

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Region:	Neckar-Alb
Kreis:	Tübingen
Ort:	Tübingen
Einwohnerzahl:	91.000 (2023)

Quelle: Wikipedia



Abb. 1: Lage von Tübingen

Allgemein: Tübingen ist eine Universitätsstadt im Zentrum von Baden-Württemberg. Sie liegt am Neckar rund 30 Kilometer südlich von Stuttgart. Die Stadt ist Sitz des Landkreises Tübingen sowie des gleichnamigen Regierungsbezirks. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Gemeinsam mit der östlichen Nachbarstadt Reutlingen bildet sie eines der 14 Oberzentren des Landes. Seit dem 1. April 1956 ist Tübingen Große Kreisstadt. Als zwölftgrößte Stadt Baden-Württembergs hat sie von allen Städten Deutschlands den niedrigsten Altersdurchschnitt. Tübingen ist hinter Ludwigsburg und Esslingen am Neckar die drittgrößte Mittelstadt (20.000 bis 100.000 Einwohner) in Baden-Württemberg.

Entfernungen

- ca. 10 km - Reutlingen
- ca. 25 km - Böblingen
- ca. 40 km - Stuttgart Mitte
- ca. 30 km - Stuttgart Flughafen/Messe
- ca. 30 km - Autobahn A 8 Stuttgart-München
- ca. 20 km - Autobahn A 81 Stuttgart-Singen (BB)

Wirtschaft und Infrastruktur: Die Wirtschaft Tübingens ist stark vom öffentlichen Dienst geprägt. Größte Arbeitgeber sind die Universität und das Klinikum mit zusammen über 19.000 Beschäftigten (2023). Die rund 30 Behörden in Tübingen beschäftigen etwa 2.500 Arbeitnehmer. Insgesamt arbeiten circa 52.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Tübingen (2021). Dazu kommen noch die in Tübingen tätigen Beamten und Selbstständigen.

Industrie:

Im Gegensatz zu vielen anderen Städten Württembergs war Tübingen nie ein namhafter Industriestandort. Es gibt eine Reihe von Unternehmen im Maschinenbau, in der Medizintechnik und der Textilbranche. Ausgehend von den Forschungsinstituten der Universität kamen in den letzten Jahren einige Unternehmen in den Bereichen Informations-, Bio- und Nanotechnologie hinzu; einige davon sind auf der Oberen Viehweide im Technologiepark Tübingen-Reutlingen ansässig, eines der größten Gründerzentren für Biotechnologie in Deutschland. Viele alteingesessene Handwerksbetriebe haben sich in der Weststadt im Handwerkerpark zusammengeschlossen.

2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)**Bühl**

Bühl liegt mit seinen rund 2.200 Einwohner (2019) rund sechs Kilometer südwestlich der Tübinger Innenstadt und rund vier Kilometer östlich von Rottenburg am Neckar im Neckartal.

Bühl ist mittels Bahn und Bus sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

**Lage:**

Die Flurstücke liegen südlich von Bühl (siehe Deckblatt).

Art der Bebauung, Nutzungen in der Umgebung:

Unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

**Topografie:
Hochwasser HQ100:**

Nahezu ebene bis sehr steile Flurstücke.
Gemäß Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) besteht nur für Flurstück 1004 Überflutungsgefahr infolge HQ 100.

2.1.3 Erschließung**Erschließung:**

Die Flurstücke sind überwiegend mittels Land- und forstwirtschaftliche, teils unbefestigten, Wegen erreichbar.

Straßenausbau:

s. Erschließung.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis der Universitätsstadt Tübingen sind keine Einträge festgestellt worden.

Denkmalschutz:

Laut Denkmalkataster sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschafts- und Waldfläche dargestellt.



Abb. 5: Flächennutzungsplan

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Nur das Flurstück 951 liegt im Geltungsbereich des seit dem 24.07.2003 rechtsverbindlich in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 3020 "Reitanlage Bühl". Die weiteren, zu bewertenden Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

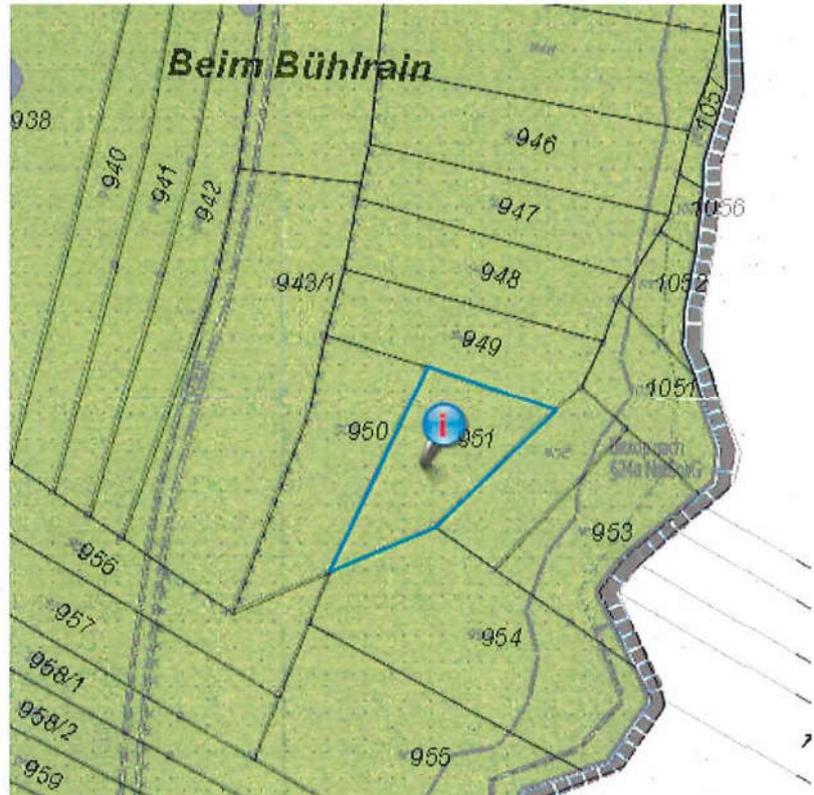


Abb. 6: Bebauungsplan

2.3.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach Auskunft des Fachbereichs Tiefbau -Erschließungsrecht- sind die Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nicht zu entrichten, da die Flurstücke im Außenbereich liegen.

2.4.13 Flurstück Nr. 814 und 821

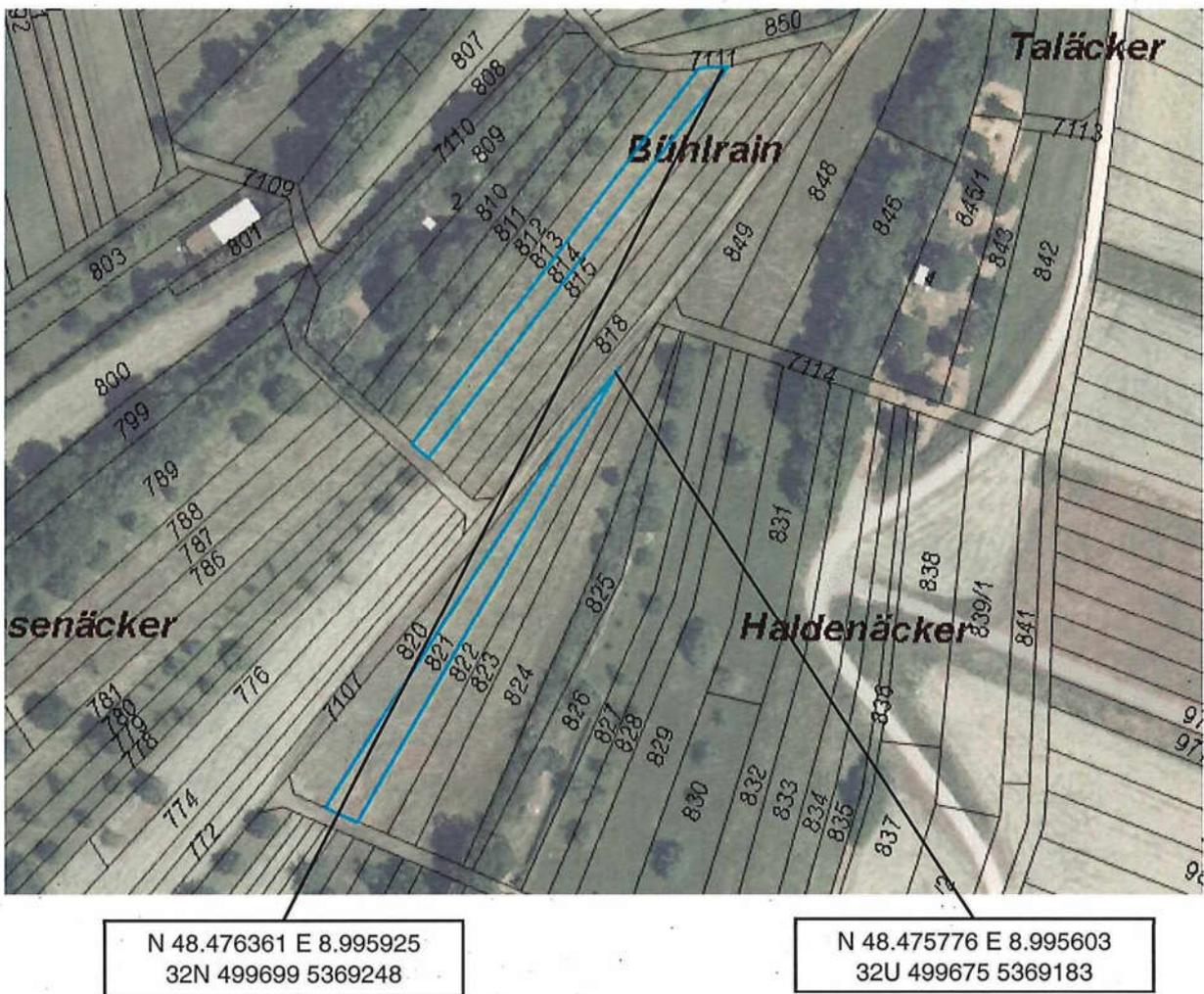


Abb. 35: Flst. 814



Abb. 36: Flst. 821

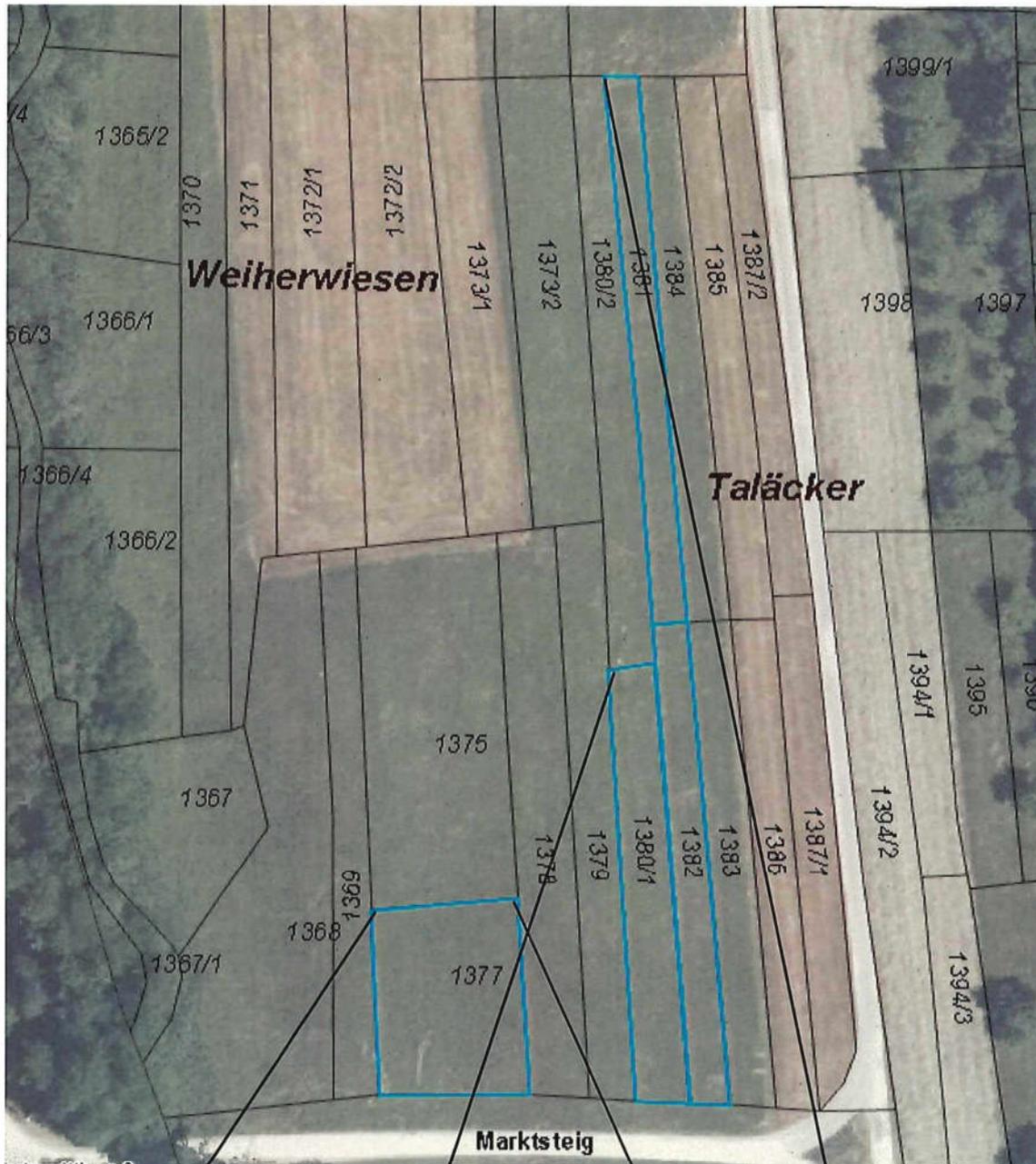
Gesamtfläche Flurstück 814: 506 m².

Gesamtfläche Flurstück 821: 547 m².

Beide Flurstücke sind über einen Wiesenweg erreichbar.

Die Flurstücke stellen Wiesenfläche dar und sind nahezu eben.

2.4.15 Flurstück Nr. 1377, 1380/1, 1381 und 1382



N 48.468831 E 8.996577
32U 499747 5368411

N 48.468849 E 8.996888
32U 499770 5368413

N 48.469155 E 8.997064
32U 499783 5368447

N 48.469929 E 8.997064
32U 499783 5368533



Abb. 39: Flst. 1377



Abb. 40: Flst. 1380/1, 1381, 1382



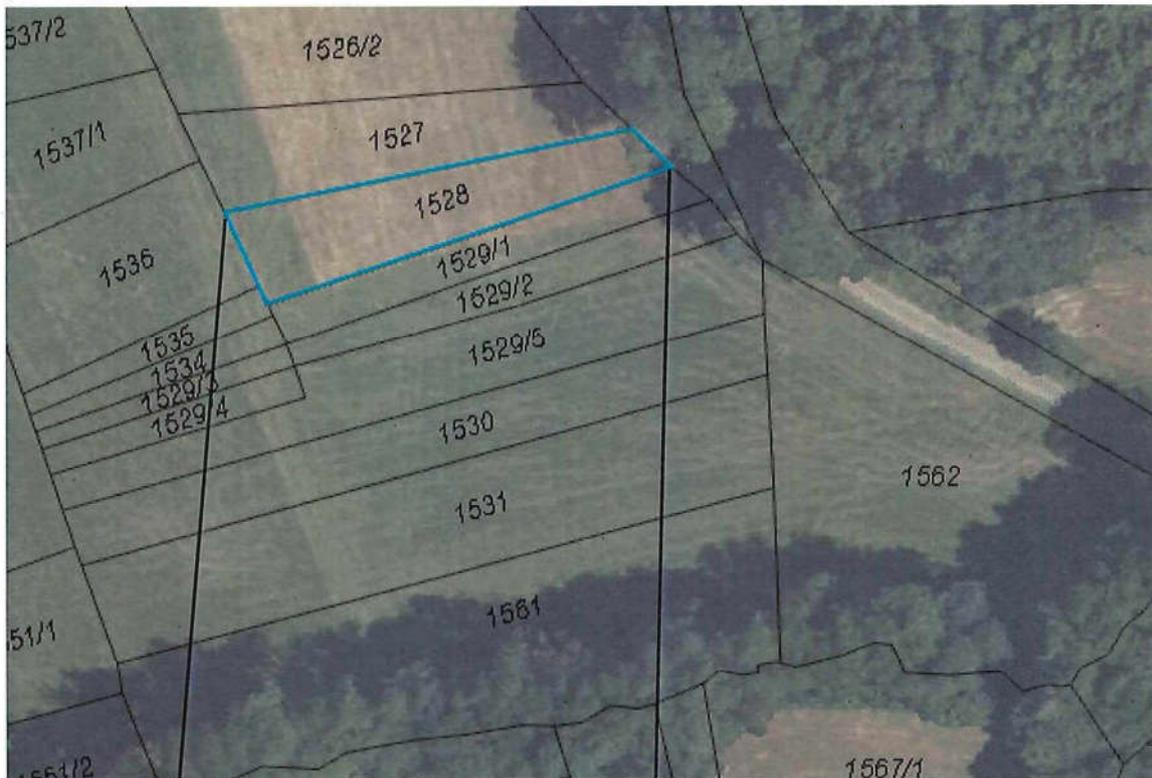
Abb. 41: Flst. 1380/1, 1381, 1382



Abb. 42: Flst. 1380/1, 1381, 1382

Gesamtfläche Flurstück 1377: 610 m².
Gesamtfläche Flurstück 1380/1: 533 m².
Gesamtfläche Flurstück 1381: 448 m².
Gesamtfläche Flurstück 1382: 440 m².

Die Flurstücke sind über einen befestigten Flurweg (Marktsteig) erreichbar.
Die Wiesen sind nahezu eben.

2.4.16 Flurstück Nr. 1528

N 48.462741 E 9.000068

32U 500005 5367734

N 48.462795 E 9.000866

32U 500064 5367740



Abb. 43: Flst. 1528



Abb. 44: Flst. 1528

Gesamtfläche: 570 m².

Das Flurstück ist über einen befestigten Flurweg (Bühlertalstraße) erreichbar.

Die Wiese weist eine geringe Hanglage nach Südwest auf.

2.4.17 Flurstück Nr. 1316

N 48.471998 E 8.998525

32U 499891 5368763



Abb. 45: Flst. 1316

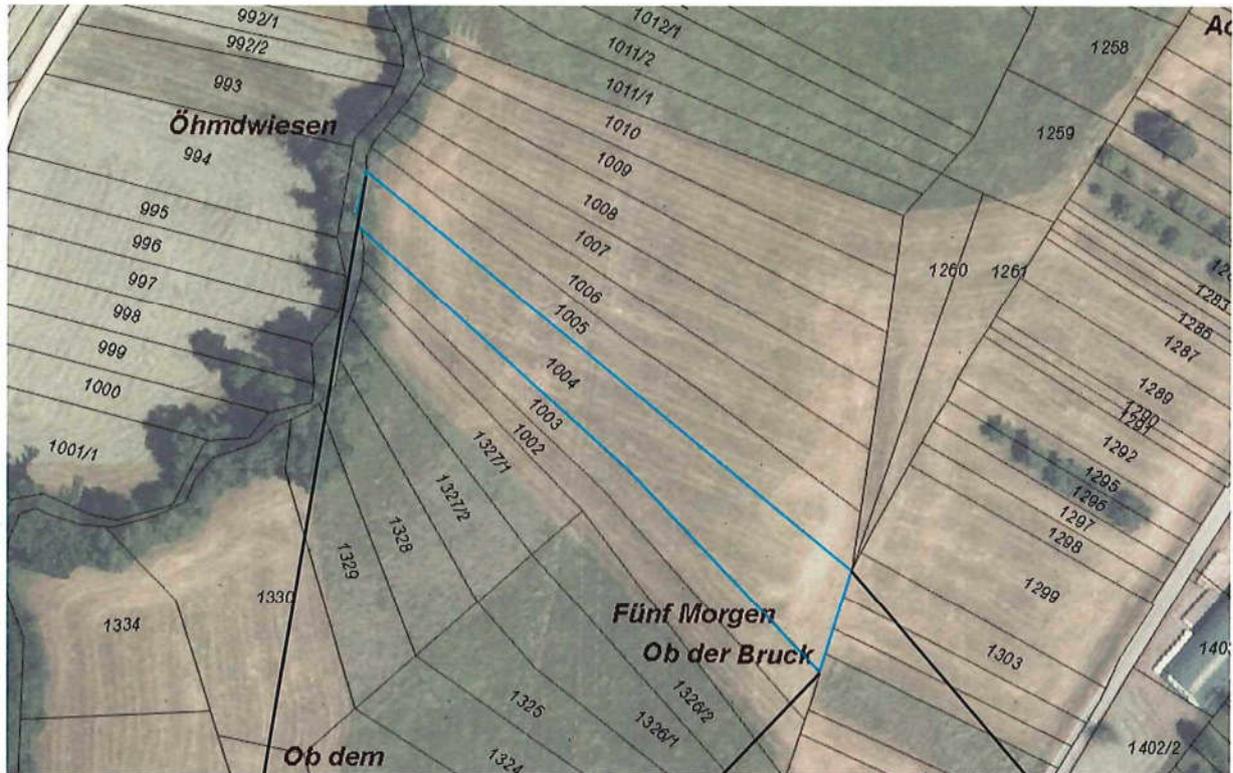


Abb. 46: Flst. 1316

Gesamtfläche: 337 m².

Das Flurstück ist über einen befestigten Flurweg (Bühlertalstraße) erreichbar.
Die Wiese weist eine geringe Hanglage nach Westen auf.

2.4.18 Flurstück Nr. 1004



N 48.473392 E 8.996861
32U 499768 5368918

N 48.472466 E 8.998119
32U 499861 5368815

N 48.472646 E 8.998228
32U 499869 5368835



Abb. 47: Flst. 1004

Gesamtfläche: 1.799 m².

Das Flurstück ist über eine benachbarte Wiese von dem befestigten Flurweg (Bühlertalstraße) erreichbar.

Die Wiese weist eine geringe Hanglage nach Westen auf.