

Entwicklung der Bergflagge

Entwicklung der Bergflagge in Hausdülmen (1969–2016)

1. Die Anfänge: Planung als Wochenendhausgebiet (1969–1972)

In der Gemeinde Kirchspiel Dülmen (Bauerschaft Dernekamp) entstand Anfang der 1970er Jahre das Wochenendhausgebiet „Süskenbrock“. Der Rat der Gemeinde Kirchspiel Dülmen beschloss am 25. März 1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Süskenbrock 1“. Ein Artikel in der Zeitschrift *dülmen blickpunkt* (April 1972) beschrieb das Konzept: Im Bereich der „Süskenbrocksheide“ sollten auf ca. 4,9 Hektar rund 60 Wochenendhäuser in Fertigbauweise entstehen – finnische Holzhäuser mit 4 Zimmern und ca. 60 m² Wohnfläche, mit eigener Dusche und Sauna.

Am 21. Juni 1972 wurde der Bebauungsplan Süskenbrock I (später „Geißheide“) rechtskräftig, **am 1. Dezember 1972** der Bebauungsplan Süskenbrock II – die heutige „**Bergflagge**“ – ebenfalls als Wochenendhausgebiet.

Damals gab es Kritik: Bürger aus der Siedlung bezeichneten die Wochenendhäuser abfällig als „Barackenlager“ und kritisierten die fehlenden Freizeiteinrichtungen (März 1972).

2. Schleichende Umnutzung: Dauerwohnen statt Wochenendnutzung (1970er–1990er Jahre)

Obwohl die Bebauungspläne ausschließlich eine Wochenendnutzung vorsahen, nahm ein erheblicher Teil der Bewohner dauerhaft seinen ersten Wohnsitz in der Bergflagge. Die Häuser wurden im Laufe der Jahrzehnte aufwändig ausgebaut und verschönert – beinahe kein Gebäude blieb im ursprünglichen Zustand. Das erste Haus in der Bergflagge wurde 1972 gebaut, das letzte 1994.

In den 1980er Jahren zog u.a. **Hans-Jürgen Thonen** (1983 zugezogen, ab 1988 dauerhaft wohnhaft) in die Bergflagge. Er sollte später zur zentralen Figur im Kampf um das Dauerwohnrecht werden.

Die Infrastruktur blieb dauerhaft eine Herausforderung: 1992 berichtete die Dülmener Zeitung, dass der Teich im Siedlungsgebiet Bergflagge keine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleisten könne.

3. Der Beginn des politischen Kampfes (2005–2006)

Die Stadtverwaltung Dülmen hatte in den Jahren zuvor mehrfach versucht, die Wochenendhausgebiete als Wohnsiedlungsbereiche umzuwidmen – **alle Versuche wurden von der Bezirksregierung Münster aus Gründen der Regionalplanung endgültig abgelehnt**. Damit war das Dauerwohnen weder mit der Baugenehmigung noch mit den gültigen Bebauungsplänen vereinbar.

Als Kompromisslösung beschloss die Stadt: Gegen bestehende Dauerwohnnutzungen von Personen mit Hauptwohnsitz **vor Dezember 2005** wird nicht bauaufsichtlich eingeschritten. Spätere Eigentümer durften jedoch nur noch gemäß der ursprünglichen Baugenehmigung (Wochenendnutzung) residieren .

Im Februar 2006 reichten Hans-Jürgen Thonen und die Bergflagge-Bewohner eine **Petition** beim Petitionsausschuss des NRW-Landtags ein – unterschrieben von fast 100 % der Bewohner.

Im September 2006 unternahm der Petitionsausschuss des Landtags NRW einen **Ortstermin** in Geißheide und Bergflagge, unter Beteiligung der Bezirksregierung Münster, der Stadt Dülmen sowie der Landtagsabgeordneten André Stinka (SPD) und Werner Jostmeier (CDU). Die zentrale Frage: Sollen auch künftige Eigentümer Dauerwohnrecht erhalten?

4. Politischer Durchbruch: Petitionsausschuss auf Seiten der Bürger (2007)

Im Dezember 2007 fällte der Petitionsausschuss nach einem Jahr Beratung eine richtungsweisende Entscheidung: Die Situation in Dülmen ist **nicht vergleichbar** mit anderen Wochenend- und Ferienhausgebieten in NRW. Der Charakter der drei Siedlungen Bergflagge, Geißheide und Immenheide gleiche eher dem eines **Wohngebietes** als eines Feriengebiets.

„Es war ein langer, teilweise holpriger Weg mit vielen Auf und Abs.“ – Hans-Jürgen Thonen

Rund 85 % der Bewohner lebten permanent in den Gebieten. Zum Vergleich der Größen:

- **Bergflagge & Immenheide** (zusammen): 203 Wohneinheiten auf 153.200 m²
- **Geißheide**: 59 Wohneinheiten auf 62.800 m²

Die Landesregierung befürchtete allerdings einen **Präzedenzfall** – es gibt rund 400 Feriengebiete in NRW, und eine Dülmener Entscheidung hätte weitreichende Konsequenzen für das gesamte Land.

5. Der Ministerial-Erlass: Das Land gibt nach (November 2008)

Nach zwei persönlichen Gesprächen zwischen Hans Jürgen Thonen und der Wirtschaftsministerin in Düsseldorf, und zwei Ortsterminen mit Staatssekretären aus dem Wirtschafts- und Bauministerium und dem Regierungspräsidenten, erließ die NRW-Wirtschaftsministerin **Christa Thoben** (CDU) am **5. November 2008** den entscheidenden **Ministerial-Erlass**:

Wochenendhausgebiete können in Allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind: Angrenzen an einen allgemeinen Siedlungsbereich, Durchmischung von Immobilien mit Allgemeinem Wohnstatus und Wochenendhausstatus, gesicherte Erschließung und Versorgung.

Dieser Erlass galt landesweit als **Beispiel für NRW** und wurde an alle Bezirksregierungen weitergeleitet. CDU-Landtagsabgeordneter Werner Jostmeier bezeichnete dies als einen wichtigsten politischen Erfolg des Jahres 2008.

6. Planungsverfahren und städtebauliche Verträge (2009–2014)

Im **Juni 2009** informierten Baudezernent Clemens Leushacke und Stadtplanerin Astrid Wiechers bei einer Bürgeranhörung im Kolpinghaus (ca. 200 Anwesende) über das weitere Verfahren:

- Die Umwandlung würde **nicht auf Kosten der Allgemeinheit** laufen – Kosten für Vermessungen, Planungsbüro und Wegeausbau für Rettungsfahrzeuge würden auf die Eigentümer umgelegt (niedriger vierstelliger Bereich pro Grundstück).
- Der bisherige Charakter der Siedlungen sollte ausdrücklich erhalten bleiben.

Im **September 2012** unterzeichneten Hans-Jürgen Thonen (Bergflagge GbR) den **städtebaulichen Vertrag** im Rathaus. Die durch Hans-Jürgen Thonen in die Petition mit aufgenommenen benachbarten Gebiete Geißheide und Immenheide starteten ebenfalls.

Im **Oktober/November 2014** fanden öffentliche Bürgeranhörungen statt. Der von der Bergflagge GbR beauftragte Stadtplaner Günter Vogt stellte das Bebauungskonzept vor. Viele Bewohner wollten keine großen Veränderungen – der geplante Bebauungsplan sah u.a. vor:

- Maximale Gebäudehöhe: **7,50 m** (eineinhalbgeschossig)
- Maximale Wohnfläche: **140 m²**
- Carports und Garagen möglich

„Wenn wir den rechtskräftigen Bebauungsplan haben, mache ich drei Kreuzzeichen.“ –
Astrid Wiechers, Stadt Dülmen

Die Bergflagge GbR beauftragte auf eigene Kosten Gutachten zu Bodenbelastung, Verkehrslärm, Brandschutz und Umwelt – Gesamtkosten ca. **200.000 Euro**.

7. Ziel erreicht: Bergflagge wird offiziell Wohngebiet (2016)

Im **März 2016** erschien im Amtsblatt des Kreises Coesfeld die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 215 „Bergflagge“.

Am **30. Juni 2016** beschloss die **Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen** den Bebauungsplan Nr. 215 „Bergflagge“ als Satzung. Mit der Bekanntmachung im **Amtsblatt des Kreises Coesfeld Nr. 17/2016 am 15. Juli 2016** trat der Plan **rechtskräftig in Kraft** – gleichzeitig mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Süskenbrocks Heide“.

Die Bewohner feierten mit einem großen Nachbarschaftsfest am 10. September 2016 mit rund 180 Dauerbewohnern und einem **zehnminütigen Feuerwerk**.

„Das war von Anfang an mein Traum – wenn wir es schaffen, möchte ich ein Feuerwerk veranstalten.“
– Hans-Jürgen Thonen

„Wir sind stolz und froh, dass wir dadurch echte Dölmener Bürger geworden sind.“ – Hans-Jürgen Thonen

Nach Angaben der Beteiligten handelt es sich dabei um einen **bundesweit einmaligen Vorgang**: Erstmals in Deutschland wurde ein Wochenendhausgebiet in ein reguläres Wohngebiet umgewandelt.

Eckdaten der Bergflagge (Stand 2016)

Lage:	Hausdülmen, Bauerschaft Dernekamp, Stadt Dülmen
Fläche:	ca. 150.000 m ²
Bewohner:	ca. 400
Wohnhäuser:	185
Erschließung:	Privat (Bergflagge GbR)
Erstes Haus gebaut:	1972
Letztes Haus gebaut:	1994
Rechtsstatus bis 2016:	Wochenendhausgebiet (B-Plan Süskenbrock II)
Rechtsstatus ab 2016	Allgemeines Wohngebiet (B-Plan Nr. 215 „Bergflagge“)

Chronologische Übersicht

Jahr	Meilenstein
1971	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Süskenbrock 1“
01.12.1972	Bebauungsplan „Bergflagge“ (Süskenbrock II) als Wochenendhausgebiet rechtskräftig
Ab 1970er	Schleichende Umnutzung zum Dauerwohnen
1983	Hans-Jürgen Thonen zieht in die Bergflagge
1992	Probleme mit Löschwasserversorgung bekannt
Dez. 2005	Stichtag: Keine neuen Dauerwohnrechte mehr
Feb. 2006	Petition beim NRW-Landtag eingereicht (fast 100 % Unterstützung)
Sep. 2006	Ortstermin des Petitionsausschusses des Landtags NRW
Dez. 2007	Petitionsausschuss stellt Wohncharakter der Siedlungen fest
Nov. 2008	NRW-Ministerial-Erlass ermöglicht Umwandlung von Wochenendhausgebieten
Jun. 2009	Planungsverfahren beginnt, öffentliche Bürgeranhörung
Sep. 2012	Städtebaulicher Vertrag zwischen Bergflagge GbR und Stadt Dülmen unterzeichnet
Okt./Nov. 2014	Öffentliche Bürgeranhörungen zum Bebauungsplanentwurf
Mär. 2016	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs Nr. 215 „Bergflagge“
30.06.2016	Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung Dülmen
15.07.2016	B-Plan Nr. 215 „Bergflagge“ tritt in Kraft – offizielles Wohngebiet

Fazit

Die Geschichte der Bergflagge ist ein außergewöhnliches Beispiel für **bürgerschaftliches Engagement** und **kommunalpolitische Hartnäckigkeit**. Ein ehemaliges Wochenendhausgebiet wurde nach jahrzehntelangem Dauerwohnen und über ein Jahrzehnt politischen Kampfes in ein rechtlich anerkanntes Wohngebiet umgewandelt. Die Lösung, die in Dülmen erarbeitet wurde, diente als **Blaupause für ganz NRW** und wurde per Erlass an alle Bezirksregierungen des Landes weitergegeben.

Das 150.000 m² große Gebiet mit rund 400 Bewohnern in 185 Häusern ist bis heute ein **privat erschlossenes Wohngebiet**, bei dem die Bergflagge GbR für Straßen, Leitungen, Laternen und die 35.000 m² großen Gemeinschaftsflächen zuständig ist.

„Das zentrale Problem aller Wochenendhausgebiete, welches der Gesetzgeber nicht löst, ist die Inkompatibilität von Bau- und Melderecht in Deutschland.“ – Hans-Jürgen Thonen, Geschäftsführer GbR Bergflagge