W!R für Wadgassen

08.10.2026

Herrn Bürgermeister
Sebastian Greiber
Lindenstraße 114
66787 Wadgassen

Antrag der Fraktion W!R für Wadgassen

Weiterentwicklung des EDEKA-Standortes Provinzialstraße in Schaffhausen (I-SEK-Maßnahme M6) – Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.10.2022, Vorstellung des Vorhabens und Grundsatzbeschluss

Beratungsfolge: Ortsrat Schaffhausen – Bauausschuss – Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Greiber,

die Fraktion **W!R für Wadgassen** unterstützt die geplante Weiterentwicklung des EDEKA-Standortes an der Provinzialstraße in Schaffhausen **ausdrücklich**. Das Vorhaben schließt eine seit Jahren bekannte Versorgungslücke, ist im ISEK „Ortsmitte Wadgassen“ als Maßnahme vorgesehen und wird privat finanziert. Nach der langen Vorlaufzeit soll es jetzt zügig vorankommen.

Wir beantragen hiermit förmlich und fristgerecht, das Vorhaben in den ersten Sitzungen nach den Herbstferien auf die Tagesordnungen von Ortsrat Schaffhausen, Bauausschuss und Gemeinderat zu setzen und wie folgt zu verfahren:

1. Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses

Der Gemeinderat hebt den Aufstellungsbeschluss vom **06.10.2022** zum Bebauungsplan „Seniorenresidenz Emilie Koch, Erweiterung Edeka-Markt Schaffhausen“ auf. Die Aufhebung ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Vorstellung des Vorhabens

Herr **Michael Neu** (NEU Handels KG) als Vorhabenträger und Herr **Kern** als beauftragter Fachplaner werden zu den nächsten Sitzungen des Ortsrates Schaffhausen und des Bauausschusses eingeladen, um das Vorhaben in **öffentlicher Sitzung** vorzustellen und Fragen zu beantworten. Dabei sollen insbesondere das Konzept beider Märkte, Zufahrt, Stellplätze und Anlieferung sowie der Umgang mit den Baudenkmälern auf dem Grundstück erläutert werden.

Herr Neu und Herr Kern werden gebeten, der Verwaltung rechtzeitig **alle erforderlichen Unterlagen für die Informationsvorlage und den späteren Aufstellungsbeschluss** zur Verfügung zu stellen, soweit diese nicht bereits mit dem Antrag vom 13.10.2023 und der weiteren Korrespondenz vorliegen – insbesondere eine

Vorhabenbeschreibung, einen Lageplan mit der Abgrenzung des Plangebiets, die Planungsziele und bereits vorliegende Gutachten.

3. Grundsatzbeschluss

Nach Anhörung des Ortsrates und Vorberatung im Bauausschuss beschließt der Gemeinderat, dass die Gemeinde den **Neubau eines großflächigen EDEKA-Vollsortimenters** und die **Ansiedlung eines Drogeriemarktes im sanierten Bestandsgebäude** entsprechend der ISEK-Maßnahme M6 unterstützt und bereit ist, hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB** zu schaffen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

4. Auftrag an die Verwaltung

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Vorhabenträger **zügig** eine Beschlussvorlage zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) zu erarbeiten und in der nächsten Beratungsfolge vorzulegen. Sie soll insbesondere enthalten:

a) den **Geltungsbereich** mit Lageplan und die Planungsziele;

b) die **Verfahrensart** (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB oder Regelverfahren) und den Umgang mit dem Flächennutzungsplan;

c) den Stand der **Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts** und der Abstimmung mit der Landesplanung;

d) den Entwurf einer **Kostenübernahmevereinbarung** (§ 11 BauGB), deren Regelungen später im Durchführungsvertrag aufgehen: Der Vorhabenträger übernimmt – wie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen üblich – die Kosten für Planung, Gutachten und Verfahren, auch für den Fall, dass das Verfahren nicht abgeschlossen wird. Ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplans entsteht dadurch nicht.

e) die **Eckpunkte des Durchführungsvertrags**:

- Durchführung von Vorhaben und Erschließung innerhalb einer angemessenen Frist;
- Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger;
- Festlegung der Verkaufsflächen und Sortimente beider Märkte, soweit für die landesplanerische Abstimmung erforderlich, und Nutzung des Bestandsgebäudes als Drogeriemarkt;
- Erhalt und Einbindung der Baudenkmäler (Villeroy’sches Forsthaus, Fördermaschinenhaus des Karl-Schachts) und eine gute Einfügung in die Umgebung;
- Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung, insbesondere bei Anlieferung und Parkverkehr;

- Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen eines zeitgemäßen Marktkonzepts, etwa durch Photovoltaik, Begrünung, Ladeinfrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung;
- die bei Durchführungsverträgen üblichen Sicherheiten;

f) einen **Zeitplan** bis zur Veröffentlichung des Planentwurfs.

5. Information der Gremien

Die Verwaltung informiert Ortsrat Schaffhausen und Bauausschuss fortlaufend über den Stand des Verfahrens.

Begründung

1. Warum wir das Vorhaben unterstützen

- **Ein Drogeriemarkt fehlt im gesamten Gemeindegebiet.** Das Vorhaben schließt diese Lücke, die GEKO und ISEK übereinstimmend benennen.
- **Die Nahversorgung wird dauerhaft gesichert.** Der bestehende Markt ist in die Jahre gekommen. Ein moderner Vollsortimenter stärkt die Versorgung für Schaffhausen, Hostenbach und Wadgassen und erspart vielen Bürgerinnen und Bürgern den Einkauf in Nachbarorten.
- **Das Vorhaben setzt das ISEK um.** Es verwirklicht die Maßnahme M6 „Entwicklung Areal nördliche Provinzialstraße“ vollständig: neuer EDEKA-Markt und Drogeriemarkt im sanierten Bestandsgebäude.
- **Ein privater Investor investiert in einen etablierten Standort.** Die Baudenkmäler auf dem Grundstück bleiben erhalten, der Gemeinde entstehen keine Kosten.

2. Das Vorhaben

Die NEU Handels KG will ihren Standort Provinzialstraße 28 grundlegend erneuern. Nördlich angrenzend soll ein **neuer EDEKA-Vollsortimenter** entstehen; er ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Das bestehende Marktgebäude soll saniert, umgebaut und als **Drogeriemarkt** genutzt werden. Die Flächen in der Gemarkung Schaffhausen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers.

Bereits mit Schreiben vom **13.10.2023** hat der Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Über diesen Antrag hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden (§ 12 Abs. 2 BauGB); eine Entscheidung steht seit rund drei Jahren aus. Die Verwaltungsvorlage vom 10.06.2026 hat angekündigt, Orts- und Gemeinderat in den ersten Sitzungen nach der Sommerpause mit dem Standort zu befassen. Ein Investor braucht diese Klarheit, bevor er weitere Planungsleistungen beauftragt.

3. Einordnung in GEKO und ISEK

Das Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) von 2019 benennt auf S. 69 das Fehlen eines Drogeriemarktes ausdrücklich als Mangel der örtlichen Versorgung. Das ISEK

„Ortsmitte Wadgassen“ bestätigt, dass im gesamten Gemeindegebiet kein Drogeriemarkt vorhanden ist und im Ortszentrum ein moderner Lebensmittelmarkt fehlt.

Der Standort liegt **innerhalb der Gebietskulisse des ISEK**. Mit der Maßnahme M6 „Entwicklung Areal nördliche Provinzialstraße“ sieht das ISEK **genau dieses Vorhaben** vor: Der EDEKA-Markt wird nördlich angrenzend neu errichtet; nach Sanierung und Umbau des bestehenden Gebäudes soll dort ein Drogeriemarkt einziehen. Planungsrechtlich nennt das ISEK die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die im Einzelhandelskonzept von 2018 benannten Potenzialstandorte für einen Lebensmittel- oder Drogeriemarkt in der Lindenstraße und der Treppenstraße **stehen nicht zur Verfügung**; eine Ansiedlung ist dort nicht zustande gekommen, ein Vorhaben in der Lindenstraße ist nicht mehr realisierbar. Das ISEK hält fest, dass der räumliche Zusammenhang zum Ortskern Wadgassen gegeben ist und die Versorgungslücken ohne Erweiterung des EDEKA-Marktes und Ansiedlung eines Drogeriemarktes voraussichtlich nicht geschlossen werden können. Der Standort an der Provinzialstraße ist damit die realistische Lösung.

4. Planungsrechtliche Ausgangslage

Bereits im Aufstellungsbeschluss von 2022 hat die Gemeinde festgestellt, dass großflächiger Einzelhandel an diesem Standort nach § 34 BauGB nicht realisierbar ist. Es bedarf daher eines Bebauungsplans.

Der Aufstellungsbeschluss vom **06.10.2022** ist jedoch überholt. Er umfasste rund 3,18 ha mit einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, einer Seniorenresidenz in der Schulstraße sowie dem Bestand von Kita, Turnhalle und Arena und war als gemeindliche Angebotsplanung angelegt. Die Seniorenresidenz wird nicht verwirklicht, und für den Markt ging der Beschluss nur von einer Erweiterung im Bestand aus. Er soll deshalb aufgehoben und durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit klar abgegrenztem Geltungsbereich ersetzt werden. Soweit für die Erweiterung der Kita Sonnenschein weiterhin Planungsbedarf besteht, kann dieser gesondert verfolgt werden.

5. Einzelhandel und Landesplanung

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (Stand Dezember 2018) hat ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren festgestellt. Das ISEK kündigt an, das Konzept fortzuschreiben und den zentralen Versorgungsbereich, der bislang am Bahnübergang endet, anzupassen; die zentralen Nutzungen reichen nach dem ISEK in der Praxis bis zum EDEKA-Markt. Diese Grundlagen sind für die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) maßgeblich. Soweit die Fortschreibung noch aussteht, sollte die Gemeinde sie **zügig nachholen**, damit das Verfahren nicht verzögert wird.

Für die landesplanerische Abstimmung wird zudem – wie in vergleichbaren Verfahren üblich – eine **Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel** benötigt. Sie betrachtet auch die Auswirkungen auf den Ortskern Wadgassen und die Nachbargemeinden

(§ 2 Abs. 2 BauGB). Die Verwaltung sollte frühzeitig das Gespräch mit der Landesplanungsbehörde suchen.

6. Verfahren und Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche sowie ein Allgemeines Wohngebiet dar. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist für den großflächigen Einzelhandel eine Sonderbaufläche darzustellen.

Da die Fläche im Innenbereich liegt, kann der Bebauungsplan – wie bereits 2022 vorgesehen – im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt werden, sofern die für großflächigen Einzelhandel vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG) keine UVP-Pflicht ergibt. Dann entfällt der Umweltbericht, auf die frühzeitige Beteiligung kann verzichtet werden, und der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Andernfalls ist das Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchzuführen (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Im Verfahren werden die für ein Vorhaben dieser Art üblichen Fachbeiträge benötigt, soweit sie nicht bereits vorliegen – voraussichtlich zu Verkehr, Schall, Artenschutz und Entwässerung sowie, wegen des ehemaligen Karl-Schachts, zum Baugrund. Wegen der Baudenkmäler wird die Denkmalschutzbehörde beteiligt, wegen der Lage im ISEK-Gebiet ist die Abstimmung mit der Städtebauförderung zu klären.

7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt **beiden Seiten Sicherheit**: Der Vorhabenträger erhält Baurecht für ein konkretes Vorhaben, die Gemeinde die Gewissheit, dass genau dieses Vorhaben umgesetzt wird. Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** wird vom Vorhabenträger erarbeitet, mit der Gemeinde abgestimmt und Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Im **Durchführungsvertrag** verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen; er ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen (§ 12 Abs. 1 BauGB). Da der Durchführungsvertrag erst am Ende des Verfahrens auf Grundlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans geschlossen werden kann, regelt eine kurze **Kostenübernahmevereinbarung** (§ 11 BauGB) die Kosten für die Zeit bis dahin.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde entstehen **keine Kosten**. Planung und Gutachten trägt der Vorhabenträger, der Herrn Kern als Fachplaner beauftragt hat; Erschließungskosten und ggf. Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

9. Vorgehen

Der Grundsatzbeschluss gibt dem Vorhabenträger die Sicherheit, die weiteren Planungsleistungen zu beauftragen. Der Aufstellungsbeschluss soll unmittelbar in der nächsten Beratungsfolge folgen, damit keine weitere Zeit verloren geht.

Wie bei jedem Bebauungsplan bleiben die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungen und die abschließende Abwägung aller Belange unberührt (§ 1 Abs. 3 Satz 2, Abs. 7 BauGB).

Wir bitten um Zustimmung, damit dieses für Schaffhausen und die gesamte Gemeinde wichtige Vorhaben **jetzt zügig vorankommt**.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Weber
Stellvertretender Fraktionsvorsitzender