Die geplante Bebauung des Mensfelder Kopf

✍ ***Autor(en):***
David Diefenbach (2025)

Mitte der 1960er Jahre fasste die Gemeinde Mensfelden den Entschluss, den markanten Mensfelder Kopf touristisch und städtebaulich zu erschließen. Mit seinen 315m, der weiten Aussicht bis hin zum Großen Feldberg im Taunus und der Nähe zu Limburg erschien der Ort als idealer Standort für ein ambitioniertes Projekt.

Die Planungen

Im Jahr 1965 legte ein Frankfurter Architektenteam Bürgermeister Walter Schwenk erste Konzepte vor. Was zunächst als Idee für einen Aussichtsturm mit Gaststätte gedacht war, entwickelte sich rasch zu einer umfassenden Vision für ein Sonderbaugebiet mit Wohnsiedlungen und Freizeiteinrichtungen.

Die Planer gliederten ihr Vorhaben in fünf Bauabschnitte:

1. **Wohnsiedlung I**
   - 59 Häuser
   - 88 Garagen (prognostiziert: 1,6 PKW pro Familie bis 1970)
   - Einkaufshaus
   - drei Kinderspiel- und Altenruheplätze
   - Bassin und Grünanlagen
2. **Wohnsiedlung II**
   - 31 Häuser
   - 35 Garagen
   - weiteres Einkaufshaus
   - Spiel- und Ruheplatz
   - Bassin und Grünflächen
3. **Touristische Einrichtungen**
   - Aussichtsturm (15 m Höhe) mit Fahrstuhl und Treppenaufgang
   - Restaurant mit Terrassen, Café, Tanzsaal und Bar
   - zentrale Heizungsanlage, Trafostation, Müllverbrennung, Wäscherei, Tankstelle
   - 47 Garagen

4. **Jugendheim** mit Terrassen, Liegewiesen und Spielplätzen
5. **Schwimmbad** mit Umkleidekabinen, Liegewiesen und Spielplätzen

Damit war eine Siedlung mit 90 Wohneinheiten sowie umfangreichen Freizeit- und Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Besonderer Wert wurde auf die Vermeidung von „offenen Abstellplätzen“ und jeglichem Autoverkehr innerhalb des Wohngebietes gelegt

Technische und wirtschaftliche Eckpunkte

- **Fläche:** rund 50,000 m^2
- **Erschließung:** Wasser über Mensfelden, Abwasser über Mensfelden oder eigene Kläranlage, Strom- und Gasleitungen; Garagen unsichtbar in Hanglagen
- **Finanzierung:**
  - *Verkauf:*Dies war die von den Architekten dringend empfohlene Lösung. Sie rechneten vor, dass die Gemeinde bei einem Verkauf von ca. 50.000 m² zu einem Preis von ca. 20 DM/m² Einnahmen von rund 1.000.000 DM erzielen könnte. Dieses Geld könnte sofort gewinnbringend reinvestiert werden
  - *Erbpacht:* Bei diesem Modell würde die Gemeinde Eigentümerin des Bodens bleiben und ihn für 99 Jahre verpachten. Die Planer rieten vehement von dieser Option ab und bezeichneten die langfristige Hochrechnung der Einnahmen als „Milchmädchenrechnung“. Ihr Hauptargument dagegen war, dass Bauherren auf Pachtland kaum Hypotheken von Banken erhalten würden, was das gesamte Projekt von vornherein gefährden würde.
- **Besonderheit:** Eine Klima-Analyse sollte die gesundheitlichen Vorteile der Höhenlage (z. B. für Asthmatiker) untersuchen.

Einschätzung der Grundstücke

Ein bemerkenswerter Punkt ist, wie die Planungsgesellschaft die Grundstücke am Mensfelder Kopf bewertete. In den Akten heißt es:

> „Die kleinere Fläche im Eigentum Privater … deren Ertrag gering ist, [wird] ohne Schwierigkeiten und Zwangsverfahren für den Planungszweck zur Verfügung gestellt werden.“

Noch deutlicher wurde das Gelände selbst abgewertet:

>

> „Eine derzeit beinahe kahle Kuppe, ähnlich einer Kraterlandschaft auf dem Mond, bzw. den Resten einer kriegsausgebombten Öd- bzw. Brachlandfläche ohne jeden Nutzen.“

Für die Planer war das Gelände damit „totes Kapital“, das durch eine Umwandlung in Bauland erst Wert erhalten sollte. Der ideelle oder emotionale Wert für die Eigentümer spielte dabei keine Rolle – man ging schlicht davon aus, dass jeder verkaufen würde.

Soziale Vorstellungen

Auch in Bezug auf die späteren Bewohner offenbaren die Planungsunterlagen eine heute befremdlich wirkende Denkweise. Zwar betonten die Architekten, dass es sich „keinesfalls um eine exklusive Prominentensiedlung“ handeln solle, dennoch wurde eine klare Trennung zwischen sozialen Schichten formuliert:

> „Gaststätte, Aussichtsturm, Jugendheim und Schwimmbad nebst Liegewiese wären jedem zugänglich. **Für Minderbemittelte ist noch ein üblicher Kiosk vorgesehen.**“

Diese Formulierung zeigt, dass die Anlage gedanklich stark nach sozialer Herkunft aufgeteilt war: hochwertige Gastronomie und großzügige Freizeitanlagen für Wohlhabende, ein Kiosk für weniger zahlungskräftige Besucher.

Das ungeschriebene Ende und die Realität von 1971

Die ambitionierten Pläne aus dem Jahr 1965 wurden nie umgesetzt. Ein Schreiben des Gemeindevorstands an den Landrat vom 14. September 1971 zeichnet ein völlig anderes Bild von der Realität am Mensfelder Kopf. Von einer exklusiven Wohnsiedlung ist keine Rede mehr. Stattdessen wird der Kopf als „beliebtes Ausflugsziel und Erholungszentrum“ beschrieben. Doch die Natur litt unter dieser Beliebtheit. Die Gemeinde beklagte, dass die gesamten Grünflächen und insbesondere das Heidekraut durch den starken Verkehr von Privat-Pkw „vernichtet“ würden. Zusätzlich hätten Fahrschulwagen der Bundeswehr bei Übungen das Gelände durchkreuzt und weitere Schäden verursacht.

Anstatt über Bauabschnitte zu debattieren, bat die Gemeinde nun um die Genehmigung, Sperrschilder aufzustellen, um die Natur zu schützen und den Menschen Erholung zu ermöglichen. Die Antwort des Landrats vom 17. Dezember 1971 fiel pragmatisch aus: Eine offizielle Sperrung mit amtlichen Verkehrszeichen sei auf den Feldwegen nicht möglich. Die Gemeinde könne jedoch in Eigenverantwortung private Schilder mit der Aufschrift „Privatweg, gesperrt für Kraftfahrzeugverkehr außer Forstbetrieb und landwirtschaftliche Fahrzeuge“ aufstellen.

Das Projekt bleibt ein unvollendetes Kapitel der Ortsgeschichte, dessen Scheitern sich jedoch als ein stiller Sieg für den Naturschutz und den Erhalt der besonderen landschaftlichen Schönheit des Mensfelder Kopfes für nachfolgende Generationen erwies.

Version #2
Erstellt: 2026-07-03 15:30:13 UTC von David
Zuletzt aktualisiert: 2026-07-07 19:13:41 UTC von David