



Eisenbahn-Bundesamt

# **Leitfaden zum Umgang mit Empfangsgebäuden unter Fachplanungsvorbehalt**

Eisenbahn-Bundesamt

Referat 51

Heinemannstraße 6

53175 Bonn

Stand: 10/2018

**A. Gliederung**

A.	Gliederung .....	2
B.	Einführung .....	3
C.	Grundsätze .....	4
I.	Grundsätze zum Fachplanungsvorbehalt von Empfangsgebäuden und Freistellung.....	4
1.	Erfordernis des Fachplanungsvorbehalts bei Empfangsgebäuden.....	4
2.	Fehlendes Erfordernis eines eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalts bei Empfangsgebäuden .....	4
3.	Freistellungsvoraussetzungen für Empfangsgebäude .....	4
4.	Verfahren bei baulichen Änderungen an und in Empfangsgebäuden unter Fachplanungsvorbehalt.....	5
D.	Beispiele .....	6
I.	Bahntechnische Anlagen in Empfangsgebäuden.....	6
1.	Fachplanungserfordernis.....	6
2.	Freistellungsvoraussetzungen.....	6
3.	Einzelfalldarstellungen.....	8
II.	Bahntechnische Anlagen und Oberleitungen an Empfangsgebäuden unter Fachplanungsvorbehalt	13
1.	Bahnsteigdächer und Dächer über notwendigen Bahnsteigzugängen .....	13
2.	Oberleitung an Empfangsgebäude befestigt .....	14
3.	Bahntechnische Anlagen an Empfangsgebäuden unter Fachplanungsvorbehalt .....	15
III.	Fahrgastbezogene Einrichtungen in Empfangsgebäuden .....	18
1.	Empfangsgebäude mit notwendigem Bahnsteigzugang durch das Empfangsgebäude.....	18
2.	Räume (Wartehalle, Restaurant, Geschäft) mit zusätzlichem Zugang zum Hausbahnsteig und ohne bahnspezifische Nutzungen bzw. ohne Betriebsanlagen .....	19
3.	Verkaufseinrichtungen für Fahrscheine.....	20
4.	Fahrscheinautomaten auf der Bahnhofsfäche unter Fachplanungsvorbehalt.....	21

## **B. Einführung**

Auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ist eine erhebliche Zahl von Empfangsgebäuden vorhanden, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen und in Gebäudeteilen noch eisenbahnbetriebliche Nutzungen aufweisen, die eine Freistellung des gesamten Gebäudes nicht möglich machen. Der Vorteil der Entfernung der bahntechnischen Anlagen aus dem Gebäude und der unmittelbaren Umgebung wird durch den wirtschaftlichen Aufwand häufig nicht gerechtfertigt. Die vorliegende Darstellung zeigt Möglichkeiten auf, inwiefern Teile von Gebäuden freistellbar sind.

Die Rechtslage, die durch den Fachplanungsvorbehalt des § 18 AEG, § 38 BauGB und das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. 12. 1988, 4 C 48/86, Tz. 28 – juris geprägt ist, ermöglicht weiterhin eine städtebauliche Nutzung der Anlagen, die unter dem Fachplanungsvorbehalt verbleiben.

## **C. Grundsätze**

### **I. Grundsätze zum Fachplanungsvorbehalt von Empfangsgebäuden und Freistellung**

#### **1. Erfordernis des Fachplanungsvorbehalts bei Empfangsgebäuden**

Grundsätzlich ist u.a. in folgenden Fällen von der Notwendigkeit des eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalts auszugehen:

1. Bahntechnische Anlagen in Empfangsgebäuden
2. Bahntechnische Anlagen und Oberleitungen an Empfangsgebäuden
3. Fahrgastbezogene Einrichtungen in und an Empfangsgebäuden (u.a. Zugänge)

Sicherheitsrelevante Einrichtungen, zu denen u.a. Bahnsteigbeleuchtung und Beschallung zählen, prägen die Eigenschaft des Empfangsgebäudes als Betriebsanlagen und erfordern eine fachplanungsrechtliche Zulassung oder gelten als Zubehör dieser Anlagen. Die auf dieser Grundlage errichteten Gebäude unterliegen damit der Aufsicht des Eisenbahn-Bundesamtes. Zum Umgang mit konkreten Fallgruppen bei Empfangsgebäuden wird bereits an dieser Stelle auf Abschnitt D, Beispiele, dieser Anlage verwiesen.

#### **2. Fehlendes Erfordernis eines eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalts bei Empfangsgebäuden**

Ein Fachplanungsvorbehalt ist grundsätzlich u.a. in folgenden Fällen nicht erforderlich:

- Neubau von Gebäuden auf Flächen entlang von Bahnsteigen ohne statisch anhängendes Bahnsteigdach, ohne zwingenden Durchgang zur Verkehrsstation und ohne weitere eisenbahnbetriebsnotwendige Abhängigkeiten zur in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Betriebsanlage
- Fahrscheinverkaufsstellen ohne unmittelbaren, d.h. räumlichen Bezug zu einer Bahnbetriebsanlage

#### **3. Freistellungsvoraussetzungen für Empfangsgebäude**

Wenn alle bahnspezifischen Nutzungen außer Funktion genommen oder aus dem Empfangsgebäude verlegt worden sind, kann auf Antrag eine Freistellung ausgesprochen werden mit der Folge, dass alle nicht-bahnspezifischen Nutzungen im Gebäude unabhängig davon, ob sie in der Vergangenheit als Nebenanlagen wie z.B. Bäckereien, Kioske, Reisebüros usw. anlagentechnisch der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes unterfielen, nunmehr der kommunalen Zuständigkeit unterliegen.

Ferner kann eine Freistellung in den nachfolgenden Fallkonstellationen ergehen:

- zusätzlicher Bahnsteigzugang durch das Empfangsgebäude (ein weiterer, betriebsnotwendiger Bahnsteigzugang liegt außerhalb des Empfangsgebäudes),
- Wartehallen/Wartebereiche im Empfangsgebäude, wenn entsprechende Einrichtungen auf dem Bahnsteig vorhanden sind und es einen zusätzlichen Bahnsteigzugang außerhalb des Empfangsgebäudes gibt,
- fahrgastbezogene oder technische, aber nicht sicherheitsrelevante Einrichtungen, die an das Empfangsgebäude angehängt sind (Fahrkartenautomaten, Fernmelder, Verteiler, Fahrkartenentwerter, Fahrplanaushänge, Informationsvitrinen),
- Bahnsteigdächer an Empfangsgebäuden, die zwar mit dem Gebäude verbunden, aber statisch selbständig sind,
- in dem Empfangsgebäude verbleiben ausschließlich Einrichtungen wie Bahnsozialwerk, Bahnhofsmiession, Sparda-Bank etc.

Die folgende Darstellung erfasst nicht alle denkbaren Sonderfälle zur Regelung der Freistellungsvoraussetzungen bzw. des Beibehaltens des Fachplanungsvorbehalts. In den meisten (Standard-)Fällen können die Darstellungen aber die Verfahren wesentlich vereinfachen. In besonders gelagerten Einzelfällen ist in Abstimmung mit allen Beteiligten eine rechtmäßige Lösung zu erarbeiten, die den betrieblichen, aber auch städtebaulichen Interessen der Beteiligten weitestgehend gerecht wird.

#### **4. Verfahren bei baulichen Änderungen an und in Empfangsgebäuden unter Fachplanungsvorbehalt**

Bauliche Änderungen sind nach den EBA-Planfeststellungsrichtlinien zu beurteilen. In diesen wird danach unterschieden, ob ein Anlass für das Vorhaben aus dem Eisenbahnbetrieb stammt oder bahnfremd ist, und ob bei bahnfremden Vorhaben in die Statik und den Brandschutz eingegriffen wird.

Reine Nutzungsänderungen zur Einrichtung oder Änderung einer bahnfremden Nutzungen liegen in der Zuständigkeit der kommunalen Baubehörden. In diesen Bauordnungsverfahren nach Landesrecht ist das Eisenbahn-Bundesamt neben der DB AG zu beteiligen. Hierzu wird auf die EBA-Planfeststellungsrichtlinien verwiesen.

## **D. Beispiele**

### **I. Bahntechnische Anlagen in Empfangsgebäuden**

#### **1. Fachplanungserfordernis**

Der eisenbahnrechtliche Fachplanungsvorbehalt ist bei Flächen mit bahntechnischen Anlagen wie

- Stelleinrichtungen wie bspw. Stellwerke, Stellrechner,
- Schaltschränken für Kommunikationssysteme, Energieversorgung, Bahnsteigbeleuchtung und -beschallung sowie
- Signalkabel, Kabel für Kommunikationssysteme, Energieversorgung, Bahnsteigbeleuchtung und -beschallung

beizubehalten.

#### **2. Freistellungsvoraussetzungen**

Neben der Parzellierung des Flurstücks, auf dem das Empfangsgebäude steht, ist eine vertikale brandschutztechnische und statische Trennung von Gebäudeteilen, in denen sich bahntechnische Anlagen befinden, von den übrigen Gebäudeteilen Voraussetzung für die Freistellung der nicht betriebsbezogenen Gebäudeteile. Die freizustellende Fläche soll zur Sicherstellung der Bestimmtheit des Freistellungsbescheides neu parzelliert werden.

Sollte eine statische Trennung nicht erreichbar bzw. vertretbar sein, obwohl eine Parzellierung des Flurstückes möglich ist, kann eine Freistellung des nicht mehr benötigten Gebäudeteils entsprechend der Flurstückstrennung ausgesprochen werden, wenn das Tragsystem dem unter Fachplanungsvorbehalt verbleibenden Gebäudeteil bzw. Flurstück zugeschrieben wird. Trennung in diesem Sinne bedeutet, dass der verbleibende Teil des Empfangsgebäudes unter Fachplanungsvorbehalt selbstständig brand- und standsicher sein muss (vgl. Bild 1). Erfahrungsgemäß ist der Aufwand für eine solche Separierung (Haus-in-Haus-Lösung) hoch und nur im Ausnahmefall wirtschaftlich gerechtfertigt. Der Antragsteller soll für sein Änderungsvorhaben auf ein Planrechtsverfahren, das über die betreibende Eisenbahn des Bundes beim EBA zu beantragen ist, verwiesen werden.

Die Trennung von Ver- und Entsorgungssystemen, soweit vorhanden, ist grundsätzlich notwendig. Soweit aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen der noch als Betriebsanlage benötigte Teil des Empfangsgebäudes unter Fachplanungsvorbehalt mit Frischwasser zu ver- bzw. von Abwasser zu entsorgen ist, müssen der Hauptwassermessschacht und die Hauptzu- und Ableitung im Gebäudeteil unter Fachplanungsvorbehalt bleiben.

Weitere Voraussetzung für die Freistellung ist, dass die elektrotechnischen Anlagen und die Be- und Entlüftungsanlagen von dem freizustellenden Gebäudeteil zu trennen sind.

Abbildung 1 Freistellung von Gebäudeteilen

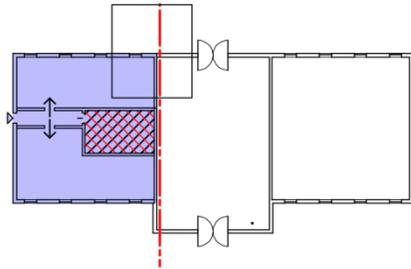
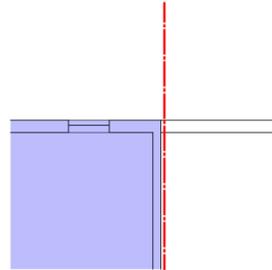


Abbildung 1a Lupe Freistellung von Gebäudeteilen



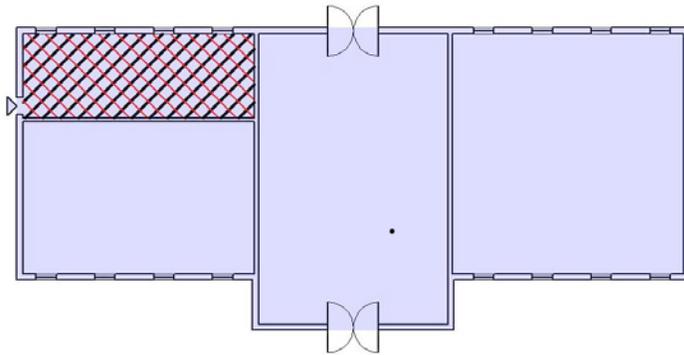
	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt	
	Notwendige Betriebsanlagen	
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt	

### 3. Einzelfalldarstellungen

#### a) Raum an der Außenwand (mit direkter Erschließung)

Wenn der Raum mit den bahntechnischen Anlagen an einer Außenwand liegt, kann er direkt von außen zugänglich gemacht werden.

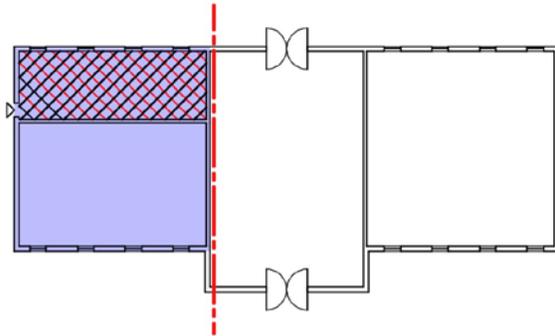
Abbildung 2: Raum an Außenwand in Empfangsgebäude ohne Gebäudetrennung



	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen

Ist eine Gebäudetrennung nicht möglich, muss das gesamte Gebäude unter Fachplanungsvorbehalt verbleiben. Ist eine Gebäudetrennung gemäß den in Kap. I. 2. dargestellten Voraussetzungen möglich, kann der Gebäudeteil ohne bahntechnische Anlagen freigestellt werden.

Abbildung 3: Raum an Außenwand mit Gebäudetrennung



	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt

Die Freistellung des nicht betrieblich notwendigen Teils des Empfangsgebäudes ist nach Trennung der Gebäudeteile möglich.



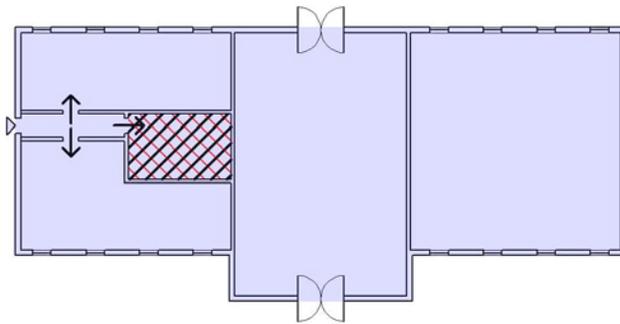
Zu Abbildung 5:

Die Freistellung des nicht betriebsnotwendigen Teils des Empfangsgebäudes ist nach Trennung der Gebäudeteile möglich.

## ii. Zusätzliche Erschließung auch anderer Räume

Dabei ist es unschädlich, wenn der Gang auch der Erschließung anderer Räume dient.

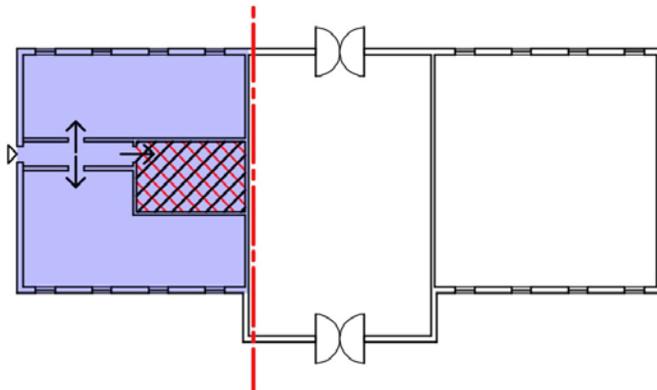
Abbildung 6: Gefangener Raum mit Flur ohne Gebäudetrennung



	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt

- Die Freistellung des Empfangsgebäudes ist **nicht** möglich. -

Abbildung 7: Gefangener Raum mit Flur mit Gebäudetrennung



	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt

Die Freistellung des nicht betriebsnotwendigen Teils des Empfangsgebäudes ist nach Trennung der Gebäudeteile gemäß Kap. I. 2 möglich.

## II. Bahntechnische Anlagen und Oberleitungen an Empfangsgebäuden unter Fachplanungsvorbehalt

### 1. Bahnsteigdächer und Dächer über notwendigen Bahnsteigzugängen

Ist am Empfangsgebäude ein Bahnsteigdach über einem notwendigen Bahnsteigzugang befestigt, muss das Gebäude unter Fachplanungsvorbehalt bleiben (Abbildung 8). Eine Freistellung ist nur möglich, wenn das Bahnsteigdach selbstständig standsicher ist (Abbildung 9).

Abbildung 8: nicht selbstständig standsicheres Bahnsteigdach

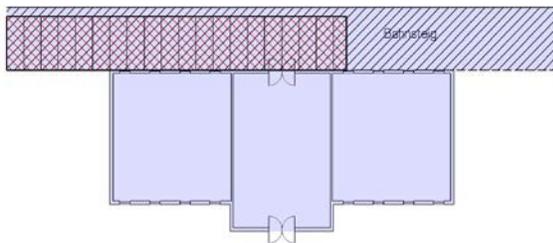
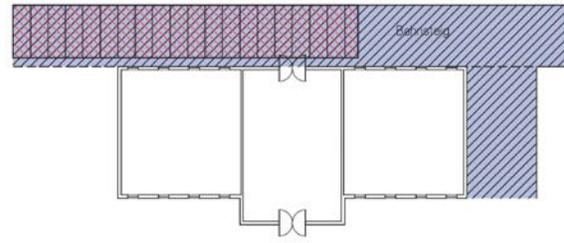


Abbildung 9: selbstständig standsicheres Bahnsteigdach



	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt

In allen Fällen, in denen das Dach nicht selbstständig standsicher ist, jedoch auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keinen Bezug zur Betriebsanlage (Bahnsteig) hat, ist eine Freistellung möglich. Näheres ergibt sich aus dem Regelwerk der Eisenbahnen des Bundes

## 2. Oberleitung an Empfangsgebäude befestigt

Ist am Empfangsgebäude eine Oberleitung befestigt, muss das Gebäude unter Fachplanungsvorbehalt bleiben (vgl. Abbildung 10). Eine Freistellung ist nur möglich, nachdem die Oberleitung vom Gebäude konstruktiv entkoppelt worden ist, z. B. durch einen vor der Wand aufgestellten Mast (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 10: Querfeld mit Empfangsgebäude verbunden

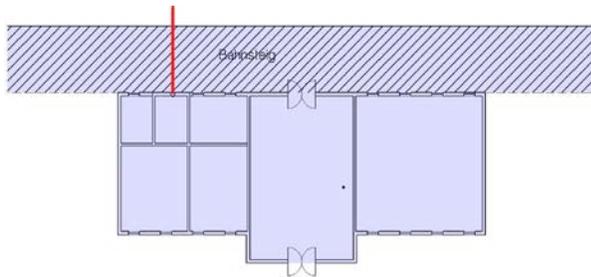
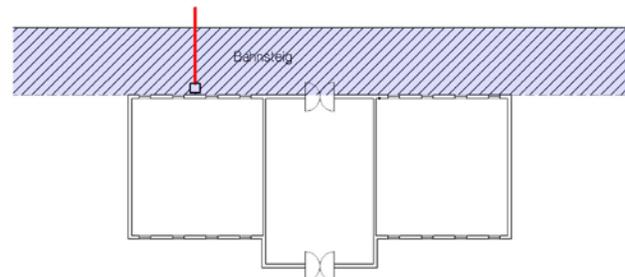


Abbildung 11: Querfeld von Empfangsgebäude getrennt



	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt

### 3. Bahntechnische Anlagen an Empfangsgebäuden unter Fachplanungsvorbehalt

Schaltschränke, Bahnhofsuhren, Beleuchtungsanlagen, Beschallungsanlagen, die für die betriebliche Nutzung notwendig und mit dem Empfangsgebäude verbunden sind, begründen den Fortbestand des Fachplanungsvorbehalts des Empfangsgebäudes (vgl. Abbildung 12, 14). Vor der Freistellung der Fläche sind diese Anlagen auf Flächen unter Fachplanungsvorbehalt zu verlegen, vom Empfangsgebäude bzw. von der Betriebsanlage zu trennen oder außer Funktion zu nehmen (vgl. Abbildung 13, 15).

#### a) Schaltschrank am Gebäude im Bahnsteigbereich

Abbildung 12: Schaltschrank am Gebäude

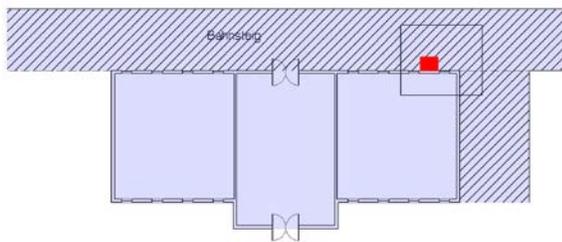
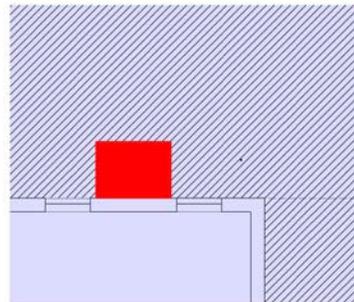


Abbildung 12a: Lupe Schaltschrank am Gebäude



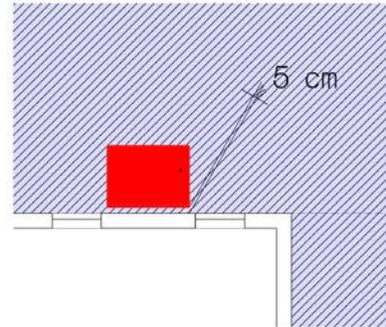
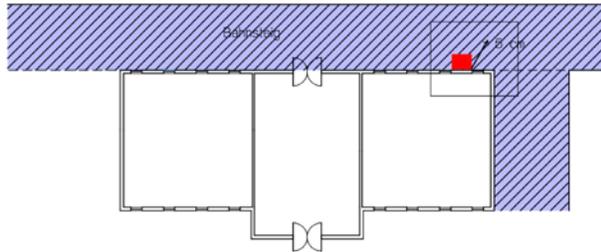
	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen

- Die Freistellung des Empfangsgebäudes ist **nicht** möglich. -

**b) Schaltschrank im Bahnsteigbereich und vom Empfangsgebäude getrennt**

Abbildung 13: Schaltschrank vom Gebäude getrennt

Abbildung 13a: Lupe Schaltschrank vom Gebäude getrennt



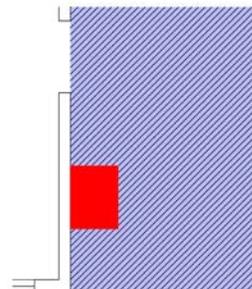
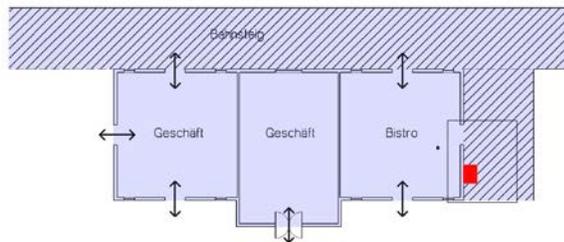
	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt

- Die Freistellung des Empfangsgebäudes ist möglich. -

**c) Schaltschrank im Bahnsteigzugang**

Abbildung 14: Schaltschrank im Bahnsteigzugang

Abbildung 14a: Lupe Schaltschrank im Bahnsteigzugang



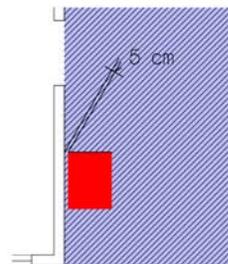
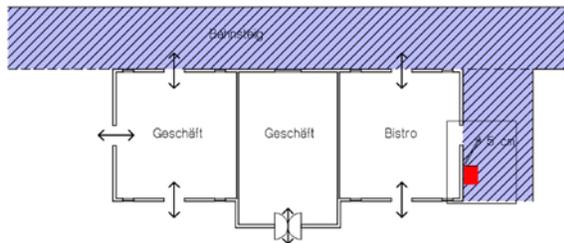
	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen

- Die Freistellung des Empfangsgebäudes ist **nicht** möglich. -

**d) Schaltschrank im Bahnsteigzugang, vom Empfangsgebäude getrennt**

Abbildung 15: Schaltschrank im Bahnsteigzugang - getrennt

Abbildung 15a: Lupe Schaltschrank im Bahnsteigzugang - getrennt



	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt

- Die Freistellung des Empfangsgebäudes ist möglich. -

### III. Fahrgastbezogene Einrichtungen in Empfangsgebäuden

#### 1. Empfangsgebäude mit notwendigem Bahnsteigzugang durch das Empfangsgebäude

Sind Bahnsteige nur durch das Empfangsgebäude erreichbar, muss das gesamte Empfangsgebäude unter Fachplanungsvorbehalt verbleiben (vgl. Abbildung 16), es sei denn, eine bauliche Trennung gemäß Kap. I. 2 ist möglich (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 16: notwendiger Bahnsteigzugang durch Gebäude ohne Gebäudetrennung

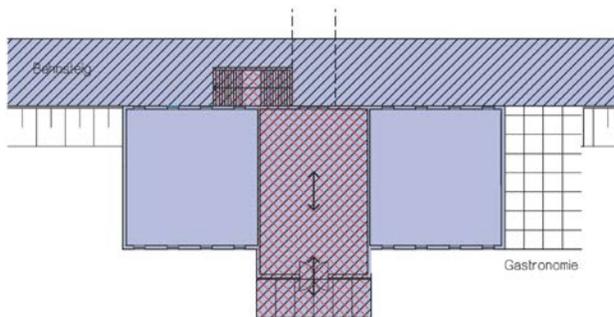
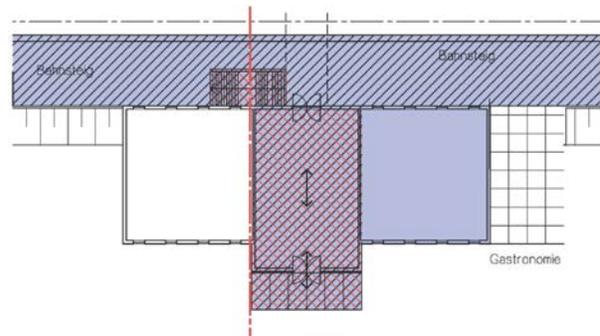


Abbildung 17: notwendiger Bahnsteigzugang durch Gebäude ohne Gebäudetrennung



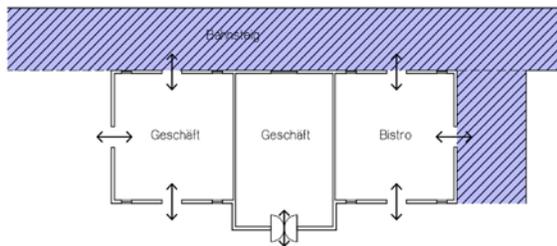
	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt

Die Freistellung des nicht betriebsnotwendigen Teils des Empfangsgebäudes ist nach Trennung gemäß Kap. I. 2 der Gebäudeteile möglich.

## 2. Räume (Wartehalle, Restaurant, Geschäft) mit zusätzlichem Zugang zum Hausbahnsteig und ohne bahnspezifische Nutzungen bzw. ohne Betriebsanlagen

Ein zusätzlicher Zugang begründet keine Notwendigkeit für einen Fachplanungsvorbehalt, solange ein den Regeln der Technik entsprechender Bahnsteigzugang außerhalb des Gebäudes besteht und keine Betriebsanlagen mehr im Gebäude vorhanden sind.

Abbildung 18: zusätzlicher Bahnsteigzugang



	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt

-Die Freistellung des Empfangsgebäudes ist möglich.-

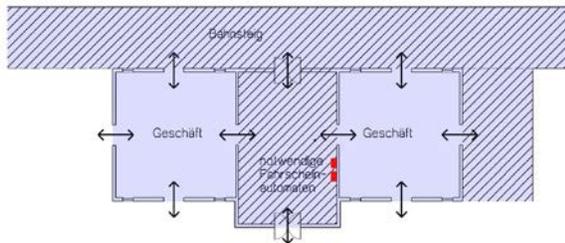
### 3. Verkaufseinrichtungen für Fahrscheine

Befinden sich im Empfangsgebäude Verkaufseinrichtungen für Fahrscheine und besteht auf der Bahnhofsfläche unter Fachplanungsvorbehalt keine weitere Verkaufseinrichtung für Fahrscheine, so bleibt das gesamte Empfangsgebäude nebst der Zugänge unter Fachplanungsvorbehalt.

Durch Verlegung der notwendigen Verkaufseinrichtungen in Flächen bzw. Bereiche unter Fachplanungsvorbehalt außerhalb des Empfangsgebäudes kann eine Freistellung vorgenommen werden.

Reisezentren sind ebenfalls Verkaufseinrichtungen in diesem Sinne.

Abbildung 19: notwendige Fahrscheinautomaten im Empfangsgebäude



	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen

- Die Freistellung des Empfangsgebäudes ist **nicht** möglich. -

#### 4. Fahrscheinautomaten auf der Bahnhofsfäche unter Fachplanungsvorbehalt

Befindet sich auf der Bahnhofsfäche unter Fachplanungsvorbehalt ein zusätzlicher Fahrscheinautomat, so ist eine Freistellung des Empfangsgebäudes möglich, wenn keine weiteren Betriebsanlagenteile im Gebäude selbst verbleiben.

Abbildung 20: zusätzliche Fahrscheinautomaten im Empfangsgebäude

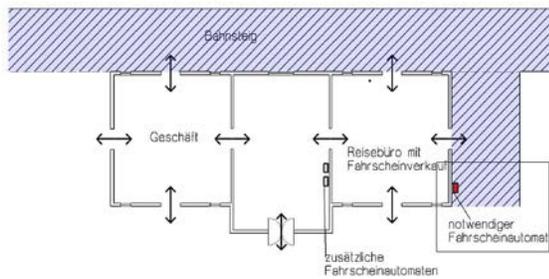
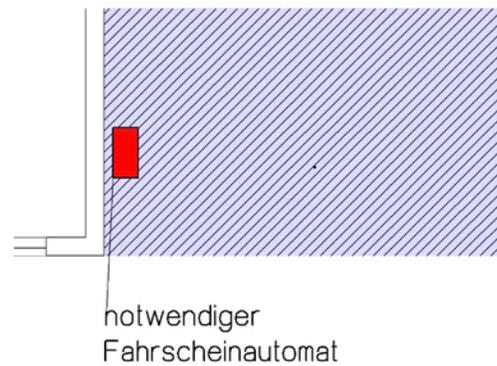


Abbildung 20a: Lupe zusätzliche Fahrscheinautomaten im Empfangsgebäude



	Fläche unter Fachplanungsvorbehalt
	Notwendige Betriebsanlagen
	Fläche nicht unter Fachplanungsvorbehalt

- Die Freistellung des Empfangsgebäudes ist möglich. -