



Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 41 05 64, 12115 Berlin

Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg  
GmbH (VBB)  
Kompetenzstelle Bahnhof  
Stralauer Platz 29

10243 Berlin



Bearbeitung: Thomas Krampitz  
Telefon: +49 (30) 77007-100  
Telefax: +49 (30) 77007-5101  
E-Mail: KrampitzT@eba.bund.de  
sb1-bln@eba.bund.de  
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de  
Datum: 27.06.2023

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

51100-511pa/004-2312#007

EVH-Nummer:

Betreff: Zuständigkeit für die Genehmigung von Bauvorhaben in nicht freigestellten Bahnhofsgebäuden bundeseigener Eisenbahnen

Bezug: Anfrage VBB - Kompetenzstelle Bahnhof, E-Mail-Schreiben vom 16.06.2023

Anlagen: 3

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Janssen,

in meiner Antwort auf die drei von Ihnen in der o.a. E-Mail gestellten Fragen beziehe ich mich zum einen auf Bauvorhaben Dritter in Empfangsgebäuden, deren Freistellung gemäß § 23 AEG wegen derzeit noch betriebsnotwendiger Restnutzungen der DB (wie z.B. Fernsprech- oder Entwässerungsleitungen) noch nicht verfügt werden konnte. Ihre Fragen beziehen sich aber vorrangig auf Bauvorhaben Dritter in gemischt genutzten Empfangsgebäuden. In diesen Fällen ist eine Freistellung ausgeschlossen, weil die DB Teile des Gebäudes weiterhin für bahnbetriebliche Zwecke nutzt, z.B. als Aufenthaltsraum für die Fahrgäste. Zu Ihren Fragen im Einzelnen:

Frage 1:

Wer ist für die Betreuung und Genehmigung von Bauanträgen zuständig, wenn es sich bei dem Antragsteller um eine Kommune, privaten Eigentümer\*in, Verein oder Genossenschaft handelt?

Für Bauvorhaben dieser Antragsteller ist das EBA nicht zuständig. Die Zuständigkeit des EBA ist nur dann gegeben, wenn der Bauherr ein bundeseigenes Eisenbahninfrastruktur- oder Eisenbahnverkehrsunternehmen im Sinne von § 2 Abs. 1 AEG ist. Hierzu füge ich als Anlage 1 einen Auszug

Hausanschrift:  
Steglitzer Damm 117, 12169 Berlin  
Tel.-Nr. +49 (30) 77007-0  
Fax-Nr. +49 (30) 77007-5101  
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590  
Leitweg-ID: 991-11203-07

aus den Planfeststellungsrichtlinien des EBA in der aktuellen Fassung vom August 2022 (S. 49) hinzu und verweise auf RL 13 Abs. 2 Satz 1 und den dort zitierten Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts. Außerdem füge ich als Anlage 2 einen weiteren Auszug aus den Planfeststellungsrichtlinien (S. 20) bei. In RL 1 Abs. 5 wird klargestellt, dass das EBA keine Genehmigungen für bahnfremde Nutzungen in gemischt genutzten Anlagen erteilt. Die von Ihnen aufgeführten Bauherrn müssen ihre Bauanträge also bei den allgemeinen Bauaufsichtsbehörden einreichen, die in Brandenburg bei den Landkreisen und den kreisfreien Städten angesiedelt sind.

Frage 2:

Wie wird das Eisenbahn-Bundesamt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einbezogen?

Sowohl das EBA als Aufsichtsbehörde der Eisenbahnen des Bundes als auch die DB AG als Betreiberin der Betriebsanlagen sind als Träger öffentlicher Belange (TöB) durch die Bauaufsichtsbehörde zu beteiligen. Beide werden dazu Stellung nehmen, ob das Bauvorhaben zu einer Beeinträchtigung der bahnbetrieblichen Nutzungen führen könnte, oder auch, ob die geplante Nutzung durch den Bahnbetrieb erheblich beeinträchtigt werden könnte (Bsp: Wohnnutzung an einer hochbelasteten und lärmintensiven Bahnstrecke ohne Schallschutzmaßnahmen). Außerdem werden EBA und DB AG als TöB ggf. prüfen, ob die Standsicherheit oder das Brandschutzkonzept des Gesamtgebäudes durch das bahnfremde Bauvorhaben gefährdet sein könnten. Würden wir dieses in unserer Stellungnahme bejahen oder gelangt die Bauaufsichtsbehörde selbst zu dieser Einschätzung, muss der Bauantrag abgelehnt werden. Denn ein Vorhaben eines Dritten, das die Bausubstanz des Empfangsgebäudes oder die Sicherheit der Fahrgäste gefährden könnte, ist nicht genehmigungsfähig. Hierbei dürfte es sich allerdings um seltene Ausnahmefälle handeln.

Frage 3:

Welche Nutzungsmöglichkeiten sind im Empfangsgebäude zulässig?

Aus eisenbahnrechtlicher Sicht kommt es ausschließlich darauf an, ob durch die geplante Nutzung der Eisenbahnbetrieb beeinträchtigt werden könnte oder ob die Nutzung durch den Bahnbetrieb erheblich gestört würde. Unter diesem Gesichtspunkt sind also nur solche Nutzungen unzulässig, die nicht bahnverträglich sind.

Ob eine Wohnnutzung in einem EG ohne dessen vorherige Freistellung zulässig ist, war in der Vergangenheit streitig. Geklärt wurde diese Frage durch die Verfügung der Zentrale des Eisenbahn-Bundesamtes vom 21.07.2014 betr. den Bahnhof Velten (Anlage 3). Es gelten danach für Wohnnutzungen in einem nicht freigestellten Empfangsgebäude die gleichen Grundsätze wie für alle anderen Nutzungen.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit einer Nutzung sind aber auch die allgemeinen bauplanungsrechtlichen Vorschriften in den Blick zu nehmen. Die bahnfremden Nutzungen in einem Empfangsge-

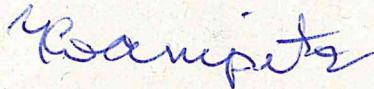
bäude, auch wenn dies nicht freigestellt ist, unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde. Ist das Gebäude innerhalb eines B-Plangebietes gelegen, können im B-Plan bestimmte Nutzungen untersagt worden sein (z.B. Spielhallen). Befindet sich das Gebäude im unbeplanten Innenbereich, muss die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung nach § 34 BauGB geprüft werden. Und wenn sich das Empfangsgebäude im Außenbereich befindet (so nach Aussage des Landkreises der Bahnhof Doberlug-Kirchhain), dann sind die strengen Vorgaben des § 35 BauGB zu beachten. Allerdings schließt auch § 35 BauGB die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes nicht völlig aus. Ich verweise hierzu auf § 35 Abs. 2 sowie Abs. 4 Satz 2 Ziffer 4 BauGB.

Ich hoffe, dass ich mit diesem Schreiben zur Klärung Ihrer Fragen beitragen konnte. Die von mir in Auszügen zitierten Planfeststellungsrichtlinien sind auf der Website des EBA veröffentlicht unter: Themen/Planfeststellung/Planfeststellungsrichtlinien.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Krampitz', written in a cursive style.

Krampitz