

3 Lage- und Gebäudebeschreibung

3.1 Makrolage

Region/Ort

Großraumlage Land Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Tübingen, Region Neckar-Alb, Landkreis Tübingen, Metropolregion Stuttgart

Einwohnerzahl 3.400 Einwohner (Stand Dezember 2024)

Ortsfunktion Oberzentrum Tübingen, Stadtteil von Tübingen

Wirtschaftliche Situation

Im Ortsteil Pfrondorf selbst sind das über die Landesgrenze bekannte Unternehmen Brennenstuhl und mehrere kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleister angesiedelt.

Als Stadtteil der Universitätsstadt Tübingen profitiert Pfrondorf wirtschaftlich von der Nähe zur Kernstadt Tübingen.

Die Universitätsstadt Tübingen ist der Verwaltungssitz des Landkreises Tübingen sowie des gleichnamigen Regierungsbezirks.

Tübingen ist eine dynamische Universitätsstadt mit einer Universität, deren renommierter Ruf über die Landesgrenzen Baden-Württembergs und Deutschlands hinaus bekannt ist. Die Stadt profitiert von der Zugehörigkeit zur Metropolregion Stuttgart und ihrem hervorragenden Bildungs- und Forschungsumfeld. Die Universität Tübingen und zahlreiche Forschungsinstitute, wie das Max-Planck-Institut, ziehen hochqualifizierte Fachkräfte an.

Die Bereiche Biotechnologie und Medizintechnik sind stark vertreten. Ebenso sind eine Reihe von traditionellen und jungen Unternehmen im Bereich Maschinenbau und Werkzeugherstellung in Tübingen angesiedelt.

Öffentliche Institutionen wie die Universität, das Klinikum und rund 30 Behörden sind Einrichtungen mit einer großen Anzahl an Arbeitsplätzen.

Die Universitätsstadt Tübingen besitzt eine lebendige Kulturszene und ist durch ihre historische Altstadt und die Lage am Neckar touristisch attraktiv.

Geografische Lage

Pfrondorf liegt am südlichen Rande des Naturparks Schönbuch und ist rund 6 km von Tübingen entfernt gelegen. Der Ortsteil Pfrondorf ist auf einer Hochfläche über dem Neckar gelegen, welche einen Ausblick auf die Schwäbische Alb, auf die Burg Hohenzollern im Südwesten und auf die Burgruine Teck im Osten bietet.

Als weitere prägende geografische Eigenschaft ist die Nähe zur Stadt Tübingen, zum Neckartal und Neckar zu erwähnen. Der Schwarzwald und die Schwäbische Alb sind, als weitere große geografische Naturräume, nicht entfernt gelegen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart und die Region Stuttgart befinden sich nördlich in ca. 40 km Entfernung.

Überregionale Verkehrsanbindung

Eine überregionale Verkehrsanbindungen an das Fernstraßennetz bestehen über Kreisstraße K 6911, die L 1208 in nördliche Richtung und über die Bundesstraße B 296 in westlicher Richtung zur Bundesautobahn A 81 Stuttgart-Singen, über die B28 in östlicher Richtung nach Reutlingen und an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 27 nach Stuttgart und die Bundesautobahn A 8 Stuttgart-München.

Pfrondorf besitzt keinen Bahnanschluss, kann jedoch von der Nähe zur Universitätsstadt Tübingen und deren Bahnhof profitieren. Dieser ist ausreichend an das deutsche Bahnnetz angeschlossen. Die Zugverbindungen und deren Fahrzeit in die Landeshauptstadt Stuttgart dauern rund eine Stunde. Über diese Verbindung ist ebenfalls ein Anschluss an den Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Stuttgart mit überregionalen und internationalen Zugverbindungen gegeben.

Der Flughafen Stuttgart ist in rund 30 Straßen-km über die B27 in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Regionale Verkehrsanbindung

Pkw

Gut ausgebautes und regional gut vernetztes Straßennetz.

Bahn

Pfrondorf besitzt keinen eigenen Bahnanschluss. Der nächste Bahnhof befindet sich in der rund 7 km entfernt gelegenen Universitätsstadt Tübingen.

Ein Bahnhof bindet die Universitätsstadt Tübingen mit einer Metropolexpress-Verbindung zum Stuttgarter Hauptbahnhof an. Mit Regionalexpress-Zug-Verbindungen und Regionalbahn-Verbindungen sind weitere Anschlüsse an das Schienennetz und an die umliegende Region vorhanden.

ÖPNV

Pfrondorf verfügt über mehrere Busverbindungen, die den Stadtteil mit Tübingen und den umliegenden Gemeinden und der Region verbinden. Die Fahrzeit bis zum Hauptbahnhof und dem zentralen Busbahnhof beträgt rund 25 Minuten. Durch diese Verbindungen ist Pfrondorf ausreichend gut an das eigene öffentliche Busverkehr-Netz Tübingens, welches das ganze Stadtgebiet und die umliegende Region erschließt, angebunden.

Von Tübingen aus verkehrt der Airport-Sprinter, Linie 828, im Stundentakt mit einer direkten Verbindung zum Flughafen Stuttgart.

Radwegnetz

Das Radwegnetz des Stadtteils ist ausgebaut und an das Kernstadtgebiet Tübingens angeschlossen und verbindet Pfrondorf mit den umliegenden Gemeinden und mit den nahegelegenen Naherholungsgebieten.

Infrastruktur

Öffentliche Einrichtungen

Ein Rathaus mit einer der Stadt Tübingen angegliederten Verwaltungsstelle, eine Grundschule, sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Kindertageseinrichtungen, Sporteinrichtungen, Alterszentren und Altenbetreuung und Kirchen vier unterschiedlicher Konfessionen sind vorhanden.

Die medizinische Grundversorgung ist durch zwei Hausarztpraxen abgedeckt. Des Weiteren bieten die Universitätskliniken, die BG-Klinik und eine ausreichende Anzahl an medizinischen Praxen unterschiedlicher Fachrichtungen in Tübingen ein überdurchschnittliches Spektrum an zusätzlicher medizinischer Versorgung.

Einkauf

Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in reduziertem Maße vorhanden. Es ist ein Dorfladen vorhanden. Alle Geschäfte des täglichen und gelegentlichen Bedarfs sowie weitere Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. 3 km bis 7 km (Discounter, Dienstleistungsgeschäfte, Getränke- und Fachmärkte) im Stadtgebiet der Stadt Tübingen gelegen entfernt. Die Tübinger Altstadt mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in 5 km Luftlinie entfernt.

Beurteilung Makrolage

Wohnlage

Regional positiv zu bewertende Wohnlage.

3.2 Mikrolage

Lage in der Stadt

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils von Pfrondorf direkt an der Hauptortsdurchgangsstraße Lustnauer Straße gelegen. Das Bewertungsobjekt liegt in rund 250 m Luftlinie vom Ortszentrum (Rathaus) entfernt.

Umgebung/Objektumfeld

Die umgebende Bebauung in der Lustnauer Straße besteht aus traditionellen ländlich geprägten Häusern, Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Bebauungsstruktur ist aufgelockert und mit Grünflächen durchzogen. Das ländliche Umfeld, umgebende Agrarflächen und die Ausläufer des Waldgebietes des Naturparks Schönbuch sind nahe gelegen.

Immission/Umwelteinflüsse

Während der Ortsbesichtigung waren im Freien, typisch für eine Ortsdurchgangsstraße, Verkehrsgeräusche durch Pkws zu vernehmen.

Parkplatzsituation

Parkplätze sind nur in geringem Umfang straßenbegleitend vorhanden.

Naherholung

Naherholungsmöglichkeiten bieten etwa die reizvolle Lage der Stadt Tübingen mit ihrer historischen Altstadt am Neckar, der nahe gelegene Naturraum des Schönbuchs, das nahe ländlich geprägte Umfeld mit gut ausgebauten Radwegen, Sportvereine und Sporteinrichtungen am Ort sowie das kulturelle Angebot der Stadt Tübingen und die Angebote der nahe gelegenen Stadt Reutlingen und der Region Stuttgart.

Beurteilung Mikrolage

Wohnlage

Durchschnittlich zu bewertende Lage im Ort

3.3 Grundstück

Grundstück

Grenzverhältnisse

Gemäß der vorliegenden Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Art der baulichen Nutzung

Mischnutzung (Gemäß Bebauungsplan)

Größe

Flurstück-Nr. 719/2 12 a 94 m² gemäß Grundbuch
Flurstück-Nr. 719/3 15 a 05 m² gemäß Grundbuch

Entwicklungszustand Zuschnitt/Form

Baureifes Land gemäß § 3 ImmoWertV (4)
geradlinig geschnittenes Grundstück in den Grenzverläufen, mit schräg winkeligem Grenzverlauf zur Straße und Versprung im Grenzverlauf im rückwärtigen Bereich
(siehe Anlage III)

Oberflächengestalt

Eben überwiegend und höher gelegen zum Straßenniveau, abfallend abgeöschst im linken Bereich des Grundstücks und abgefangen im rechten Bereich des Grundstücks, mit Stützmauer jeweils nach Süden zur Straße. Es befindet sich im mittleren Bereich des Grundstücks eine Bruchsteinmauer. Es befindet sich in Teilen niederwüchsige Vegetation und zwei alte Bäume auf dem Grundstück.

Erschließung

Ver-/Entsorgung

Ob Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung sowie eine Elektrizitätsversorgung durch die Vorgängerbebauung auf den Grundstücken noch vorhanden sind, darüber kann keine Aussage getroffen werden. Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass bei einer zukünftig geplanten Bebauung diese neu und nach den geltenden Vorschriften zu erstellen sind. Die Grundstücke liegen direkt an der Hauptdurchgangsstraße der Lustnauer Straße. Daher ist es fachlich wahrscheinlich, dass die Erschließung des Grundstücks an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung sowie die Elektrizitätsversorgung an der Lustnauer Straße verlaufend erfolgen kann.

Ausnutzung,

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt unter anderem Folgendes fest:

MI, Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,4

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl) und durch die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) geregelt.

Höhenbeschränkung:

Firsthöhe FH = 9,50 m

Traufhöhe TH = 6,00 m

Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Tübingen, Abteilung Umwelt und Gewerbe, gibt es für das betreffende Flurstück keinen Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Eine Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht vorgenommen.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten vorliegen.

Historie

Auf dem Grundstück befanden sich ein Stall-Scheuer-Gebäude und eine Dunglege. Die Gebäude und die baulichen Elemente wurden abgebrochen und das Grundstück wurde frei gemacht.

Es befindet sich eine alte Bruchsteinmauer auf dem Grundstück, die den seitlich höher liegenden Teil des Grundstücks abstützt.

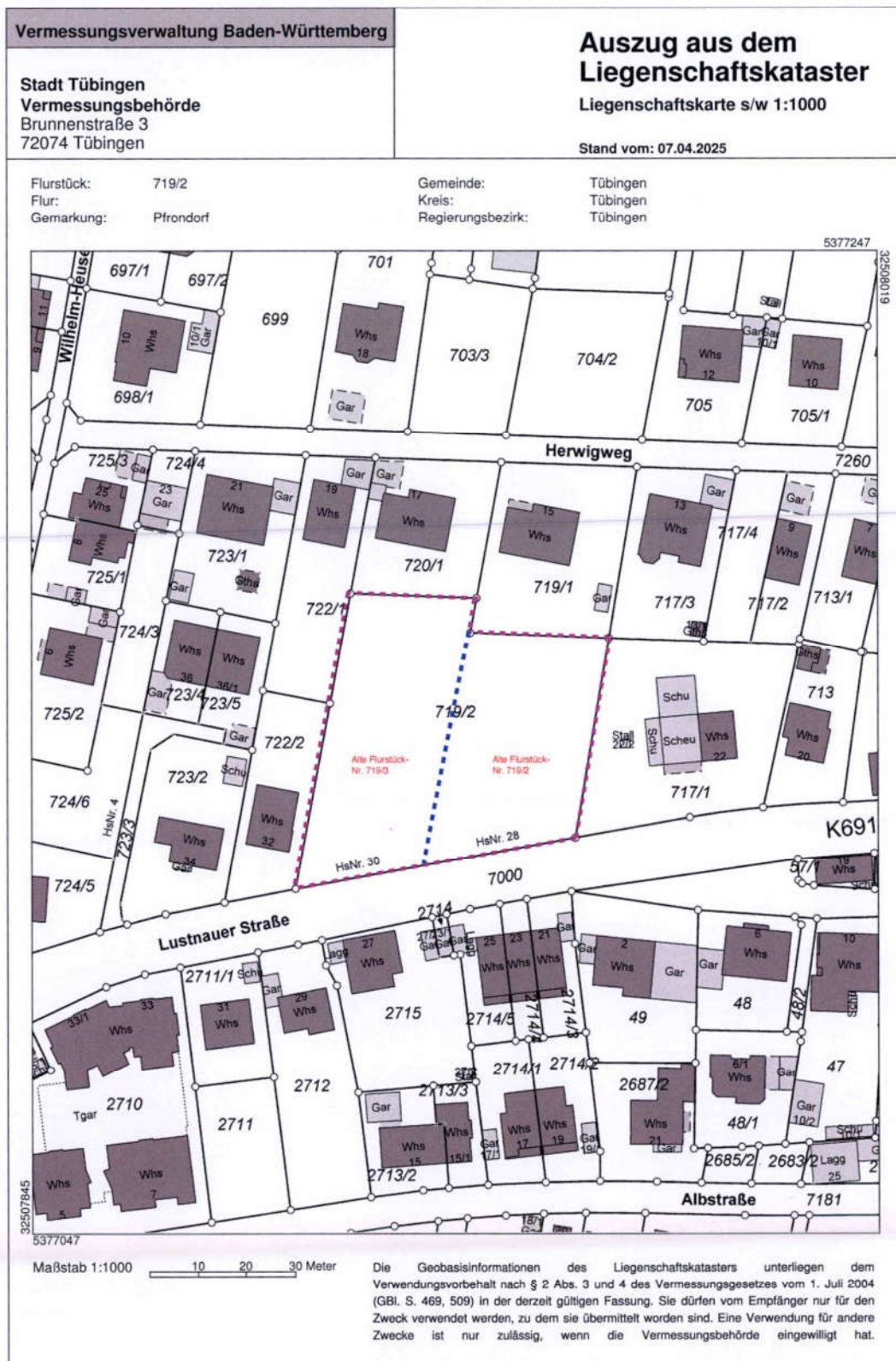
Des Weiteren befindet sich eine Bruchsteinmauer im rechten Teil des Grundstücks, die das Terrain zur Straße abstützt.

Planerische Vorgaben

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Grundstück im planungsrechtlichen Sinne in einem Mischgebiet befindet, ist es unbedingt angeraten bei einer angestrebten Entwicklung des Grundstücks und einer planerischen Maßnahme, vorab den Kontakt mit dem Fachbereich Baurecht der Universitätsstadt Tübingen aufzunehmen.

Liegenschaftskataster

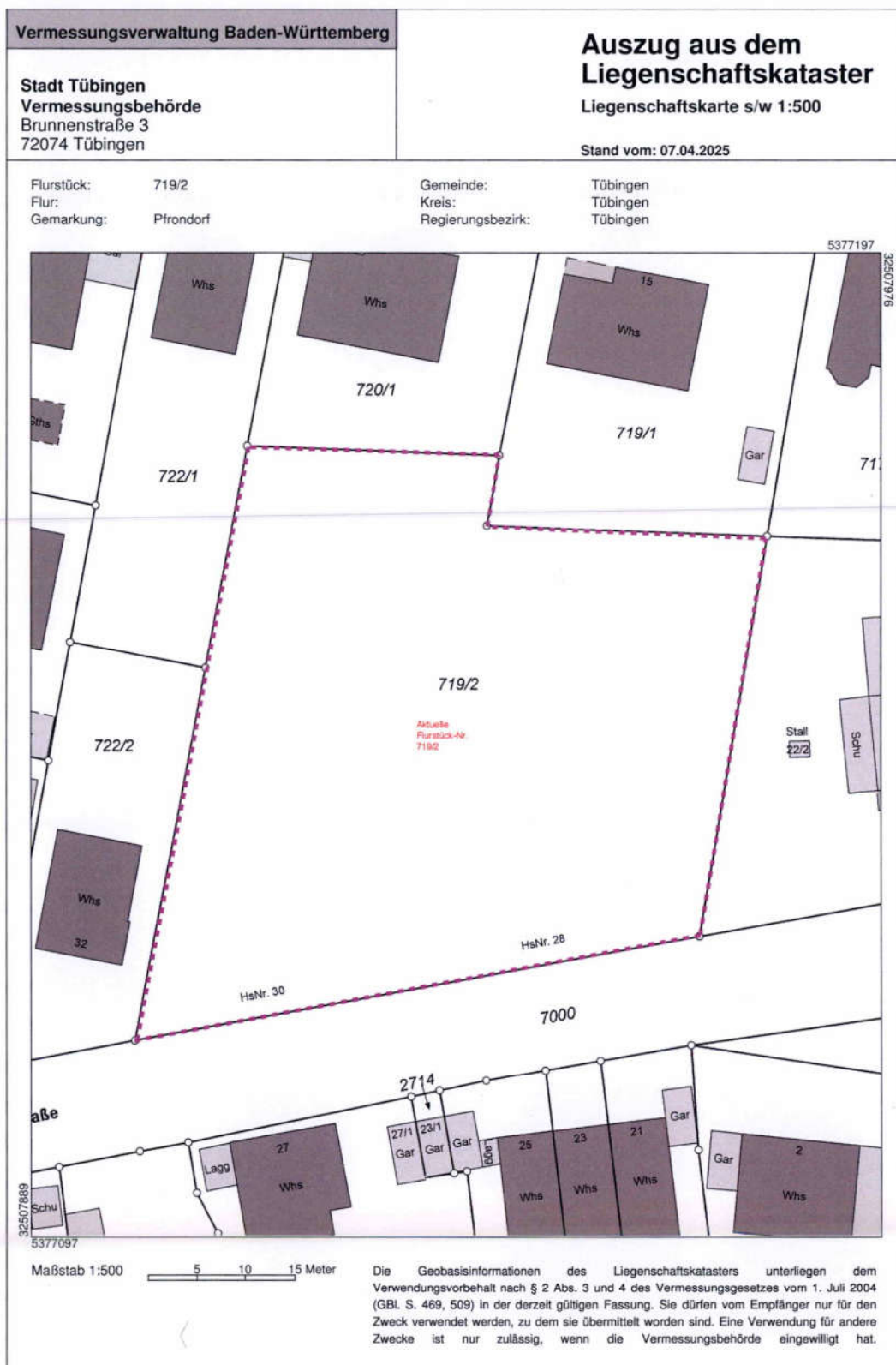
Das Flurstück 719/2 Lustnauer Straße 26, 26/1 und das Flurstück 719/3 Lustnauer Straße 26/2 werden im Beschluss des Amtsgerichts Tübingen als zwei separate Flurstücke ausgewiesen. Die Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg bzw. die Vermessungsbehörde der Stadt Tübingen führt die beiden Flurstücke im Kataster als vereinigt. Das zusammengelegte Grundstück besitzt die Flurstück-Nr. 719/2. Dieses ist den zwei Auszügen aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen.



Anlage III: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Copyright Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg vom 07.04.2025

09.05.2025, 25-000025, Az. 2 K 46 / 24 Amtsgericht Tübingen
72074 Pfrondorf, Lustnauer Straße 26, 26/1, 26/2 Grundstück unbebaut



Anlage III: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Copyright Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg vom 07.04.2025

09.05.2025, 25-000025, Az. 2 K 46 / 24 Amtsgericht Tübingen
72074 Pfrondorf, Lustnauer Straße 26, 26/1, 26/2 Grundstück unbebaut