim ist als untere Landesbehörde zuständig für die Unterschutzstellung von Objekten. Dies ist eine keine politische Entscheidung, ebenso wenig wie eine Baugenehmigung oder ein Steuerbescheid!
- Der Denkmalschutz ist ein erheblicher Eingriff ins Eigentum und schränkt die Nutzungsmöglichkeiten erheblich ein.
- Da das Eigentum in Deutschland verfassungsrechtlich im Grundgesetz sehr stark geschützt ist, darf die Verwaltung Eigentümer nicht ohne triftigen Grund in ihrer Nutzung einschränken
- Der „Denkmalwert“ von Gebäuden wird vom Landschaftsverband Rheinland festgelegt, der nicht nur für Bornheim, sondern die gesamte Umgebung zuständig ist und die Einschätzung trifft, ob Objekte einen besonderen Wert haben.

Möglichkeiten und Grenzen des Denkmalschutzes

Aktuelle Ansicht der Fassaden der Markt- Schänke

Bildquelle:
Antje Jagodzinski (2025)



Möglichkeiten und Grenzen des Denkmalschutzes

- Der LVR hat am 05.03.2026 seine Einschätzung aus dem Jahr 2010 bestätigt, dass weder für die Marktschänke, noch für die Fassade des benachbarten Gebäudes ein Denkmalwert gem. § 2 DSchG NRW festgestellt werden kann.
- Daher kann die Stadt hier kein Denkmal ausweisen, da sie es fachlich nicht begründen kann. Die Unteren Denkmalbehörden in NRW sind in aller Regel – so auch Bornheim - hinsichtlich der Feststellung des Denkmalwerts nicht ausreichend fachlich qualifiziert und somit auf die Fachlichkeit des LVR angewiesen.

Möglichkeiten und Grenzen des Denkmalschutzes

- Der Stadtentwicklungsausschuss, wie auch der Bürgermeister, können hier keine willkürliche Entscheidung treffen, sondern es ist Entscheidung der Unteren Denkmalbehörde.
- Wenn diese fachlich nicht begründbar ist, wäre diese zu beanstanden und könnte sogar Schadensersatzforderungen nach sich ziehen.
- Eine Unterschutzstellung der Fassade der ehemaligen Versteigerungshalle würde losgelöst von den o.g. rechtlichen Situation auch nicht den Erhalt des Gebäudes der Marktschänke und dessen Nutzung absichern.

Fragen?