Stadt Neustadt an der Orla
Fachbereich Stadtmanagement
Fachdienst Bau
Sachbearbeiter: Herr Schiller
Az.:

Beschlussvorlage
Nr. 238/2024-2029
öffentlich

TOP	Gremium	Sitzungstermin	Abstimmung
	Bau- und Liegenschaftsausschuss	22.10.2026	

Beschlussfassung zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nahversorger Triptiser Straße 12a" in 07806 Neustadt an der Orla

Beschlussempfehlung
Der Bau- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nahversorger Triptiser Straße 12a" für die Errichtung einer DHL-Packstation in Neustadt an der Orla.

Sach- und Rechtslage
Auf dem Grundstück Triptiser Straße 12a wurde für den dort errichteten Nahversorger gemäß Antragstellung des Betreibers ALDI-Nord vom 01.09.2020, ein Bauleitplanverfahren zur Umwidmung einer gewerblichen Fläche zu einer Sondergebiets-Einzelhandelsfläche für Nahversorgung mit Bezug auf den bereits vorhandenen Nahversorgungsstandort als vorhabenbezogene Bauleitplanung durchgeführt. Die Umwidmung wurde mit der Zielstellung zur Erweiterung der Verkaufsfläche von 799 m² auf über 1.050 m² erforderlich.

Zur Errichtung einer DHL-Packstation wurde ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt. Folgende Feststellungen wurden getroffen:

1. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorger Triptiser Str.12a". Dieser setzt am geplanten Aufstellort als Art der Nutzung ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sowie Baugrenzen fest.
2. Eine Packstation als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb (Hauptanlage) ist gemäß 1.2.1 der textlichen Festsetzungen in der Art der Nutzung formell hier nicht zulässig.
3. Der geplante Aufstellort befindet sich außerhalb der Baugrenze, auf einer Fläche für Stellplätze.
4. Das Aufstellen einer Packstation ist in Anlehnung an §60 Abs.1 Nr.1 Buchstabe a ThürBO verfahrensfrei, wenn die Brutto-Grundfläche nicht größer als 10 m² ist.

Befreiung von den Festsetzungen gemäß § 31 Baugesetzbuch:

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. *Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder*
2. *die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
3. *die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Begründung des Befreiungsantrages:

Bei der geplanten DHL-Packstation handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb. Die Packstation dient zum einfachen, unabhängigen Abgeben/Abholen von Großbriefen/Warensendungen/Paketen und der Versorgung des angrenzenden Gebietes. Die gewählte Position gewährleistet eine nicht störende, aber dennoch praktische und funktionale Nutzung dieser Dienstleistung. Durch die Platzierung an einem Supermarkt kann der Kunde seinen Einkauf mit dem Abholen und Aufgeben einer Sendung verbinden. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar, da es sich gegenüber den anderen Gebäuden unterordnet. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den Öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Befreiung gemäß §31 Abs 2 des BauGB, insbesondere vor dem Hintergrund, da derartige Anlagen in Thüringen verfahrensfrei zulässig sind.

Finanzielle Auswirkungen
Keine

Neustadt an der Orla, 08.10.2026

Alexander Franz
Ausschussvorsitzender

Anlagen
Anlage 1: Bebauungsplan „Nahversorger Triptiser Straße 12a“, Neustadt an der Orla
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Planung Packstation