KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister **Beschlussvorlage**			Drucksachennummer
3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	x	**310/2025**
Havlat, Anne	nicht öffentlich		

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planen, Umwelt und Bauen	8	26.11.2025

53. Flächennutzungsplanänderung - Bereich Gut Heresbach

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten (einschließl. MWSt.)

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima / Auswirkung CO2-Bilanz
X Boden	X Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Aufstellung der 53. Flächennutzungsplanänderung – Bereich Gut Heresbach gemäß § 2 (1) BauGB wird beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Osten von Mettmann an der Grenze zum Stadtgebiet von Wuppertal in der Gemarkung Mettmann, Flur 10, umfasst etwa die Hälfte des Flurstücks 317 und wird begrenzt

im Norden durch die südliche Grenze der Elberfelder Straße / Bundesstraße 7 nach Wuppertal

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 317, dies entspricht der Stadtgrenze zu

	Wuppertal
im Süden	durch die südliche Grenze des Flurstücks 317, dies entspricht der Stadtgrenze zu Wuppertal
im Westen	durch eine Verbindungslinie zwischen der südlichen Grenze des Flurstücks 317 und der Elberfelder Straße (B7).

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Sanierung und maßvolle Erweiterung des kulturlandschaftsprägenden Gut Heresbach zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
FDP			
M.U.T			
Die Grünen			
SPD			
AfD			
Zur Sache!ME			

Verwaltungserläuterung:

Anlass der Planung
Gut Heresbach ist mit ca. 2.000 m² Nutzfläche das größte Baudenkmal im Außenbereich der Stadt Mettmann und liegt an der B7 am Stadtausgang/Eingang zur Stadt Wuppertal im Osten des Stadtgebietes. Das Gut besteht aus mehreren denkmalgeschützten Gebäuden: dem ehemaligen Wohnhaus, der Heuscheune, dem Kuhstall und dem Backhaus. Außerdem gibt es auf dem Grundstück einen ehemaligen Schafstall, eine Remise, einen Unterstand und eine Strohscheune, die nur zu 1/3 noch erhalten ist.

Schrägluftbild Gut Heresbach, Quelle Firma Ritzenhöfer

Denkmalschutz
Die Hofanlage wurde urkundlich im Jahr 1290 das erste Mal erwähnt. Das Gut ist in seiner Bedeutung und ihrer Form einzigartig als Geburtshaus des bekannten Philosophen Konrad von Heresbach (1496-1576). Konrad Heresbach stammte von einer Landwirtsfamilie ab und schrieb vier Bücher über die Landwirtschaft, er war ein Vordenker seines Berufstandes. In Gedenken an ihn ist das Konrad Heresbach Gymnasium in Mettmann und auch Straßen außerhalb von Mettmann benannt. Ergänzend zur Eintragung in die Denkmalliste hat die Stadt ein Gutachten über Kulturlandschaftsprägung gem. § 35 Abs.4 Nr. 4 BauGB am 21.03.2024 erstellt, in dem die regionale Bedeutung der Hofstelle an der alten Bergischen Landstraße nach Elberfeld sowie zur alten Kölnischen Landstraße verdeutlicht wird.

Bestand
Seit ca. 10 Jahren stehen die Gebäude leer, die Bausubstanz hat sich im Laufe der Zeit drastisch verschlechtert. Durch den Befall von Holzschädlingen sind Fassaden teilweise offen und Decken durchgebrochen, Feuchtigkeit ist in die Gebäude eingedrungen und hat immense Schäden verursacht, die Dächer wurden notdürftig repariert. Werden Instandsetzungen weiter aufgeschoben, droht der vollständige Verfall des Gutes.

Bestandsfotos, Quelle Stadt Mettmann und Firma Ritzenhöfer

Der Vorhabenträger
Die Eigentümergemeinschaft Familie Ritzenhöfer aus Mettmann hat das Gut Heresbach im September 2025 erworben. Ziel der neuen Eigentümer ist der Erhalt des Hofensembles, die denkmalgerechte Sanierung und die Transformierung des Ortes in die Moderne. Der Firmensitz der Firma Ritzenhoefer befindet sich heute in der denkmalgeschützten Villa Kircher an der Johannes-Flintrop-Straße Nr. 72. Die Villa ist heute Treffpunkt für Politik- und Wirtschaftsdialoge, das Unternehmen operiert weltweit und hat ca. 100 Beschäftigte.
Neben der Sanierung ist eine maßvolle, landschaftsgerechte Ersatzbebauung am Standort der nur noch teilweise erhaltenen Strohscheune geplant. Ziel der Eigentümer ist es, das Gut in einen modernen Arbeitsort zwischen Tradition (Denkmal) und Moderne (AI-Hub) zu transformieren. Unter dem Begriff „Neandervalley“ soll der Ort eine Ideenschmiede für Startups sein.

Heutige Rahmenbedingungen
Sowohl eine denkmalgerechte Sanierung als auch eine Ersatzbebauung des Gut Heresbach ist unter den heutigen rechtlichen Rahmenbedingungen nicht möglich. Drei Gesetze stehen einer Rettung des Baudenkmales entgegen: das Bauplanungsrecht, das Bundesnaturschutzrecht und das Fernstraßengesetz.
Die Planung widerspricht heute dem Planungsrecht gem. § 35 BauGB und dem Regionalplan, der in dem Bereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und regionaler Grünzug festlegt.
Das Gut liegt im Landschaftsschutzgebiet Gruiten Nord-Ost/Hahnenfurth, sowohl eine Nutzungsänderung als auch einer Ersatzbebauung bedürfen einer Befreiung von den Verboten gem. §67 Abs. 1 BNatSchG. Bauliche Anlagen und die Anlage von befestigten Wegen sind gem. § 26 Abs. 2 BNatSchG verboten.
Die Erschließung über die B7 stellt heute einen Unfallschwerpunkt dar, Straßenbaulastträger ist Straßen NRW. Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1und2 FStrG sind alle Änderung an baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Straßen NRW hat weder eine Nutzungsänderung noch eine Ersatzbebauung auf Grund der Gefahrenlage zugestimmt.

Rettung von Gut Heresbach
Um das Gut Heresbach vor dem vollständigen Verfall zu retten und die Konflikte zwischen den Behörden zu lösen, fanden zwischen der Stadt als Planungs- und Genehmigungsbehörde, den Denkmalschutzbehörden, dem Kreis als Landschaftsbehörde und Obere Bauaufsicht sowie Straßen NRW als Baulastträger informelle Abstimmungsgespräche statt. Auch mit dem Landschaftsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege im Rheinland und der Bezirksregierung wurden die Überlegungen und Konflikte informell besprochen. Es wurde deutlich, dass das Baudenkmal nur mit einer gemeinsamen Lösung aller Behörden erhalten werden kann.

Die Firma Ritzenhoefer hat durch die Sanierung der Villa Kircher und dem erfolgreichen Abstimmungsprozess mit allen zuständigen Behörden bewiesen, dass sie finanziell und personell in der Lage ist, die Sanierung von Gut Heresbach zu übernehmen.

Zunächst wurden mehrere Erschließungsalternativen als Grundvoraussetzung geprüft. Straßen NRW hat in Aussicht gestellt, einer Verlegung der heutigen Zufahrt Richtung Westen in Verbindung der Sperrung der heutigen Zufahrt und Bau von Abbiegespuren auf der B7 zu

zustimmen. Der Kreis als Landschaftsbehörde wird diese Variante als Antrag auf eine Befreiung von den Verboten zum Landschaftsschutzgebiet in ihre politischen Gremien zur Beratung geben. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat signalisiert, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist und kann einer Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zustimmen.

Empfehlung
Die Verwaltung empfiehlt dem Fachausschuss den Aufstellungsbeschluss zur 53. Flächennutzungsplanänderung zu fassen, um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Anschluss werden die erforderlichen Gutachten erstellt und ein Entwurf erarbeitet. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit werden die Entwürfe den politischen Gremien zur weiteren Beratung vorgelegt.

Janseps