

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.

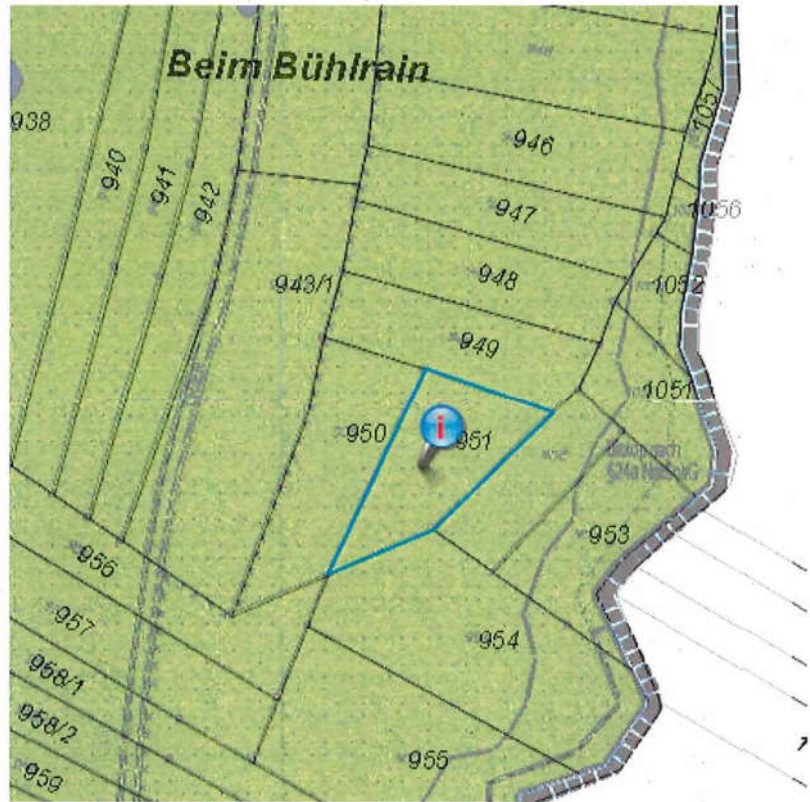


Abb. 6: Bebauungsplan

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.

2.4.8 Flurstück Nr. 1573, 1574 und 1576

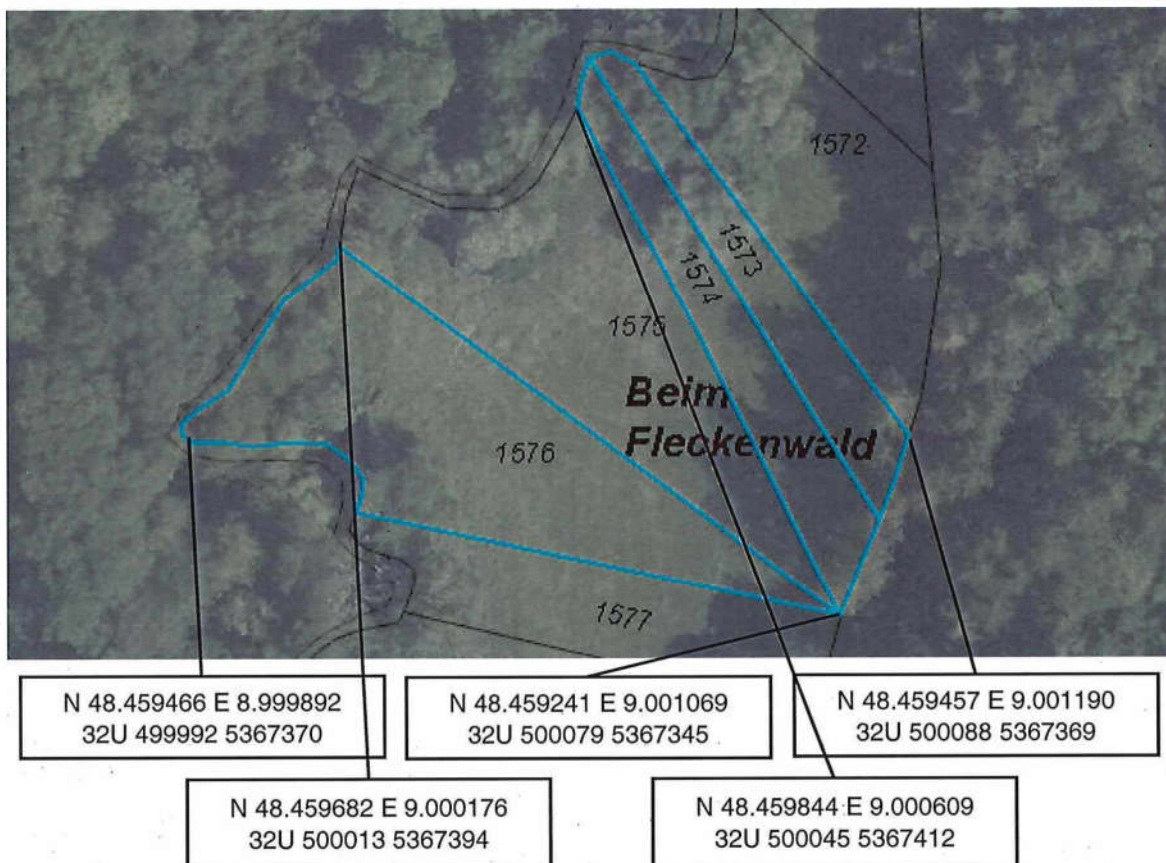


Abb. 23: Flst. 1573, 1574 und 1576



Abb. 24: Flst. 1573, 1574 und 1576



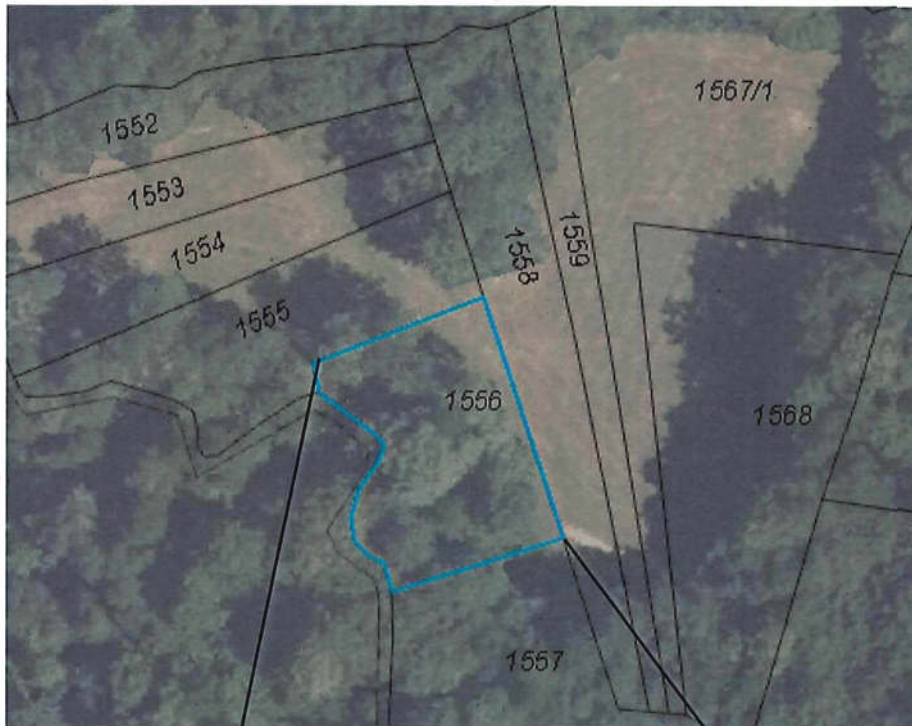
Abb. 25: Flst. 1573, 1574 und 1576



Abb. 26: Flst. 1573, 1574 und 1576

Gesamtfläche Flurstück 1573: 425 m². Gesamtfläche Flurstück 1574: 572 m².
Gesamtfläche Flurstück 1576: 1.446 m². Die drei Flurstücke sind über eine Wiese erreichbar.
Sie liegen in unmittelbarer Bachnähe und sind nahezu eben.
An den Rändern Bachbegleitgrün.

2.4.9 Flurstück Nr. 1556



N 48.461751 E 9.000487

32U 500036 5367624

N 48.461544 E 9.000947

32U 500070 5367601



Abb. 27: Flst. 1556



Abb. 28: Flst. 1556

Gesamtfläche: 760 m².

Das Flurstück ist über eine Wiese erreichbar.

Das Flurstück grenzt direkt an einen Bach und ist nahezu eben; starke Pflegerückstände.

2.4.10 Flurstück Nr. 2132

N 48.479312 E 9.006752

32U 500499 5369576

N 48.479393 E 9.008132

32N 500601 5369585



Abb. 29: Flst. 2132

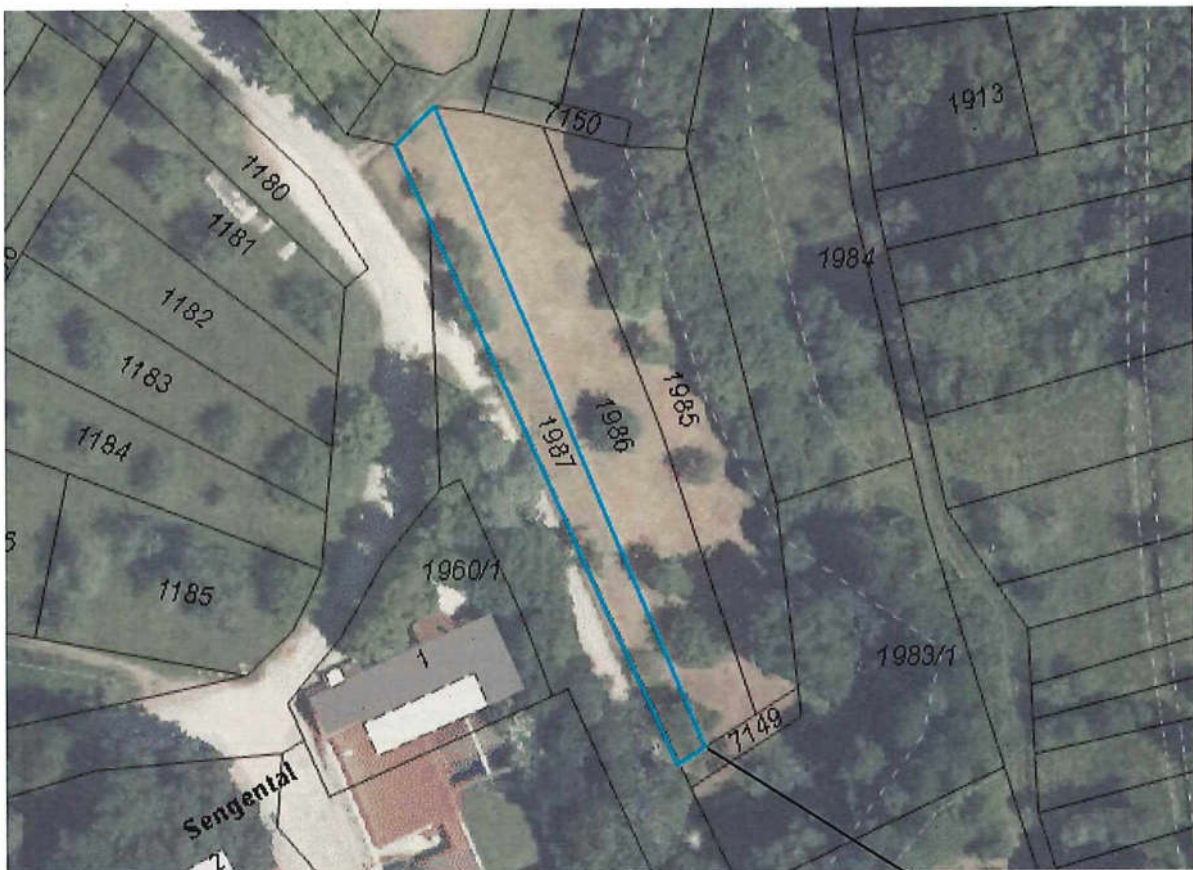


Abb. 30: Flst. 2132

Gesamtfläche: 725 m².

Das Flurstück ist über einen unbefestigten Wiesenweg erreichbar.

Klassische Streuobstwiese mit Zwetschgen, Apfel, Kirschen und Walnuss (ca. 15 Bäume).
Leichte Hanglage.

2.4.11 Flurstück Nr. 1987

N 48.474085 E 9.005128

32U 500379 5368995



Abb. 31: Flst. 1987



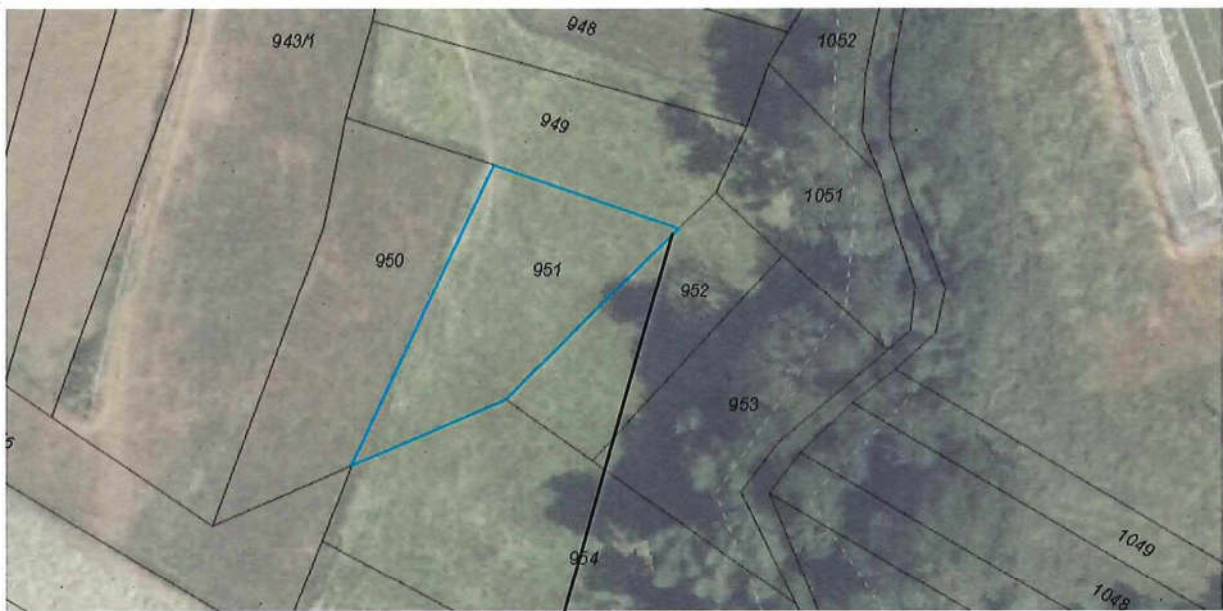
Abb. 32: Flst. 1987

Gesamtfläche: 498 m².

Das Flurstück liegt direkt gegenüber dem Schützenhaus Bühl und ist über einen befestigten Flurweg erreichbar.

Klassische Streuobstwiese mit 6 Bäume.

Leichte Hanglage nach Süden.

2.4.12 Flurstück Nr. 951

N 48.476838 E 8.998525

32U 499891 5369301



Abb. 33: Flst. 951



Abb. 34: Flst. 951

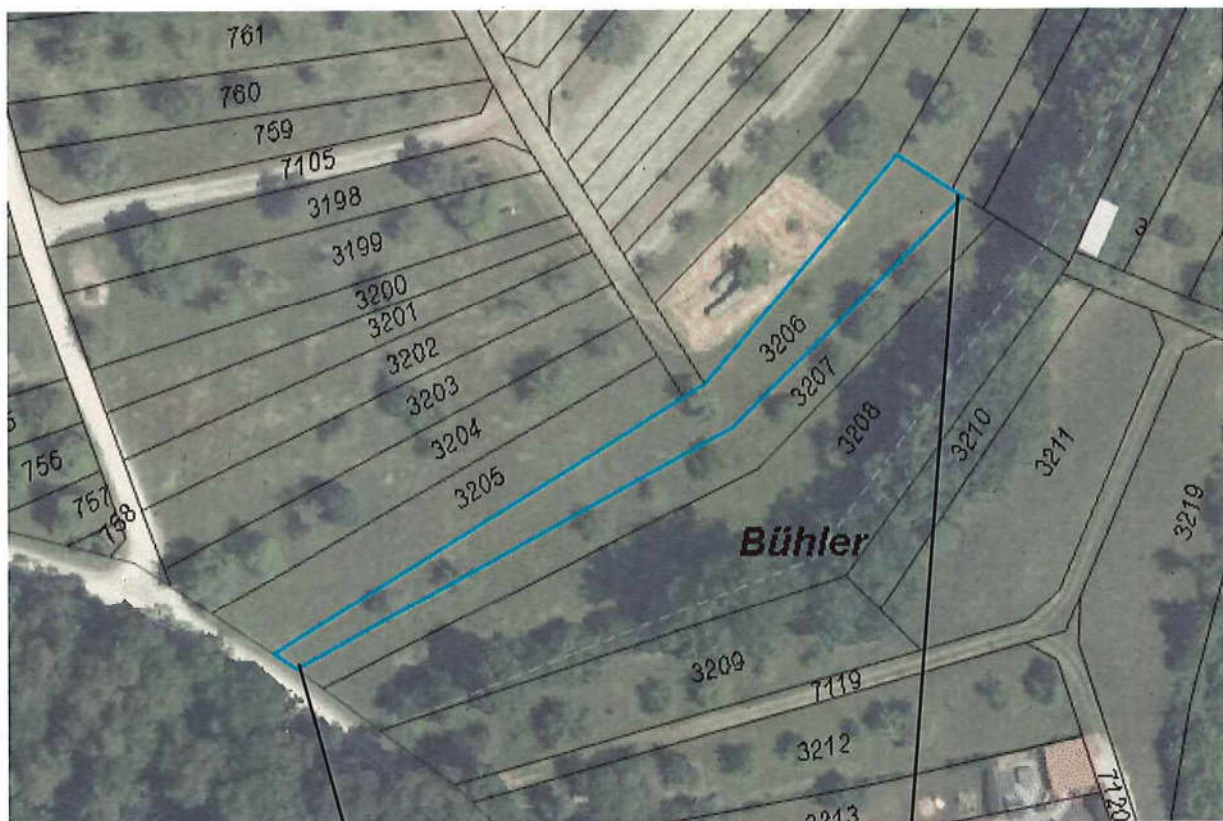
Gesamtfläche: 384 m².

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 24.07.2003 rechtsverbindlich in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 3020 "Reitanlage Bühl" (s. 2.3.2) und ist über einen unbefestigten Wiesenweg erreichbar.

Das Flurstück wird als Weidefläche der Reitanlage Bühl genutzt.

Nahezu ebenes Flurstück.

2.4.14 Flurstück Nr. 3206



N 48.473320 E 8.993005

32U 499483 5368910

N 48.473905 E 8.994250

32U 499575 5368975



Abb. 37: Flst. 3206



Abb. 38: Flst. 3206

Gesamtfläche: 757 m².

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

Die Streuobstwiese mit vier Obstbäumen weist eine geringe Hanglage nach Südwest auf.