

Vorlage Nr.: 2026/0578

Verantwortlich: Dez. 1

**Dienststelle: Ortsverwaltung
Wettersbach**

Entwicklung des zukünftigen Gewerbe- und Mischgebietes „Untere Kohlplatte“, im Stadtteil Palmbach

Anfrage der CDU/FW-Ortschaftsratsfraktion Wettersbach

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Wettersbach	13.10.2026	4	Ö	Kenntnisnahme

Die Verwaltung erteilt im Folgenden die gebetene Auskunft der CDU/FW-Ortschaftsratsfraktion Wettersbach zur Entwicklung der Gebiete „Untere Kohlplatte“ und „Untere Kohlplatte Erweiterung“.

a) Wie stellen sich der aktuelle sowie der zukünftige Bedarf und das Angebot an Gewerbeflächen in Karlsruhe und im benachbarten Landkreis Karlsruhe dar?

Im Jahr 2021 hat die Verwaltung ein Gewerbeflächengutachten beauftragt, in dem der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 ermittelt wurde.

Bis zum Jahr 2035 besteht demnach am Standort Karlsruhe ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von rund 146,5 ha (netto). Dem gegenüber steht ein Angebot von rund 27,5 ha aktivierbarer Innenentwicklungspotenziale sowie etwa 80 ha geplante Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan 2030. Damit verbleibt ein Defizit von rund 39 ha. am Standort Karlsruhe. Das Ergebnis des Gutachtens wurde am 10.12.2021 im Wirtschaftsförderungsausschuss vorberaten und am 25.01.2022 öffentlich im Gemeinderat behandelt (Vorlage Nr. 2021/1465). Als eine Möglichkeit zur Bedarfsdeckung wird z. B. eine optimierte Höhenentwicklung in Betracht gezogen. Zudem hat die Stadt u. a. im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten in den letzten Jahren gezielt bebaute Gewerbeflächen gekauft, um aktiv die Angebotsseite zu stärken.

Das Gutachten differenziert nicht nach einzelnen Stadtteilen, sondern vielmehr nach Branchen bzw. Gebietstypen

Der Karlsruher Gemeinderat hat den Grundsatz eines Leitbildes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ausdrücklich verankert. Ziel ist es, vorhandene Flächenpotenziale bestmöglich zu nutzen und neue Flächeninanspruchnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen. An der dort beschriebenen Situation hat sich nichts grundlegend geändert.

b) Wie sind die aktuellen Planungen der Stadtverwaltung für genannten zwei Gebiete?

Für die Gebiete „Untere Kohlplatte“ und „Untere Kohlplatte Erweiterung“ sind von Seiten des Stadtplanungsamtes aktuell keine Planungen vorgesehen oder in Bearbeitung.

- c) Welchen Eigentumsanteil hat die Stadt Karlsruhe in den zwei geplanten Gebieten zwischenzeitlich erreicht?**

Eine Prüfung des Liegenschaftsamtes hat ergeben, dass in dem Gebiet „Untere Kohlplatte“ die Stadt acht Grundstücke besitzt, dies entspricht einem Anteil von ca. 35 % Eigentum und stimmt damit auch grob mit der Angabe im Gebietspass des NVK überein.

Im Gebiet „Untere Kohlplatte Erweiterung“ hat die Stadt 15 Grundstücke, dies entspricht einem Anteil von ca. 40 % Eigentum. Damit haben sich im Vergleich zu den Gebietspässen des NVK mit Stand 2020 keine Änderungen der Eigentumsanteile der Stadt Karlsruhe ergeben.

- d) Besteht die Möglichkeit, das Planungsgebiet schrittweise beziehungsweise abschnittsweise zu überplanen und zu erschließen?**

Auch eine abschnittsweise Bebauung setzt eine konzeptionelle Planung und einen anschließenden Bebauungsplan voraus.

- e) Kann der obere Bereich des Planungsgebietes „Untere Kohlplatte Erweiterung“ im Umfeld neben der Firma PI (Physik Instrumente) vorab erschlossen werden? Für diesen Bereich wurden bereits vor Jahren umfangreiche Machbarkeitsstudien für ein Nahversorgungszentrum sowie später für einen größeren Wertstoffhof erarbeitet. Beide Einrichtungen sollten dort, auf Vorschlag der Stadtverwaltung, angesiedelt werden. Wir sehen in diesem Bereich einen möglichen Standort für die geplante ASB-Rettungswache, für die derzeit ein geeigneter Bauplatz gesucht wird. Darüber hinaus könnten dort in einem ersten Schritt Gewerbeflächen in kleinerem Umfang geschaffen werden, um den aktuellen Bedarf teilweise zu decken.**

Voraussetzung für eine bauliche Erschließung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

- f) Mit welchem tatsächlichen zeitlichen Rahmen für die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne wäre in diesem Fall zu rechnen?**

Derzeit kann kein konkreter zeitlicher Rahmen für die Aufstellung eines Bebauungsplans benannt werden. Die Prioritätenliste für Bebauungsplanverfahren ist bereits sehr stark ausgelastet, die für die Bearbeitung neuer Bebauungspläne erforderlichen Kapazitäten innerhalb der Stadtverwaltung stehen somit nicht zur Verfügung.