

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



Ifd. Nr. 3354

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					5_27		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.		31	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:		X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 1

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):

Einfamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 40 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3355

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					5_30		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.		25	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:		X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 40 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>• Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b></p> <p>Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</p> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>• Grundbesitz wird entwertet</b></p> <p>Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</p> </li> </ul> </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3356

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					5_31		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.		23	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:		X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 40 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3357

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					5_34		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.		17	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:		X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 7 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

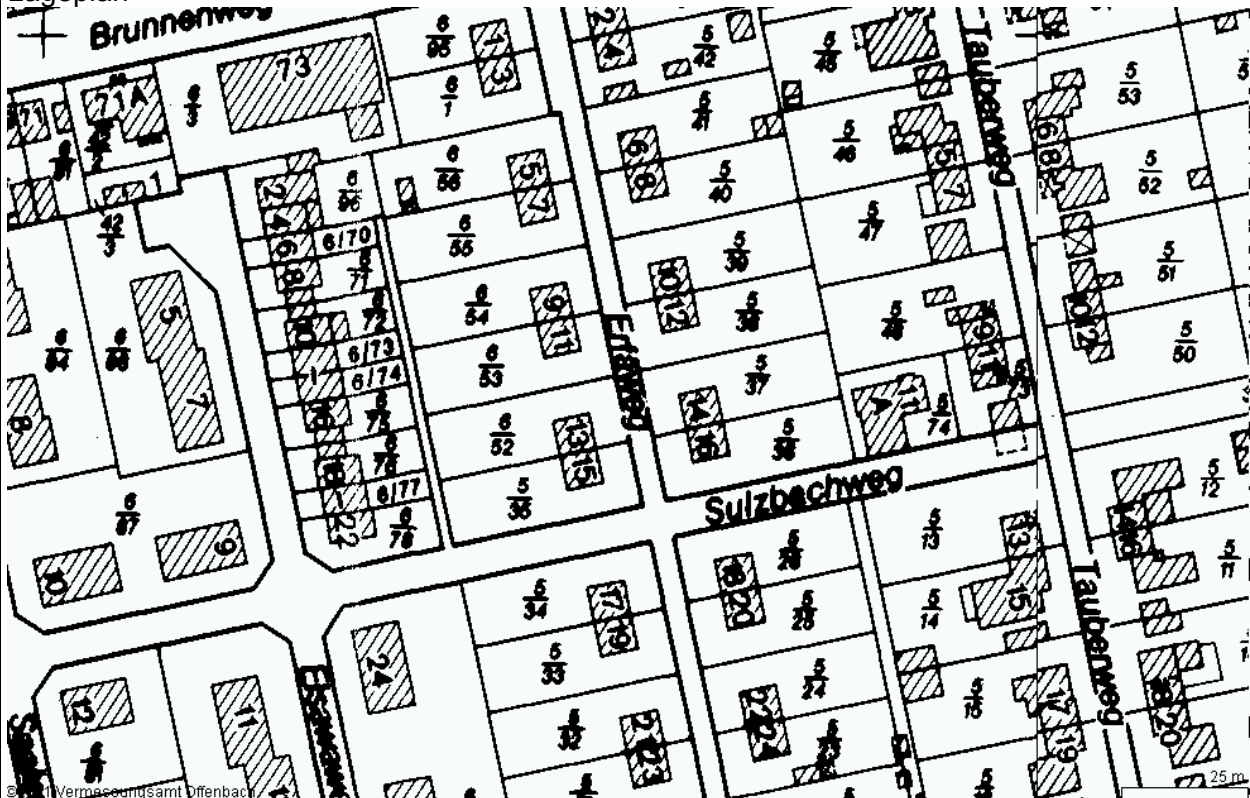


lfd. Nr. 3358

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					5_36		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.	16		
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:	X		
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 7 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

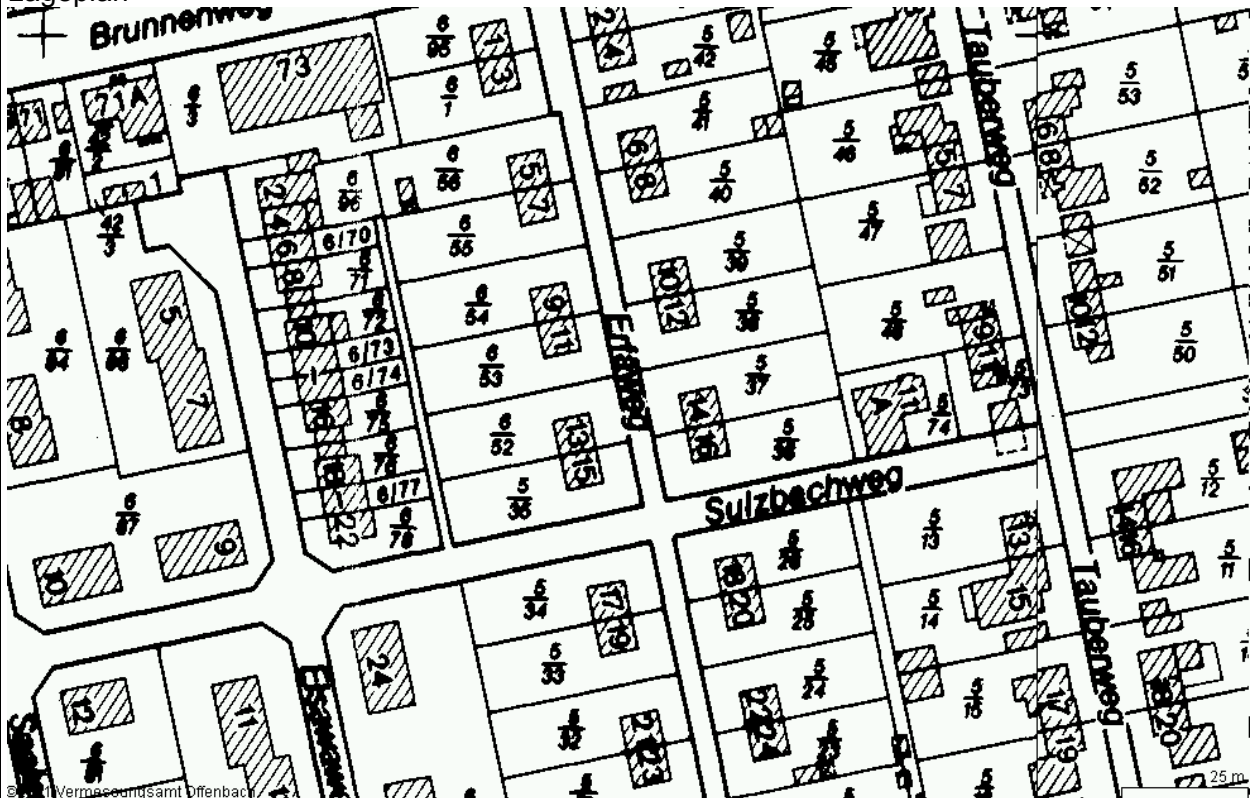


lfd. Nr. 3359

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie	Bü	Ru	
Flur	18	Flurstück				5_37
Adresse (soweit vorh.)						
Straßenname   Erfaweg					Haus-Nr.	14
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Eigentum:	X
Erbbauhnehmer:					Erbbaurecht:	

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 7 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3360

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie	Bü	Ru	
Flur	18	Flurstück				5_38
Adresse (soweit vorh.)						
Straßenname   Erfaweg					Haus-Nr.	12
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Eigentum:	X
Erbbaunehmer:					Erbbaurecht:	

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 7 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3361

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					5_40		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.		8	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:		X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 1

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):

Einfamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 2 dB(A) und in den Nachtstunden um 7 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3362

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					5_70		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.		2	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:		X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 1

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):

Einfamilienhaus

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 7 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3363

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_1		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.		3	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:		X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 7 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

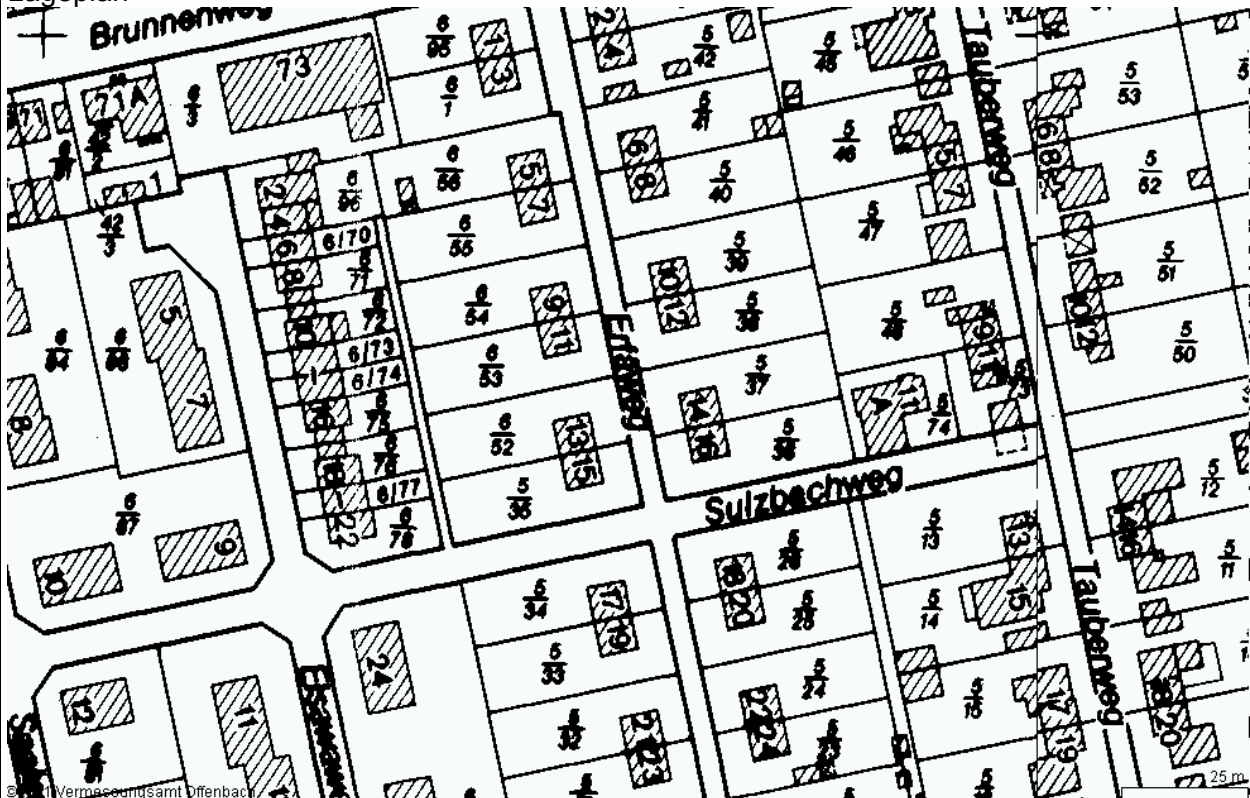


lfd. Nr. 3364

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie	Bü	Ru	
Flur	18	Flurstück				6_53
Adresse (soweit vorh.)						
Straßenname   Erfaweg					Haus-Nr.	11
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Eigentum:	X
Erbbaunehmer:					Erbbaurecht:	

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 2 dB(A) und in den Nachtstunden um 7 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

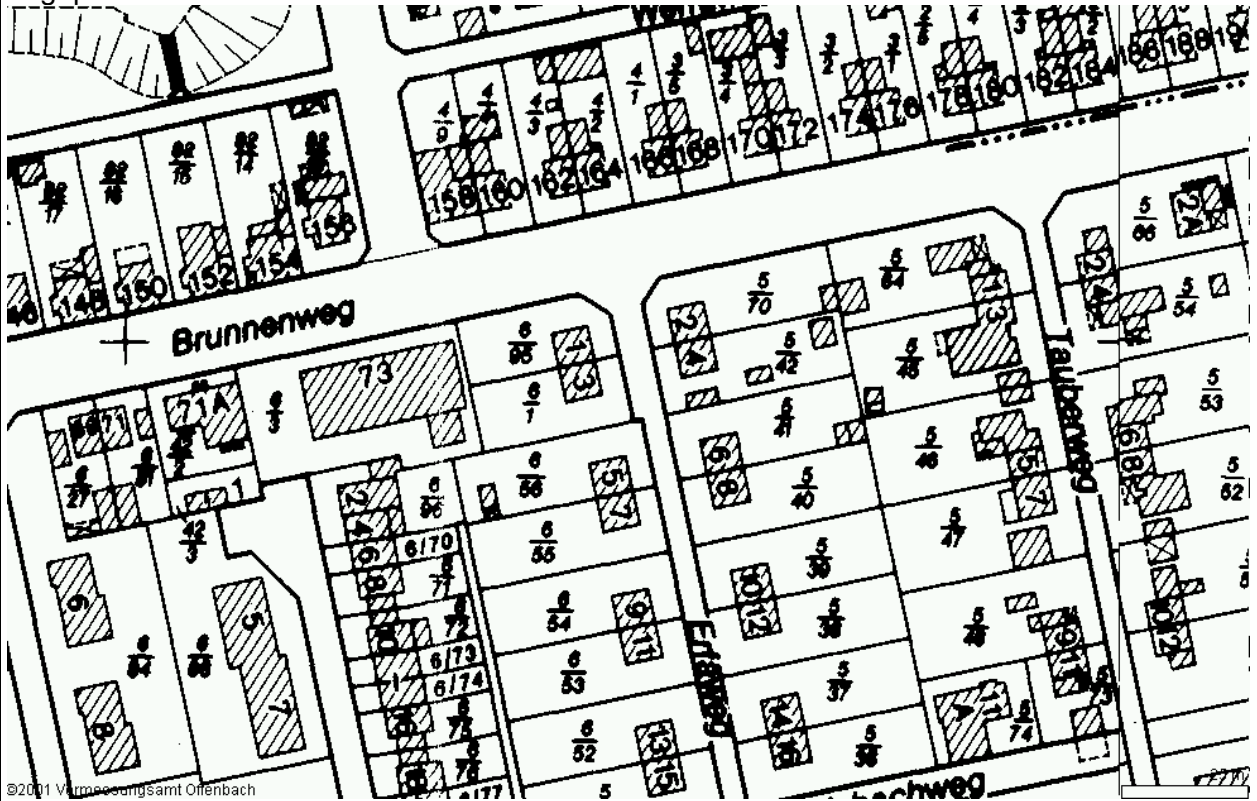


lfd. Nr. 3365

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_55		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.	7		
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:	X		
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 2 dB(A) und in den Nachtstunden um 7 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

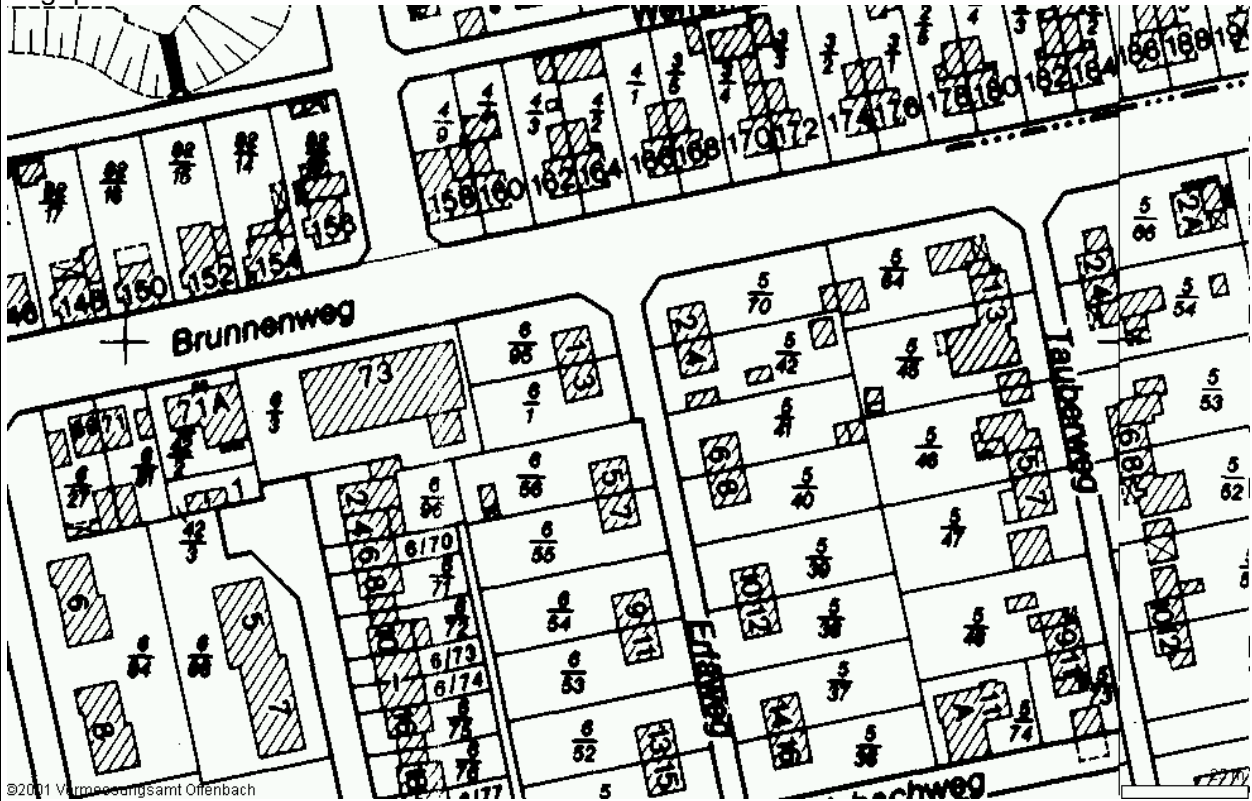


lfd. Nr. 3366

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_56		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.		5	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:		X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 2 dB(A) und in den Nachtstunden um 7 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3367

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_95		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname   Erfaweg						Haus-Nr.		1	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:		X	
Erbbauehmer:						Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 2

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Zweifamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 39 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 2 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

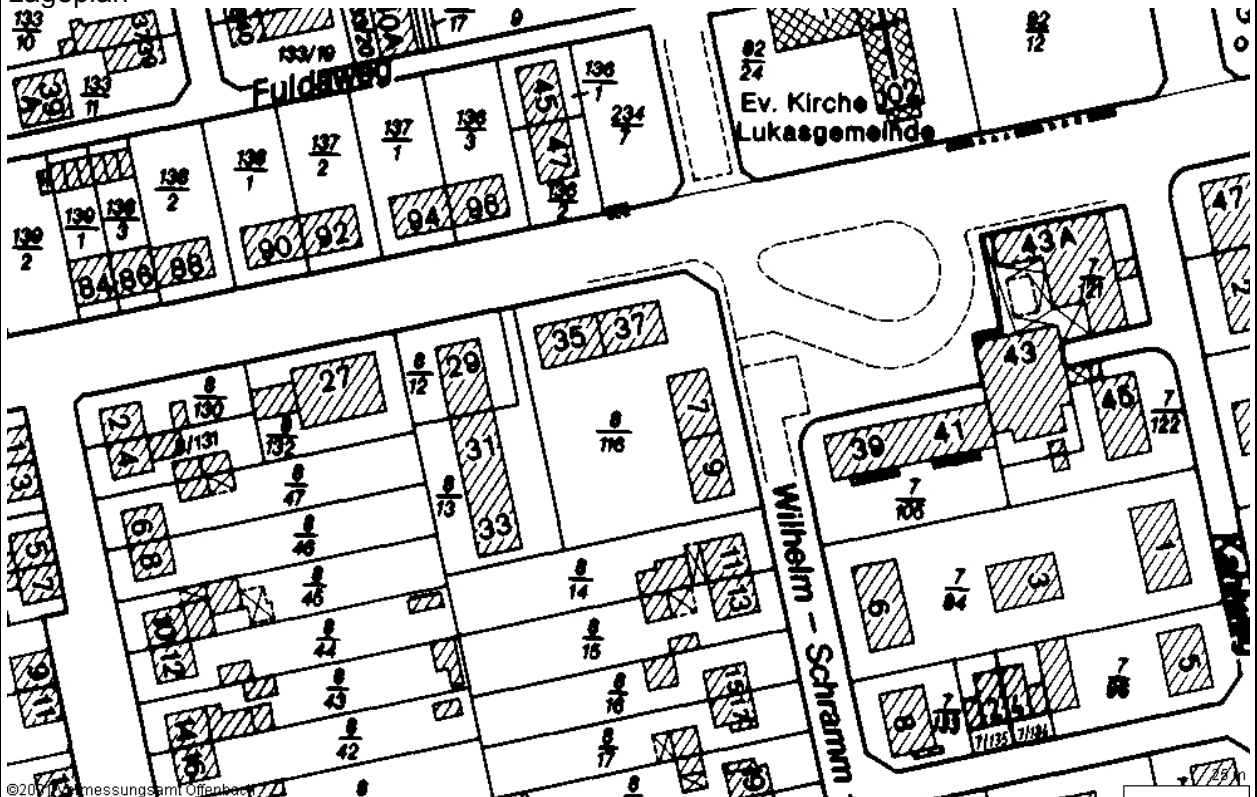


lfd. Nr. 3368

**Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main**

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru		
Flur	18	Flurstück				8_116	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:					Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	2041	
Adresse (soweit vorh.)							
Str.-Nr.	134	Straßenname			Brunnenweg	Haus-Nr.	35-37
Straßenname		Wilhelm-Schramm-Straße			Haus-Nr.		7-9
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Eigentum:		X
Erbbaunehmer:					Erbbaurecht:		

**Lageplan**



**Nutzungsart: G-F-Wohnen**

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 20

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.		vom			
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 41 dB (A)
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3369

**Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main**

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	18	Flurstück					8_12	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	432	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	134	Straßenname			Brunnenweg	Haus-Nr.	29	
Eigentümer:	Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Eigentum:	X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:		

**Lageplan**



**Nutzungsart: G-F-Wohnen**

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 6

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 41 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



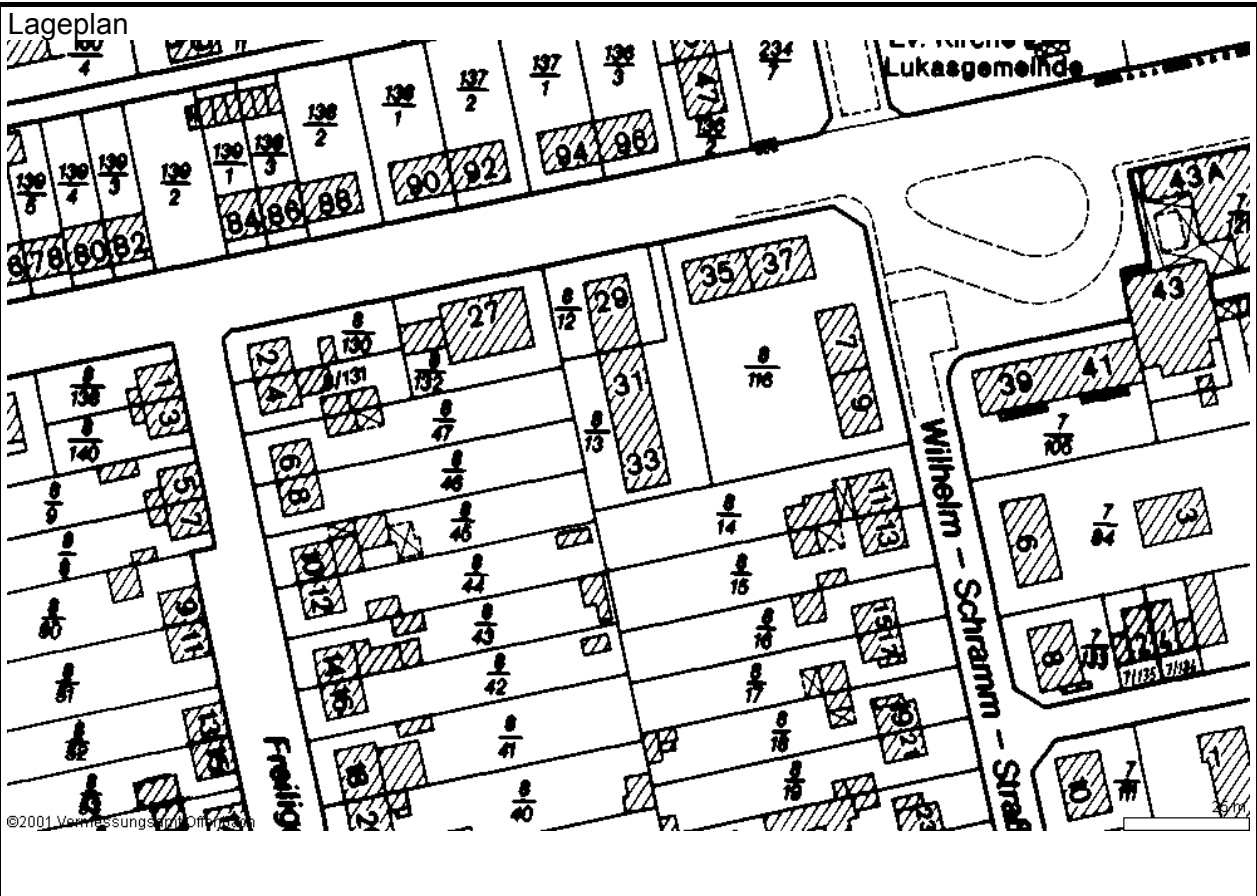
**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3370

**Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main**

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	18	Flurstück					8_13	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	827	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	134	Straßenname			Brunnenweg	Haus-Nr.	31-33	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Eigentum:		X	
Erbbanehmer:					Erbbaurecht:			



**Nutzungsart: G-F-Wohnen**

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 12

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.		vom			
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 41 dB (A)
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertschubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

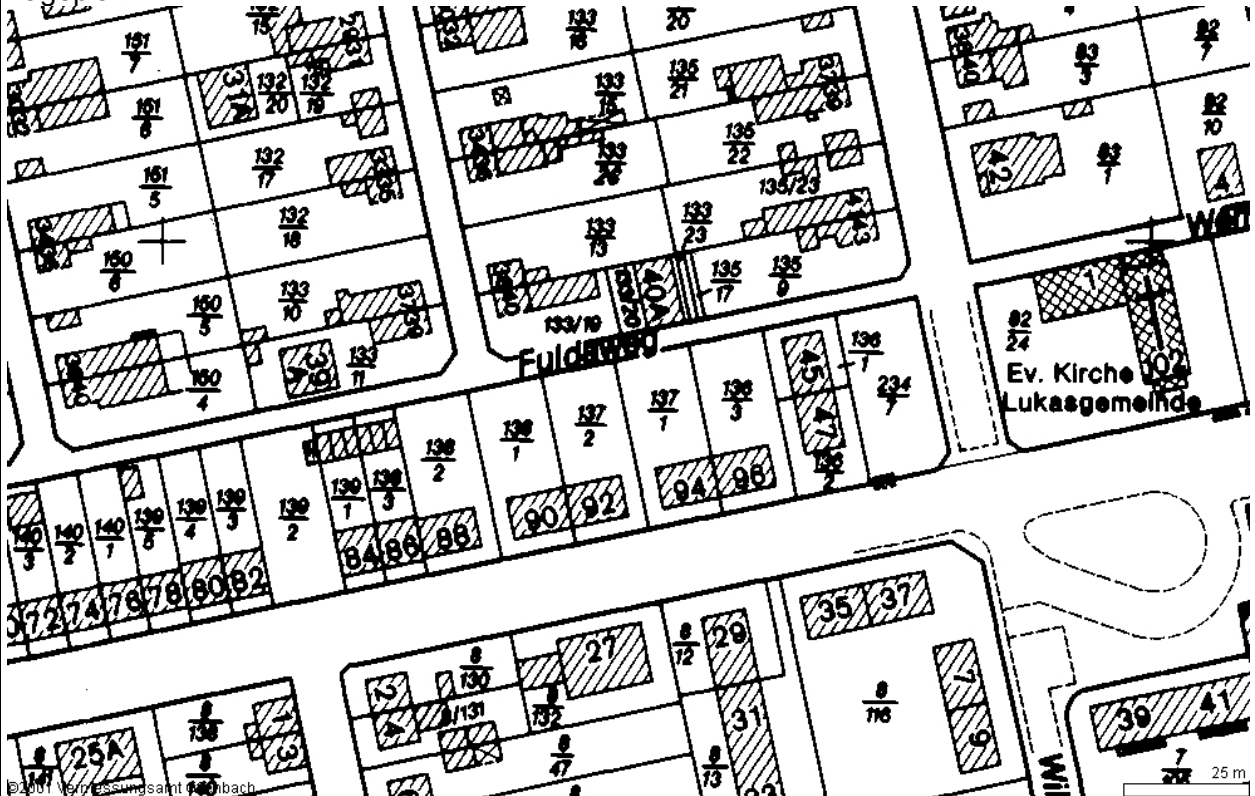


lfd. Nr. 3371

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	19	Flurstück					136_1	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	19	Flurstück	136_2, 136_3, 137_1, 137_2, 138_1, 138_2				
						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	222	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	187	Straßenname			Weserstraße	Haus-Nr.	45	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 5

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 40 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertschubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3372

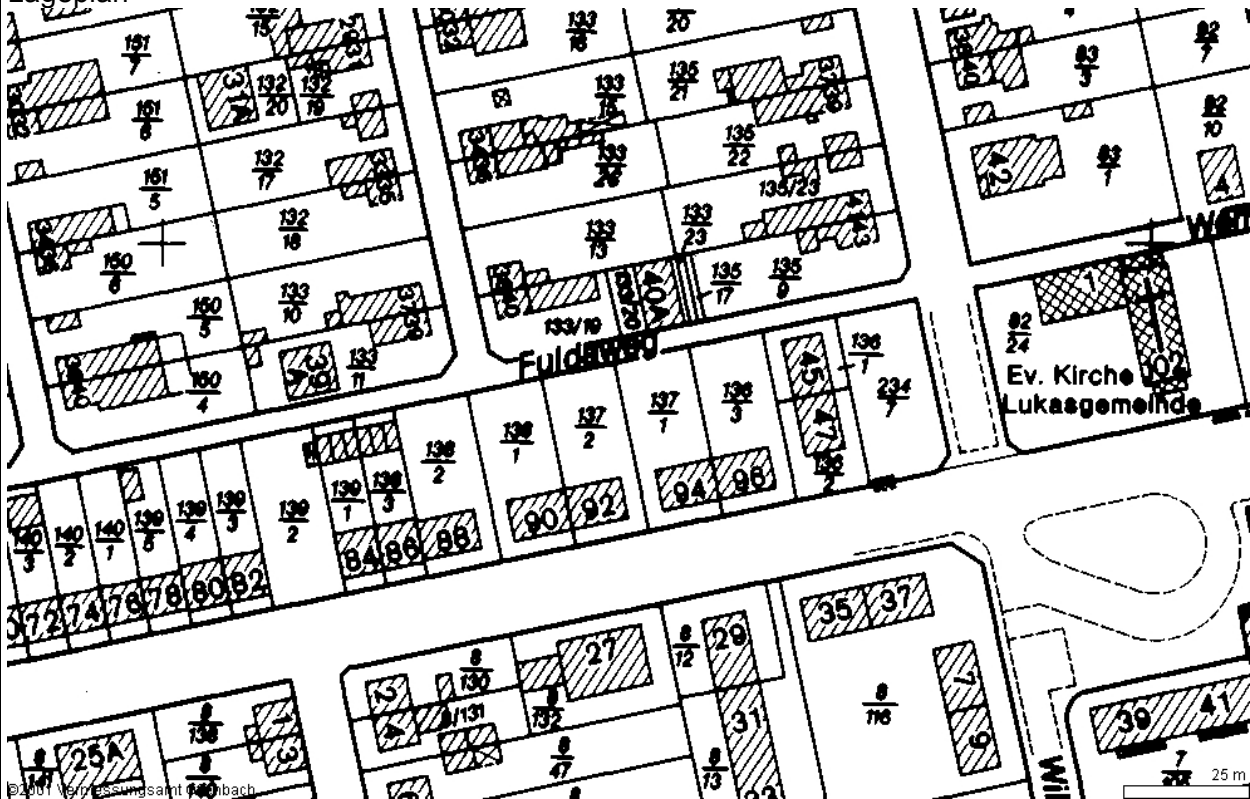
Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	19	Flurstück					136_2	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	19	Flurstück	136_1, 136_3, 137_1, 137_2, 138_1, 138_2				
						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	307	

Adresse (soweit vorh.)

Str.-Nr.	187	Straßenname	Weserstraße	Haus-Nr.	47
Eigentümer:	Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.			Eigentum:	X
Erbbaunehmer:				Erbbaurecht:	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 5

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 40 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

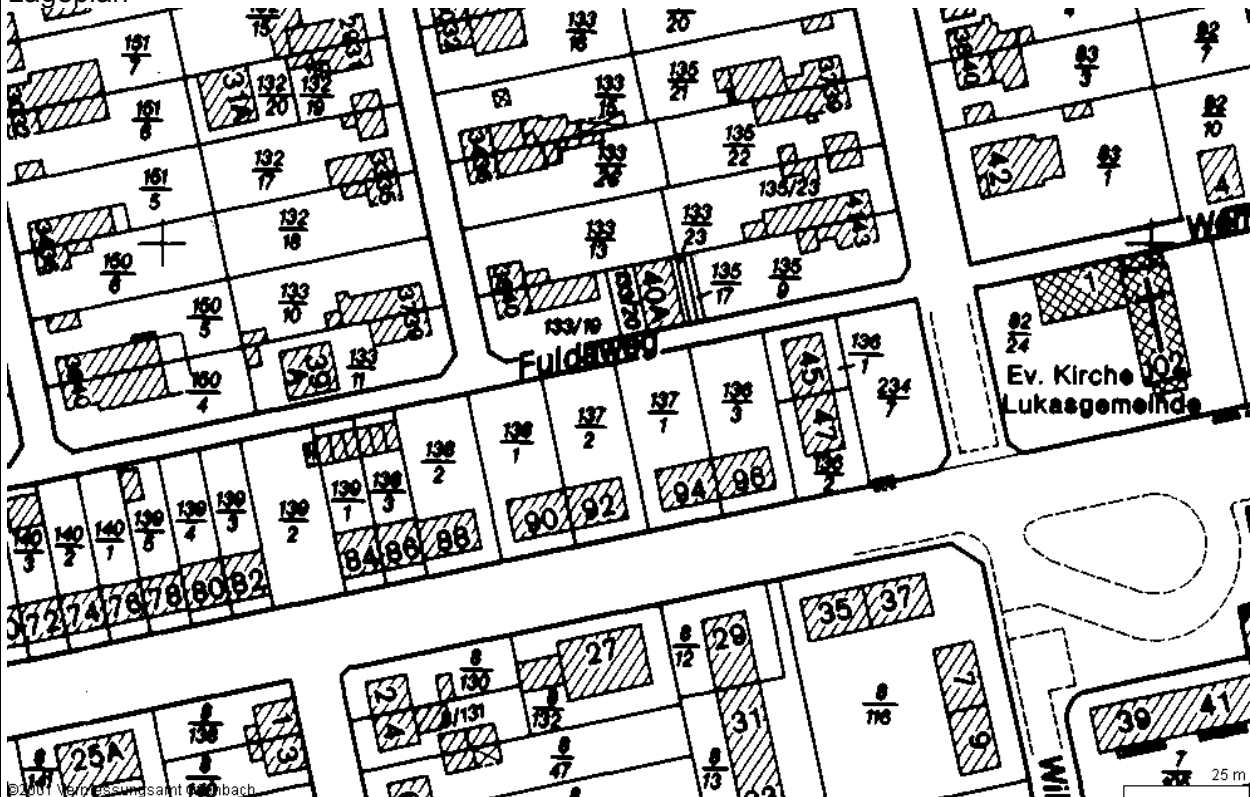


lfd. Nr. 3373

**Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main**

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	19	Flurstück					136_3	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	19	Flurstück	136_1, 136_2, 137_1, 137_2, 138_1, 138_2				
						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	535	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	134	Straßenname			Brunnenweg	Haus-Nr.	96	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:	X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:		

**Lageplan**



**Nutzungsart: G-F-Wohnen**

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 5

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 41 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

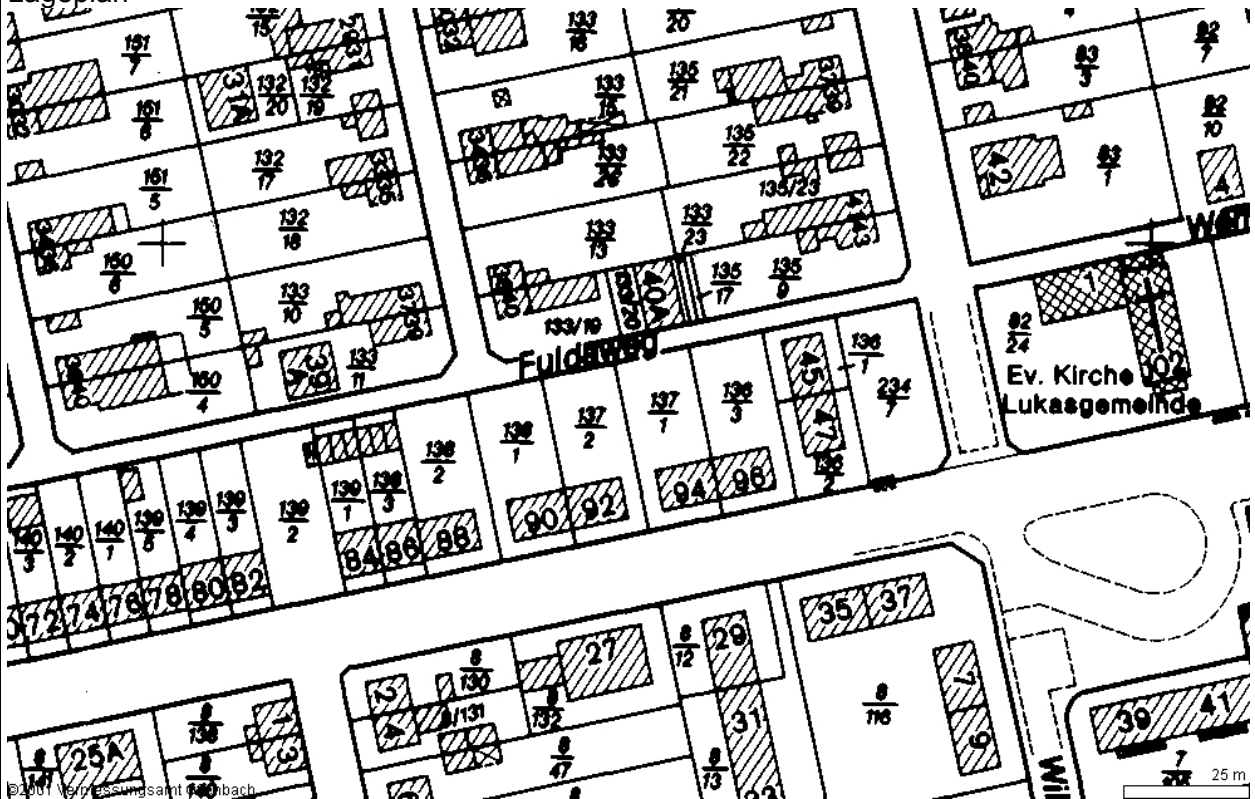


lfd. Nr. 3374

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	19	Flurstück					137_1	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	19	Flurstück	136_1, 136_2, 136_3, 137_2, 138_1, 138_2				
						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	536	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	134	Straßenname			Brunnenweg	Haus-Nr.	94	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:	X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:		

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 5

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.		vom			
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 41 dB (A)
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

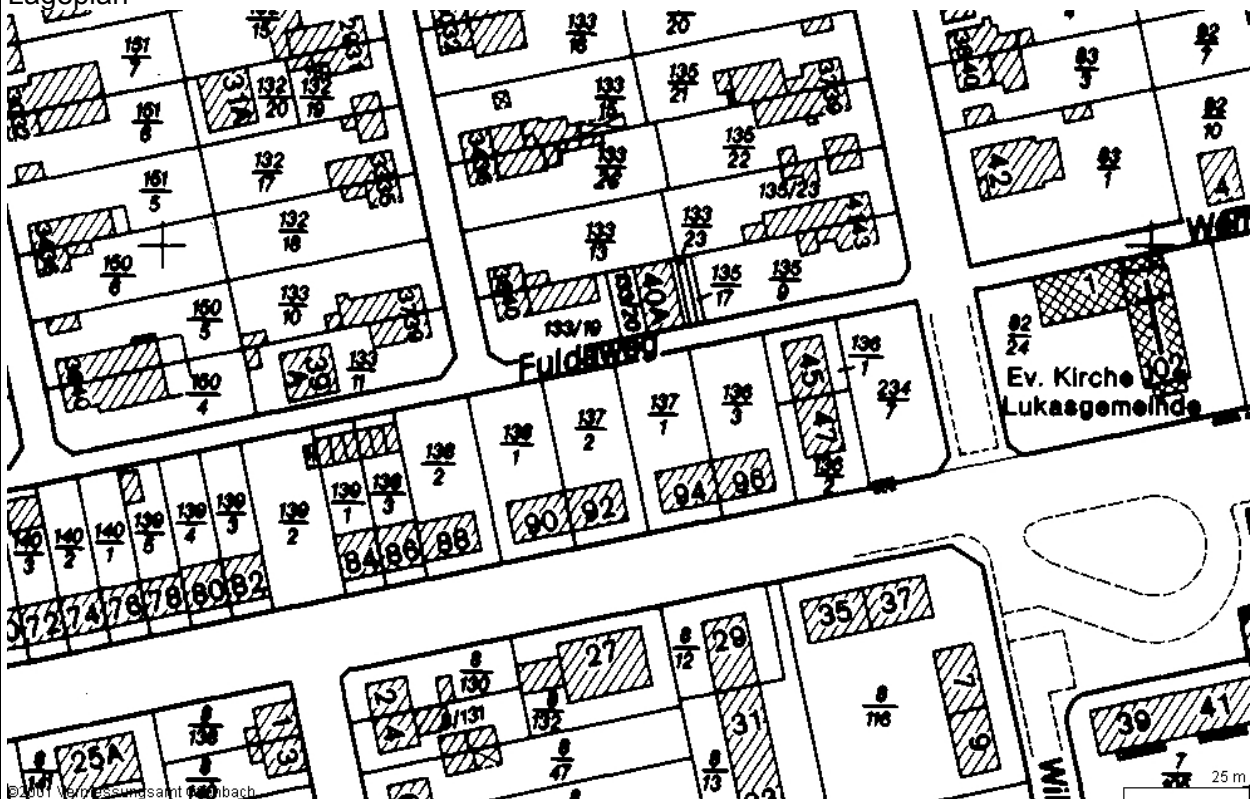


lfd. Nr. 3375

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	19	Flurstück					137_2	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	19	Flurstück	136_1, 136_2, 136_3, 137_1, 138_1, 138_2				
						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	535	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	134	Straßenname			Brunnenweg	Haus-Nr.	92	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:	X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:		

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw./Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 5

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 41 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3376

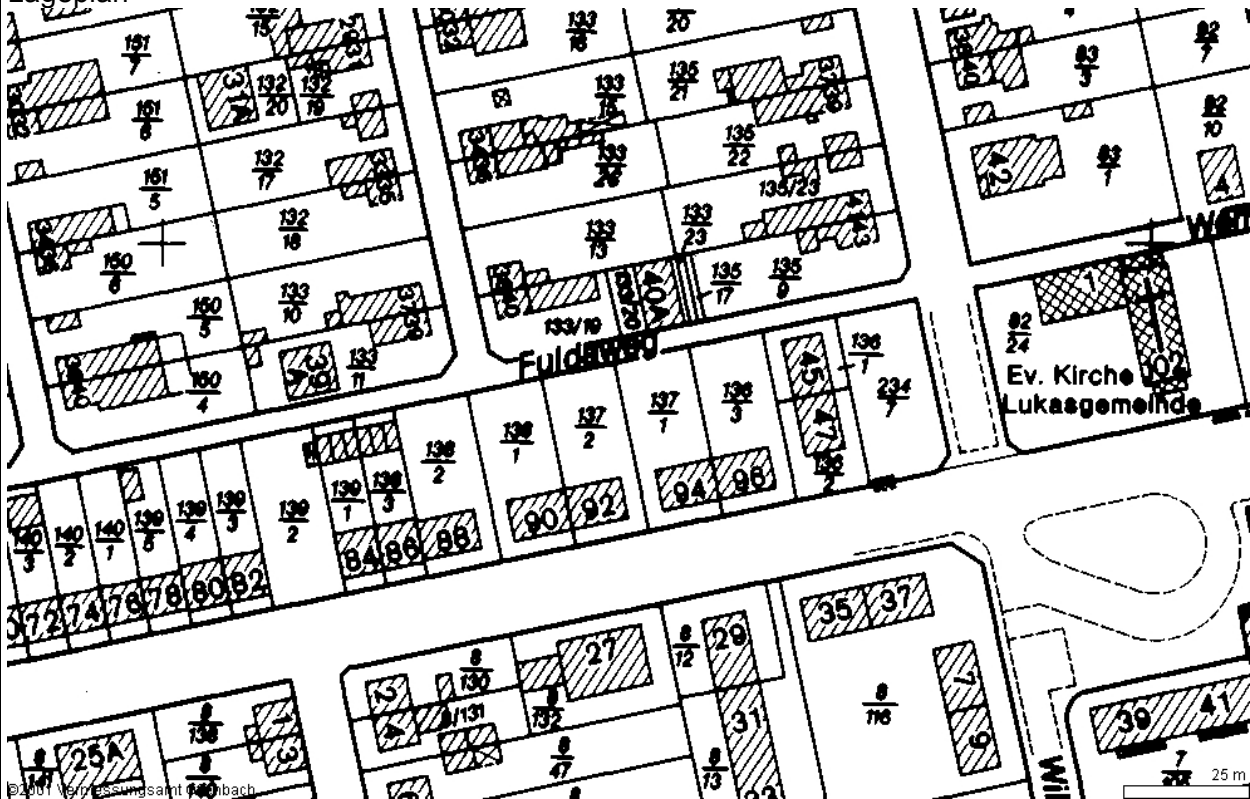
Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru	
Flur	19	Flurstück				138_1
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	19	Flurstück	136_1, 136_2, 136_3, 137_1, 137_2, 138_2		
					Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	535

Adresse (soweit vorh.)

Str.-Nr.	134	Straßenname	Brunnenweg	Haus-Nr.	90
Eigentümer:	Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.			Eigentum:	X
Erbbaunehmer:				Erbbaurecht:	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 5

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.		vom			
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 41 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3377

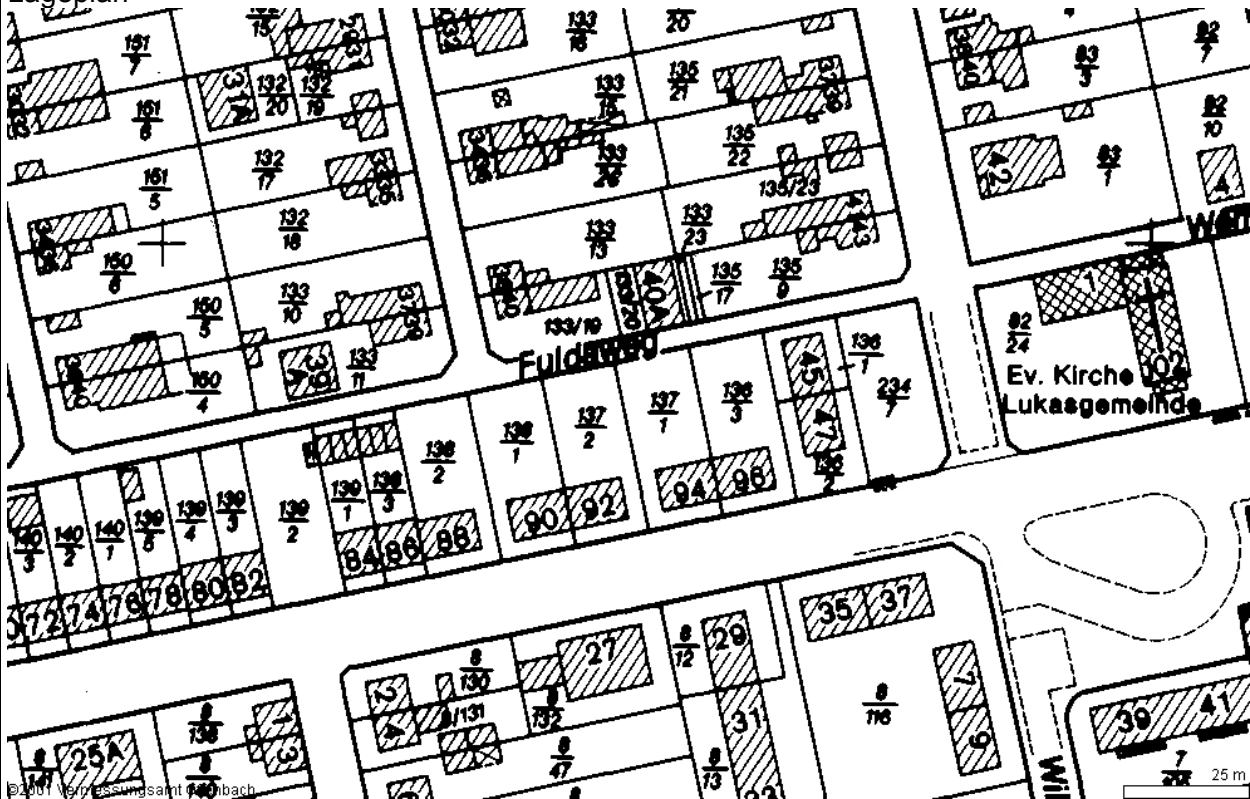
Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru		
Flur	19	Flurstück					138_2
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	19	Flurstück	136_1, 136_2, 136_3, 137_1, 137_2, 138_1			
						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	536

Adresse (soweit vorh.)

Str.-Nr.	134	Straßenname	Brunnenweg	Haus-Nr.	88
Eigentümer:	Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.			Eigentum:	X
Erbbaunehmer:				Erbbaurecht:	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw./Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 5

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 41 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3378

**Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main**

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	20	Flurstück					113_5		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname						Odenwaldring	Haus-Nr.	25-27	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.							Eigentum:	X	
Erbbaunehmer:							Erbbaurecht:		

**Lageplan**



**Nutzungsart:**

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 14

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):

Mehrfamilienhäuser

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen		
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 46 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)	Nacht: 43 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

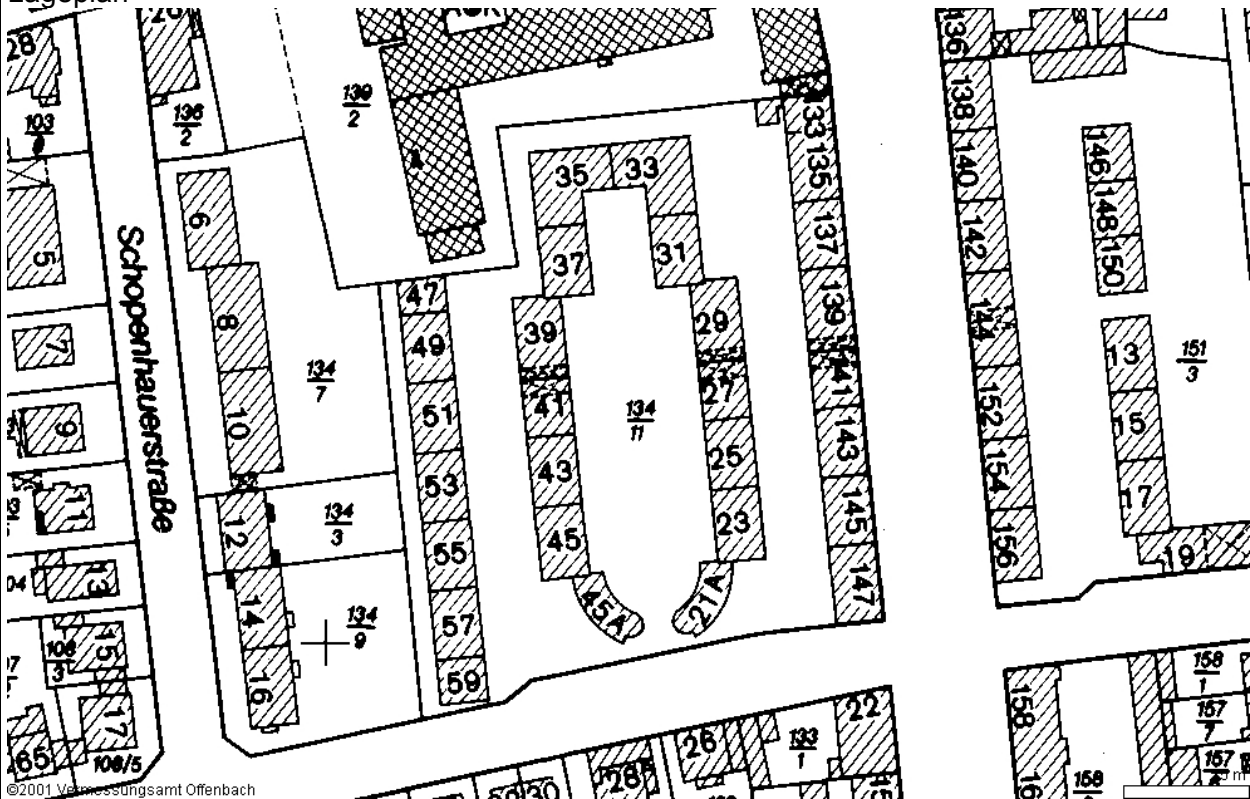


lfid. Nr. 3379

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie		Bü		Ru	
Flur	20	Flurstück						134_11
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m²):	9698	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	157	Straßenname			Birkenlohrstraße		Haus-Nr.	21A-59
Straßenname		Waldstraße				Haus-Nr.	133-147	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:	X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:		

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	X	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 209

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser +  
 2 Läden

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)	Nacht: 43 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertschubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

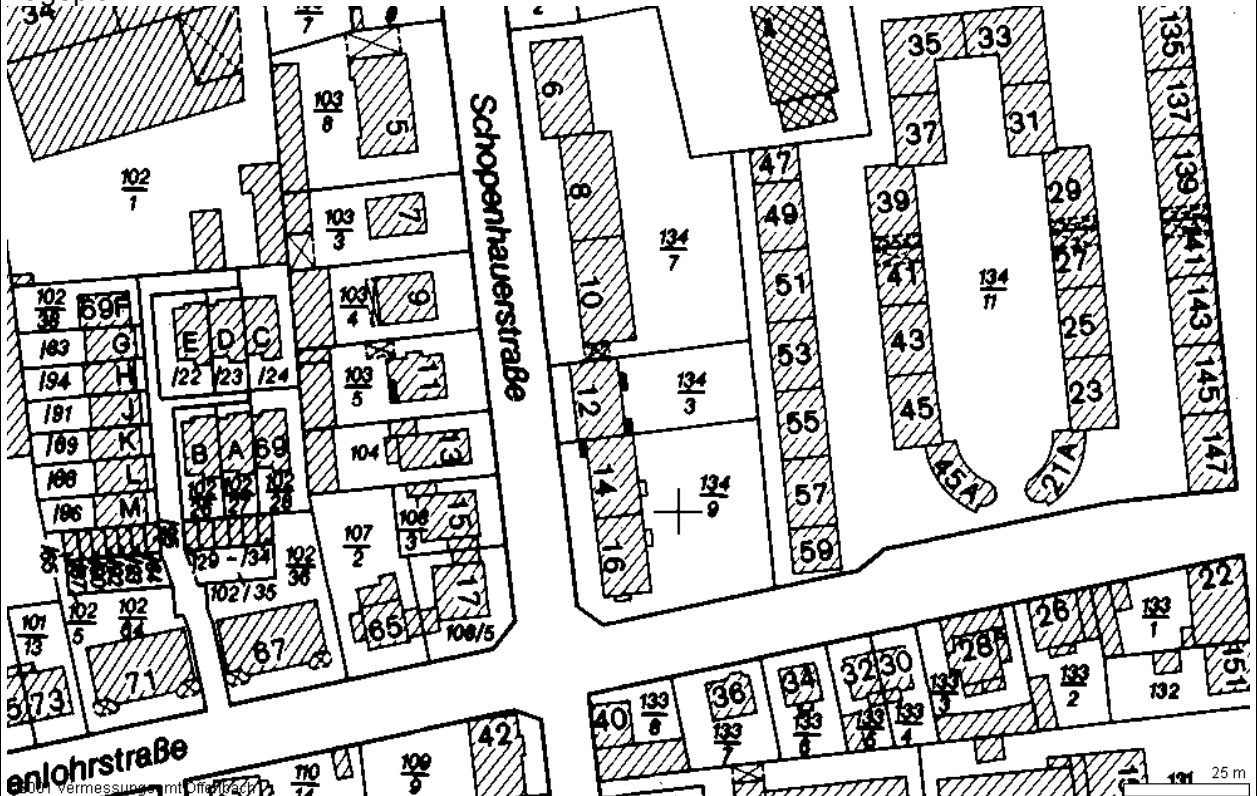


lfd. Nr. 3380

**Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main**

Gemarkung	OF	x	Bie		Bü		Ru		
Flur	20	Flurstück						134_3	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):		646	
Adresse (soweit vorh.)									
Str.-Nr.	159	Straßenname				Schopenhauerstraße		Haus-Nr.	12
Eigentümer: Stadt Offenbach							Eigentum:		
Erbbauehmer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.							Erbbaurecht:		X

**Lageplan**



**Nutzungsart: G-F-Wohnen**

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 8

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.		vom			
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)	Nacht: 43 dB (A)
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertschubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

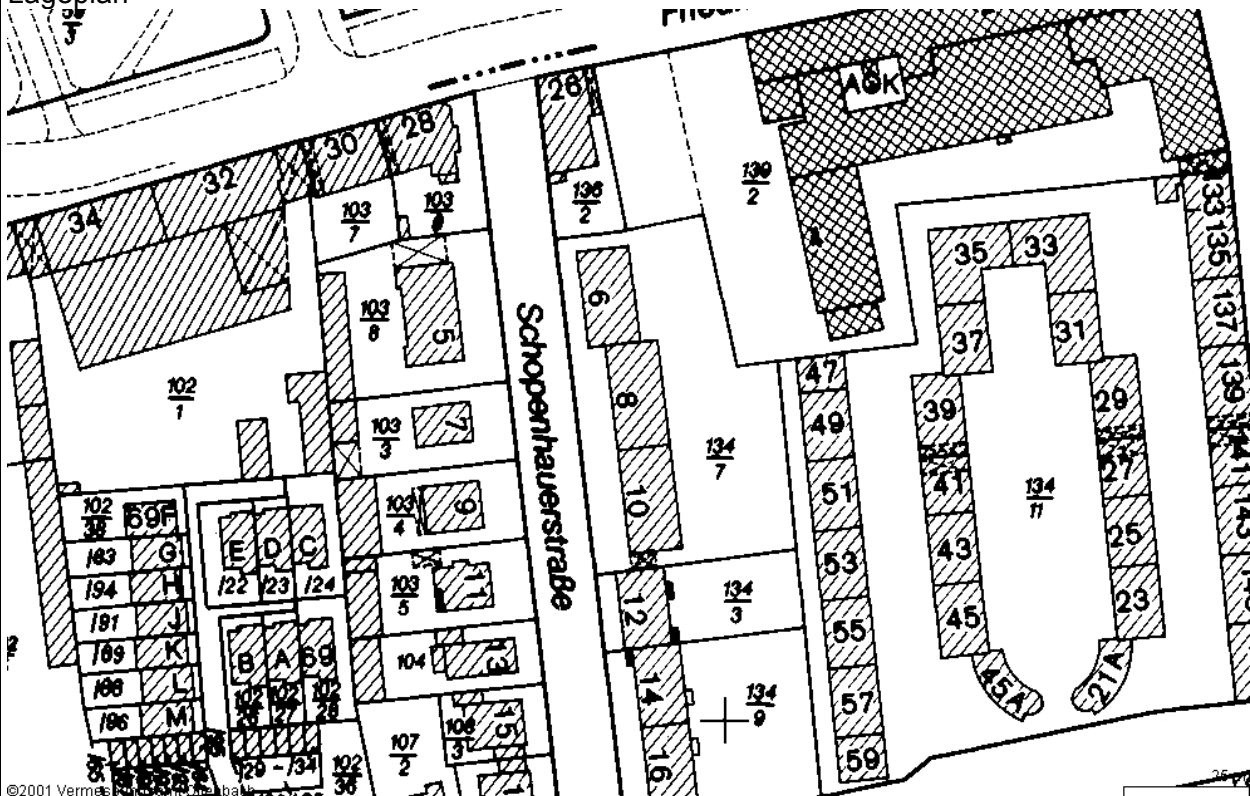


lfd. Nr. 3381

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	20	Flurstück					134_7	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:					Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):		2541	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	159	Straßenname			Schopenhauerstraße	Haus-Nr.	6-10	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Eigentum:		X	
Erbbanehmer:					Erbbaurecht:			

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 39

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)	Nacht: 43 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3382

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	20	Flurstück					134_9	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:					Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):		1447	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	159	Straßenname			Schopenhauerstraße	Haus-Nr.	14-16	
Eigentümer: Stadt Offenbach					Eigentum:			
Erbbaunehmer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 16

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.		vom			
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)	Nacht: 43 dB (A)
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertschubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3383

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	20	Flurstück					146	1
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	1126	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	083	Straßenname			Hessenring	Haus-Nr.	7	
Eigentümer:	Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Eigentum:	X	
Erbbanehmer:						Erbbaurecht:		

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 10

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.		vom			
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 42 dB (A)
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertschubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3383

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	20	Flurstück					146_1	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	1126	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	083	Straßenname			Hessenring	Haus-Nr.	7a	
Eigentümer:	Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Eigentum:	X	
Erbbanehmer:						Erbbaurecht:		

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	X	Wohnen (130 – 136)	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)	Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 0

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):

Kleinkindbetreuung

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 42 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lärm – Gesundheit – Kinder / Schüler</b>  Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) führt in ihrem Dokument 'Guidelines for community health' im Kapitel 3 "Adverse health effects of noise" unter anderem auf, dass Lärmexposition dazu führt, dass "cognitive performance deteriorates substantially for more complex tasks.." (S. 11).</li> <li>• <b>Lärm – Kinder - Gesundheit</b>  Speziell für Kinder wird festgestellt: "For aircraft noise, it has been shown that chronic exposure during early childhood appears to impair reading acquisition and reduces motivational capabilities.</li> </ul>					

Of recent concern are concomitant psychophysiological changes (blood pressure and stress hormone levels). Evidence indicates that the longer the exposure, the greater the damage. It seems clear that daycare centers and schools should not be located near major sources of noise." (WHO, 'Guidelines for community health', Kapitel 3, S. 15f.)

- **Kinder / Jugendliche - Lärm**

In der Fachliteratur finden sich Hinweise zu den Effekten von Fluglärm bei Kindern, Jugendlichen und für Schulkinder. Darin wird hauptsächlich über Defizite in der kognitiven Entwicklung berichtet.

(Hygge, S., Evans, G.W., Bullinger, M. (2000) The Munich airport noise study – effects of chronic aircraft noise on children`s perception and cognition.

Meis, M. (2000) Habituation to suboptimal environments: The effects of transportation noise on children's task performance. Oldenburg).

- **Öffentl. Einrichtungen – Schallschutzmassnahmen**

Einige öffentliche Einrichtungen der GBO – insbesondere unter der Einflugschneise - wurden in der Vergangenheit mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen / Lüftungsanlagen versehen, die z.T. auch erhebliche Unterhaltungskosten / Betriebskosten verursacht haben.

Durch das Vorhaben werden weitere Maßnahmen mit zusätzlichen Kosten (das bisherige „Nachtschutzgebiet“ und das sich hieran knüpfende Programm des passiven Schallschutzes ist für Offenbach kaum wirksam) erforderlichen bzw. vorhandener Schallschutz muss nachgebessert werden, da sie „falsch“ dimensioniert sind.

- **Einschränkung des pädagogischen Angebotes**

Die bestehende Fluglärmbelastung beeinträchtigt den Betrieb der Kindertagesstätte. Die Beeinträchtigungen sind vielfacher Natur und beschränken bereits jetzt das pädagogische Angebot und hierdurch zentrale Zielsetzungen der Kindertagesstätte. Eine mit dem Ausbau des Flughafens Frankfurt einhergehende Erhöhung der Dauerschallpegel und Einzelschallereignisse ist mit weiteren Einbußen des Angebotes und entsprechender Qualitätsminderung verbunden. Inwieweit unter diesen Bedingungen eine pädagogisch sinnvoller betrieb der Kindertagesstätte möglich sein wird, muss derzeit offen bleiben.

- **Kommunikationsunterbrechung insbesondere bei Sprachförderung**

Schulvorbereitende Angebote wie „Sprachförderung“ werden nachhaltig gestört (hauptsächlich durch Kommunikationsunterbrechungen). Unter Sprachförderung sind Korrekturen der Aussprache, Grundlagen der Satzstellung und das Erlangen oder verbessern der Deutschkenntnisse von ausländischen Kindern zu verstehen. Eine Erhöhung des Dauerschallpegels wirkt durch die notwendige Sprachanpassung (lautes Reden) bereits negativ auf die Sprachförderung. Eine erkennbare Erhöhung von Kommunikationsunterbrechungen durch Einzelschallereignisse dürfte mit der Einschränkung / Einstellung dieser Angebote verbunden sein.

- **Einzelförderungen anderer Träger in den Räumen der Kita**

Pädagogisch und/oder medizinisch gebotene Einzelförderungen (Musiktherapie, Logopädie, Legasthenie, Aufmerksamkeits-Defizit-Syndrom usw.) sind in den Räumlichkeiten der Kindertagesstätte bereits derzeit mit schwierigen Bedingungen konfrontiert. Diese Bereiche liegen zunächst außerhalb der Zuständigkeit der Kindertagesstätte, werden jedoch durch die

Bereitstellung der Räumlichkeiten für Kinder der eigenen Institution gefördert. Eine Erhöhung der Lärmsituation dürfte diesen Arbeitsbereich in Frage stellen.

- **Dauerbelastung der Mitarbeiter/innen**

Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Kindertagesstätte sind bedingt durch das Arbeiten mit Kindern einem hohen Lärmpegel ausgesetzt. Die Fluglärmemissionen erhöhen entsprechend einen lärmvorbelasteten Arbeitsbereich. In den Ruhephasen der Kindertagesstätte treten die Fluglärmgeräusche deutlich in den Vordergrund mit der Folge, dass Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Kindertagesstätte nahezu keine Lärmentlastungspausen wahrnehmen können. Eine Erhöhung der Lärmsituation würde diese Problematik weiter verschärfen.

- **Ausbildungsfunktion der Kita gestört**

Die Kindertagesstätte übernimmt für das Berufsfeld der Erzieher und Erzieherinnen Ausbildungsfunktion. Diese Ausbildungsfunktion umfasst in erster Linie die Durchführung von Einführungspraktika (bis 6 Wochen) und das Ausbildungsabschlusspraktika (verpflichtend 12 Monate). Bereits derzeit werden wichtige praktische Lerneinheiten zum Erlangen des Berufsabschlusses (bspw. problemorientiertes Führen von Elterngesprächen, Durchführung von Elternabenden usw.) durch die bestehende Lärmsituation beeinträchtigt. Eine weitere Verschärfung der Lärmsituation dürfte auch in diesem Bereich mit weiteren Qualitätseinbußen verbunden sein.

- **Eingeschränkte Nutzung im Außenbereich**

Lern- und Spieleinheiten im Außenbereich der Kindertagesstätte sind vor dem Hintergrund der bestehenden Fluglärmbelastung nicht mehr (Lerneinheiten) bzw. nur noch bedingt (Spieleinheiten) durchführbar. Aktivitäten im Außenbereich sind in erster Linie auf die Sommermonate beschränkt, d.h. in den verkehrsreichsten Monaten des Flughafens. Hinzu kommt, dass die Öffnungszeiten der Kindertagesstätte mit den Tagesspitzenlaststunden des Flughafens zusammenfällt. Die Außenbereiche der Kindertagesstätte sind entsprechend bereits nur noch eingeschränkt nutzbar und dürften bei einer Erhöhung der Lärmsituation mit einem gänzlichen Funktionsverlust verbunden sein.

- **Gesamtlärmsituation der Kinder (Kita, Spielplatz, Wohnen usw.)**

Es wird darauf hingewiesen, dass ein nicht geringer Anteil der Kinder im direkten Umfeld der Kindertagesstätte wohnt. Für Kinder aus den Hortgruppen ergibt sich nicht selten die geballte Konstellation von Schule, Hort und Wohnen im direkten räumlichen Zusammenspiel. Inwieweit zu beobachtende Verhaltensauffälligkeiten (Hyperaktivität, Aggressionsschübe usw.) auch mit dieser kontinuierlichen Lärmbelastung in Verbindung zu bringen ist, wäre einer lärmmedizinischen Untersuchung.

- **Nicht-Einhalten der Flugrouten**

Für die Kindertagesstätte ist die Lärmbelastung eine völlig unkalkulierbare Größe. Ein ständig wahrnehmbarer Geräuschpegel von Fluglärm wird durch häufige Ereignisse von sehr lautem Fluglärm unterbrochen. Aus Sicht der Kindertagesstätte liegt dies an den völlig willkürlich an- und abfliegenden Flugzeugen, die teilweise direkt über die Kindertagesstätte fliegen. Das Zusammenspiel von ständigem Fluglärm in Verbindung mit einzelnen sehr lauten Fluglärmereignissen behindert das Arbeiten in der Kindertagesstätte nachhaltig.

- **Stress- und Angstreaktionen aufgrund tief fliegender Flugzeuge**

Durch das unerwartete Auftreten von Flugzeugen über oder sehr nahe zur Institution, ist bei den Kindern ein Aufschrecken sowie verschiedene Ausprägungen von Fluchtverhalten zu beobachten. Diese Stress- und Angstreaktionen führen wir vor allem auf die selbst bei Kleinkindern eingprägten Bilder vom 11. September 2001 zurück. Die Beruhigungsphasen nach solchen Ereignissen sind individuell unterschiedlich, führen jedoch regelmäßig zu Verschleppung des Arbeitsprogramms. Inwieweit bei Hortkindern, die mit äußerer Stärke reagieren, die Stress-Angstsymptome „geschluckt“ werden, oder bereits Gewöhnungseffekte eingetreten sind ist aus unserer Sicht derzeit nicht zu beantworten. Zur Beantwortung dieser Fragen wären medizinisch belastbare Untersuchungen erforderlich.

- **Geschlossene Fenster/schlechte Luft/geringe Feuchteabfuhr**

Aufgrund des ständigen Fluglärmpegels und der teilweise sehr lauten Einzelschallereignisse wird oft der Arbeitsalltag grundsätzlich bei geschlossenen Fenstern durchgeführt. Aufgrund des mangelnden Außenluftstromes kommt es hierdurch relativ schnell zu „schlechter Innenraumluft“, d.h. die Kohlendioxidabfuhr ist nicht in ausreichendem Maße gewährleistet. Auch die in den Pausen durchgeführte Stosslüftung kann dieses Problem nur geringfügig mildern. Fachleute aus dem Kreise der Elternschaft haben darauf hingewiesen, dass dies auch zu bauphysikalischen Problemen führen kann. Die hierdurch ebenso bedingte mangelnde Feuchteabfuhr könnte durchaus zu Schimmel- und Sporenbildung führen. Im Extremfall würde dies zur Schließung der Institution führen und hohe Sanierungskosten nach sich ziehen.

- **Wegzug von Eltern/Sozialstruktur Kita**

Einige Eltern mit ihren Kindern sind aus anderen Stadtgebieten Offenbachs nicht zuletzt aus Gründen des Fluglärms in die Nähe der relativ ruhigen Kindertagesstätte gezogen. Abgesehen von den erzürnten Meinungsbildern dieser Eltern hinsichtlich der geplanten Ausweitung des Frankfurter Flughafens und der hiermit verbundenen steigenden Lärmbelastung, sind dies Eltern, die einen erneuten Umzug nicht scheuen würden. Im Ergebnis wären in der Kindertagesstätte nur noch Kinder zu finden, für deren Eltern ein Umzug aus finanziellen Gründen nicht in Frage kommt. Dies ist mit einem Wandel der Sozialstruktur in der Tagesstätte verbunden, den wir auch aus pädagogischen Gründen ablehnen.

- **Wachsende Entfernung von nutzbaren öffentlichen Einrichtungen ohne Fluglärm**

Die Gruppe der 3 bis 6 jährigen sind bekanntermaßen mit einem eingeschränkten Aktionsradius versehen. Für die Kindertagesstätte nutzbare öffentliche Einrichtungen (Kinderspielplätze, Parkanlagen usw.) innerhalb erreichbarer Entfernungen sind weitgehend mit ähnlichen Lärmbelastungen wie die Kindertagesstätte selbst versehen. Nutzbare öffentliche Einrichtungen ohne Fluglärmbelastung sind bereits derzeit nur mit Fremdmitteln (Busse, Bahn usw.) zu erreichen. Bei einer Ausweitung der Lärmbelastung würden die möglichen nutzbaren Einrichtungen im Stadtgebiet Offenbach geringer sowie der organisatorische und finanzielle Aufwand zum Erreichen dieser Einrichtungen höher

- **Gestörte Ruhephasen bei unter 6 jährigen Kindern**

Für die Gruppe der unter 6jährigen sind die erforderlichen Ruhephasen zumindest teilweise gestört (einige Kinder zeigen sich bezüglich Einschlaf- und Aufweckverhalten als robust andere

als sehr sensibel). Mit einer Erhöhung des Lärmpegels und der Einzelschallereignisse dürfte sich die Anzahl der Kinder die mit diesen Verhältnissen noch robust umgehen können weiter verringern. Lärmsensible Kinder dürften Ruhephase nicht mehr als solche wahrnehmen.

- **gestörte Hausaufgabenbetreuung**

Die Hortgruppen (6 bis 12 jährige) unserer Kindertagesstätte haben als einen Arbeitsschwerpunkt die Hausaufgabenbetreuung. Das Erlernen und Durchführen von konzentrierten Arbeitseinheiten ist durch den vorhandenen Lärmpegel, vor allem jedoch durch die Vielzahl eindringlicher Einzelschallereignisse, negativ beeinflusst. Abgesehen von den negativen Lernerfahrungen der Kinder, benötigt die Hausaufgabenbetreuung durch die häufigen Unterbrechungen deutlich höheren Zeitaufwand. Einige Kinder können bereits jetzt die Spiel- und Freizeitangebote des Hortes nicht nutzen, da die gesamte Zeit den Hausaufgaben gewidmet werden muss. Eine Verschärfung der Lärmsituation wird die Anzahl der Kinder erhöhen die den Hort ausschließlich zur Hausaufgabenbetreuung nutzen können. Da zu erwarten ist, dass einige Kinder Hausaufgaben nicht mehr innerhalb der Betreuungszeiten bewältigen können, ist eine zentrale Funktion des Hortes in Frage gestellt.

- **Grundbesitz wird entwertet**

Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO beeinträchtigt wird.

- **Standort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Verhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Öffentliche Einrichtung, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Flurstück mit einer öffentl. Einrichtung wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Gebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet.

- **Standort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Zufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Liegenschaft.

- **Standort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Lebensbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Standort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Qualität der Liegenschaft vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Standort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Qualität der Liegenschaft weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO

erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

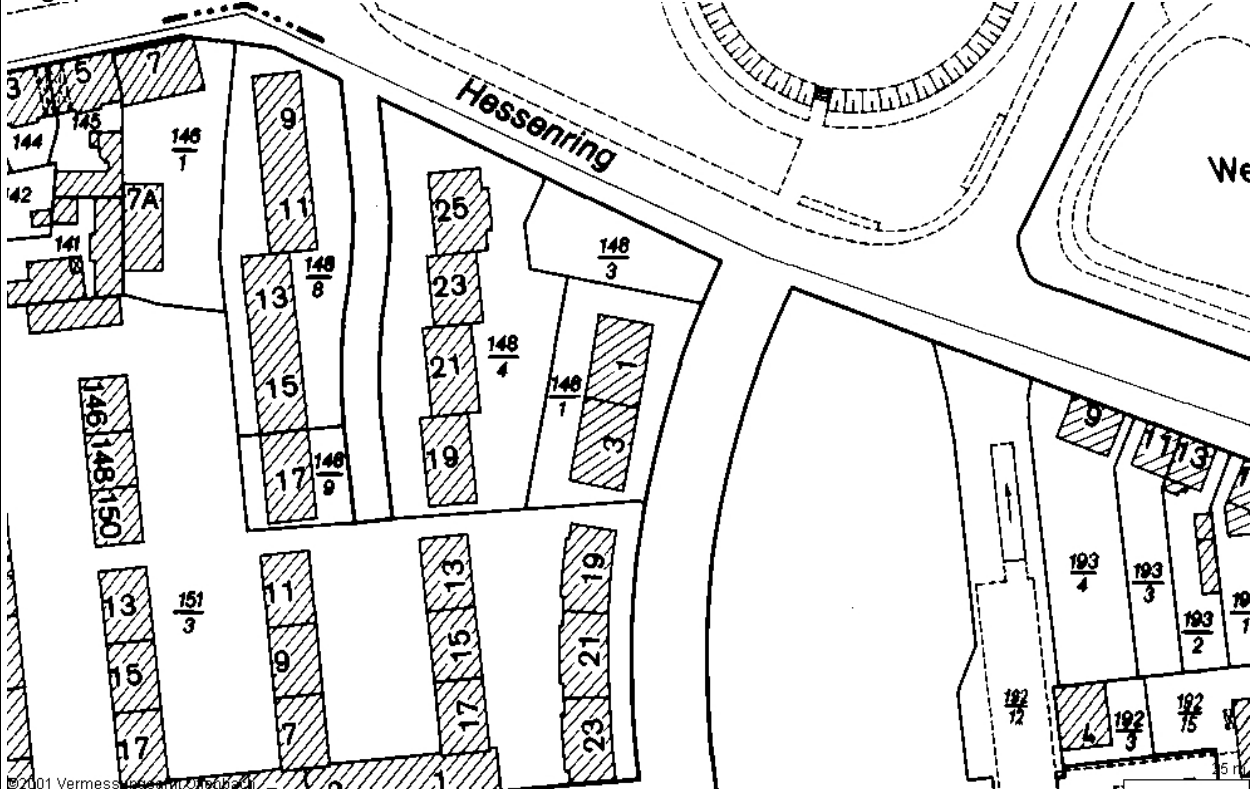


Ifd. Nr. 3384

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie		Bü	Ru		
Flur	20	Flurstück						148_1
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):		1106
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	160	Straßenname				Dornbuschstraße	Haus-Nr.	1-3
Eigentümer: Stadt Offenbach						Eigentum:		
Erbbaunehmer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Erbbaurecht:		X

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 24

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.		vom			
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 49 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 42 dB (A)
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht. </li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3385

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	20	Flurstück					148_4	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	2430	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	083	Straßenname			Hessenring	Haus-Nr.	19-25	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:	X	
Erbbanehmer:						Erbbaurecht:		

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 41

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 49 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 42 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertschubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

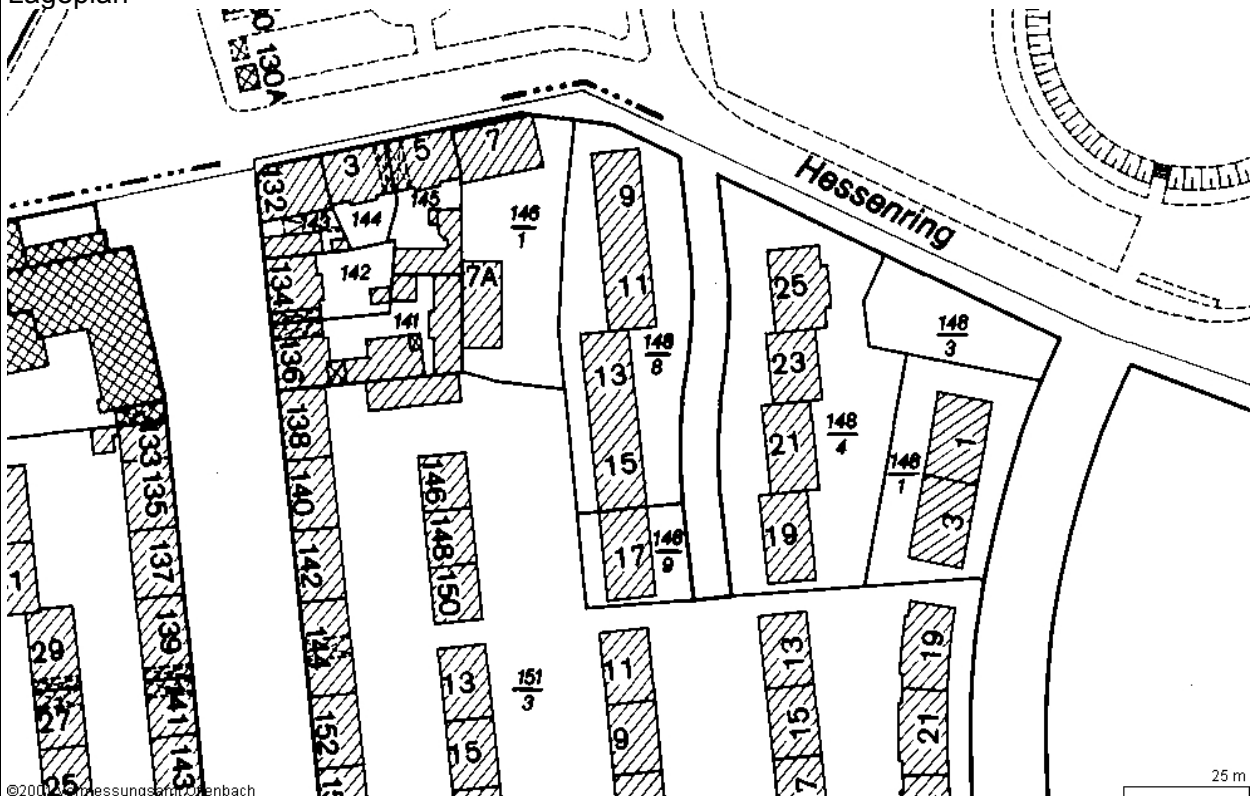


lfd. Nr. 3386

**Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main**

Gemarkung	OF	x	Bie		Bü	Ru		
Flur	20	Flurstück						148_8
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:					Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):		1850	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	083	Straßenname			Hessenring		Haus-Nr.	9-15
Eigentümer: Stadt Offenbach						Eigentum:		
Erbbaunehmer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Erbbaurecht:		X

**Lageplan**



**Nutzungsart: G-F-Wohnen**

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 54

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 42 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertschubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3387

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	20	Flurstück					148_9	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:					Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):		419	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	083	Straßenname			Hessenring	Haus-Nr.	17	
Eigentümer: Stadt Offenbach					Eigentum:			
Erbbauehmer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 12

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhaus

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.		vom			
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 42 dB (A)
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertschubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

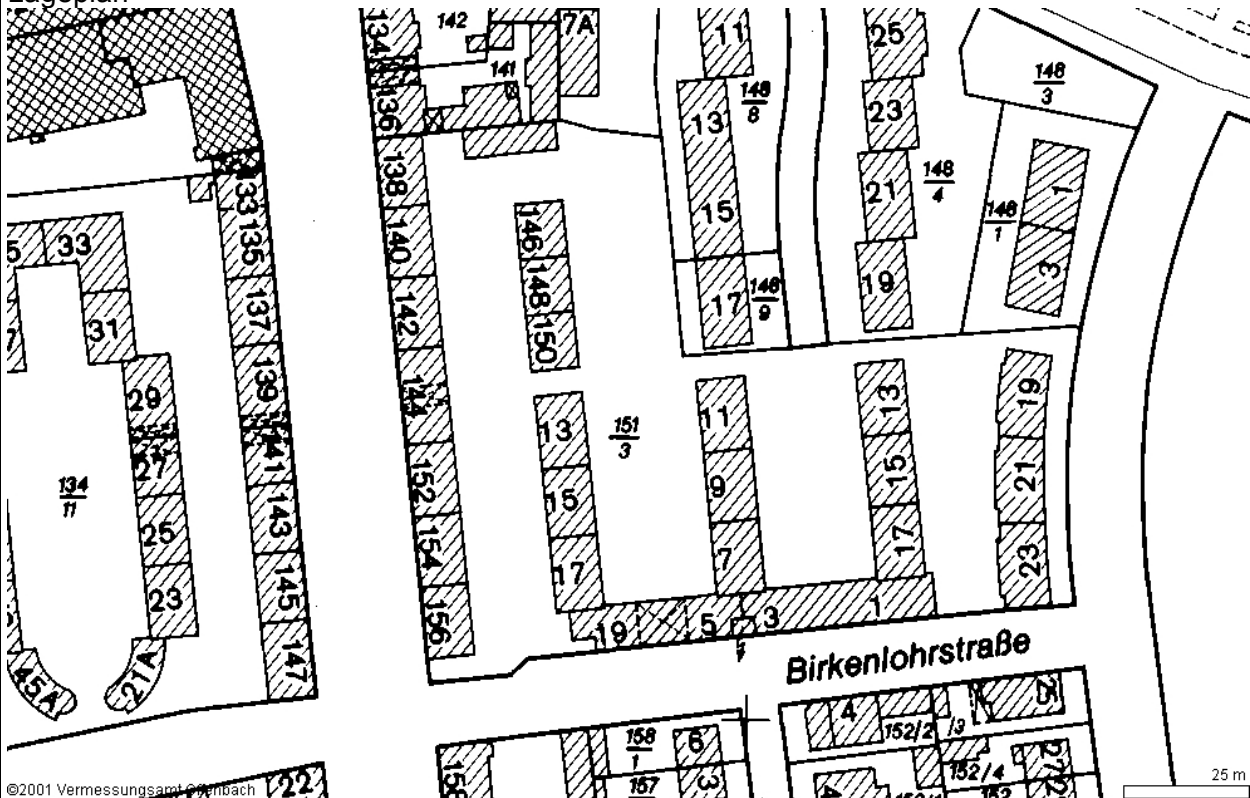


lfd. Nr. 3388

**Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main**

Gemarkung	OF	x	Bie		Bü		Ru		
Flur	20	Flurstück						151_3	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):		10585	
Adresse (soweit vorh.)									
Str.-Nr.	157	Straßenname				Birkenlohrstraße		Haus-Nr.	1-19
Straßenname		Dornbuschstraße				Haus-Nr.		13-23	
Straßenname		Waldstraße				Haus-Nr.		138-156	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.							Eigentum:	X	
Erbbaunehmer:							Erbbaurecht:		

**Lageplan**



©2001 Vermessungsamt Offenbach

**Nutzungsart: G-F-Wohnen**

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)	x	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrsanl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 182

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):

Mehrfamilienhäuser +  
4 Läden

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 42 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 2 dB(A) und in den Nachtstunden um 6 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main



lfd. Nr. 3389

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	20	Flurstück					172_13	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	1839	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	161	Straßenname			Spessarting	Haus-Nr.	10-12	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:	X	
Erbbaunehmer:						Erbbaurecht:		

Lageplan



©2001 Vermessungsamt Offenbach

Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw./Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 30

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.		vom			
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 49 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 42 dB (A)
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

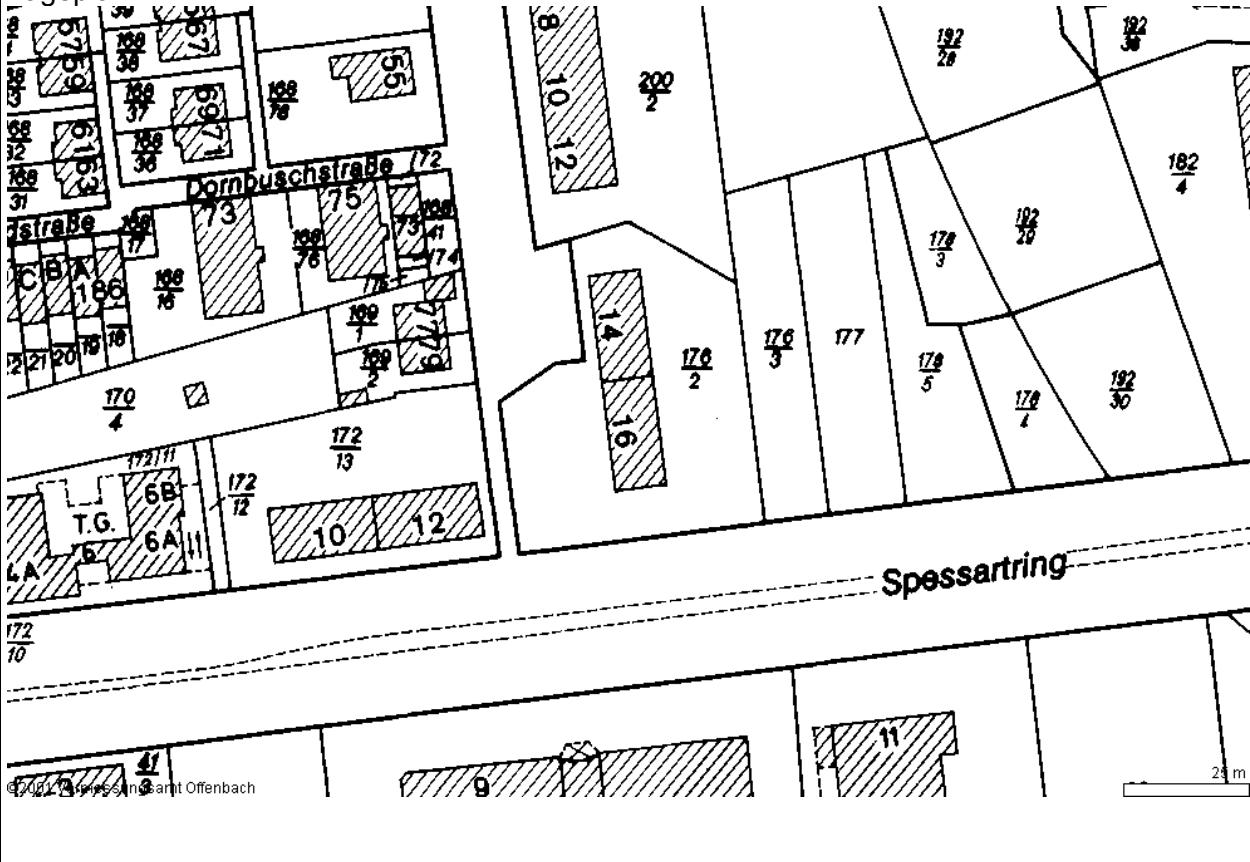


lfd. Nr. 3390

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie		Bü	Ru		
Flur	20	Flurstück					176_2	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	2556	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	160	Straßenname				Dornbuschstraße	Haus-Nr.	14-16
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.						Eigentum:	X	
Erbbanehmer:						Erbbaurecht:		

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 30

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 49 dB (A)	Nacht: 45 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 42 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b>  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</li> </ul> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundbesitz wird entwertet</b>  Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertsubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

**Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**  
**Offenbach am Main**  
 Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

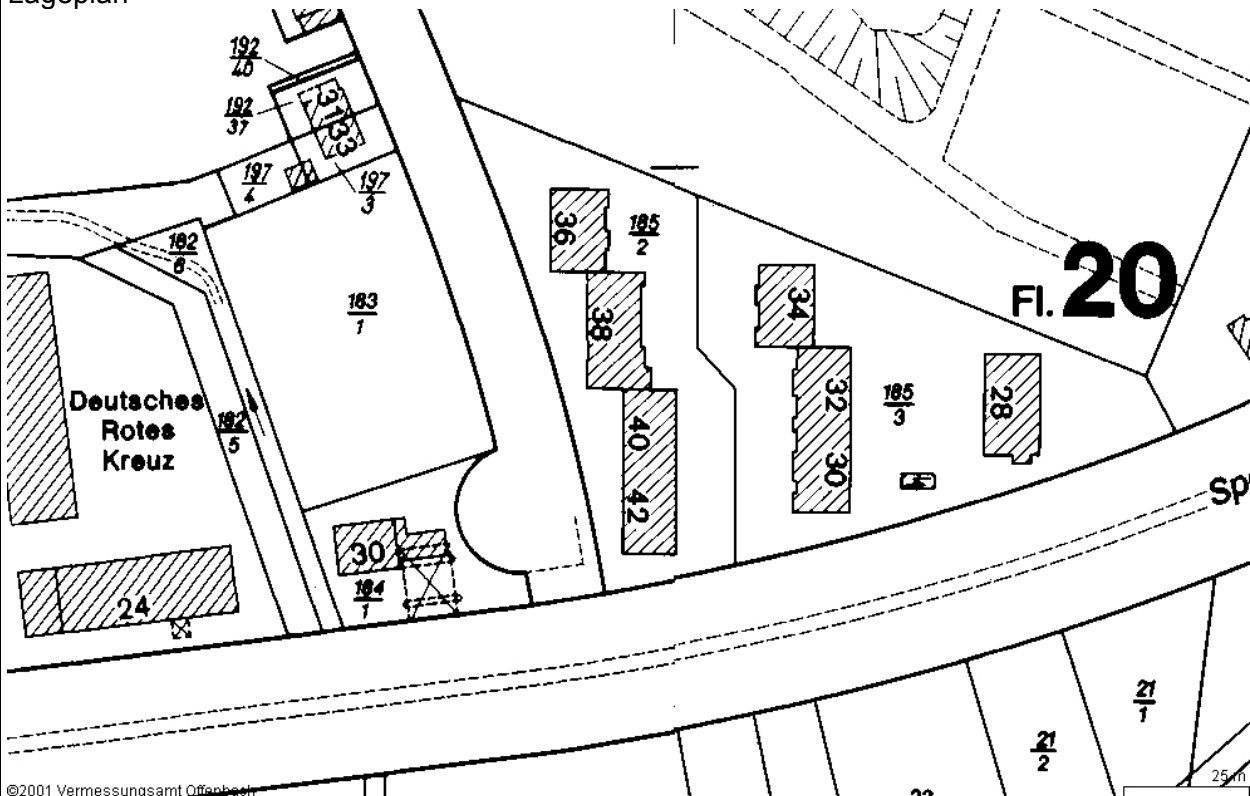


lfd. Nr. 3391

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	x	Bie	Bü	Ru			
Flur	20	Flurstück					185_2	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m <sup>2</sup> ):	3031	
Adresse (soweit vorh.)								
Str.-Nr.	136	Straßenname			Erlenbruchstraße	Haus-Nr.	36-42	
Eigentümer:	Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M.					Eigentum:	X	
Erbbauehmer:						Erbbaurecht:		

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)	Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)	GE / GI (170– 174/321/330)	MI (210 – 213)
	Verkehrs anl. (230 – 236)	Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)	Sport/Camp. (281 – 285)	Baulücke (290 – 292)

Anzahl der Wohneinheiten: 36

Nähere Angaben zur Nutzung (insb. bei Gebäude u. Freiflächen für öffentl. Zwecke):  
 Mehrfamilienhäuser

<b>Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen</b>					
RPS 2000					
FNP					
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
B'Plan Nr.	vom				
weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3					
Schwellenwert:		Tag: 55 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)	
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:					
Westbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)	Nacht: 51 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 48 dB (A)	Nacht: 44 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)	Nacht: 41 dB (A)	
Besonderheiten / Sonstiges:					
Einwendungen:					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>• Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b></p> <p>Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.</p> <p>Durch die vom TdV geplante Zunahme des Luftverkehrs und die Inbetriebnahmen der SLB NW wird das Stadtgebiet Offenbach einer deutlichen Zunahme an Fluglärm, sowohl punktuell als auch flächenmäßig, ausgesetzt. Hier sind vor allem der zunehmende Dauerschallpegel, die Zunahme der Einzelschallereignisse sowie nächtlichen Schallereignisse bzw. der Ereignisse in lärmsensiblen Zeiten zu nennen.</p> <p>Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.</p> <p>Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>• Grundbesitz wird entwertet</b></p> <p>Der Grundbesitz der GBO verteilt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Offenbach und wird bereits heute teilweise durch Fluglärm belastet. Die Zunahme des Fluglärms wirkt sich zwar unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke der GBO aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der GBO in Bereichen liegen, die durch die Zunahme des Fluglärms stärker betroffen sind und für diese negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundstückspreisentwicklung zu erwarten sind (vgl. dazu u.a. RDF-Gutachten „externe Kosten“, 2003), muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung auch bei den sonstigen Grundstücken nicht ohne negative Auswirkungen bleibt und daher das Anlagevermögen der GBO</p> </li> </ul> </li> </ul>					

beeinträchtigt wird.

- **Wohnstandort, Bestand (Wertverlust)**

Die Einschränkung der Lebensqualität durch den Fluglärm bzw. die Zunahme des Fluglärms gefährdet langfristig die adäquate Vermietbarkeit und damit die Wertschubstanz dieser Liegenschaft. Die GBO sieht sich der Gefahr ausgesetzt, mit Mietminderungen durch die jetzigen Mieter bzw. sinkenden Mietzins bei Neuvermietung sowie mit der Reduktion des erzielbaren Werts bei Verkauf der Liegenschaft konfrontiert zu werden. Die ständigen Bemühungen der GBO zur nachhaltigen Substanzerhaltung ihrer Liegenschaften und die mit Investitionen verbundene Anpassungen an moderne Wohnverhältnisse werden durch den steigenden Fluglärm entwertet.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Das Flurstück dient dem Wohnen. Die mittel- und langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Substanz des Grundstücks ist abhängig von einer marktkonformen Sicherung allgemeiner Wohnbedingungen. Dies wird durch das Vorhaben mit Zunahme des Fluglärms in Frage gestellt.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung, allg.)**

Die Wohnzufriedenheit der Mieter ist ein wesentliches Ziel der GBO. Hierfür ist die Frage der Umweltbelastungen von erheblicher Brisanz. Bei der Umweltbelastung spielt der Lärm (und hier auch besonders der Fluglärm) eine wesentliche Rolle. Die Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBR-Berichte 15/2003, S.50ff, zeigt die wachsende Bedeutung dieses Faktors und die hohe Bedeutung für den Innenstadtrand und den Stadtrand der Kernstädte wie Offenbach. Die geplante Erweiterung des Flughafens verschärft diese Problematik und führt zur Entwertung dieser Wohnliegenschaft.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**

Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq,3}$  am Tage um 3 dB(A) und in den Nachtstunden um 8 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

- **Wohnstandort, (Regional- und Stadtentwicklung)**

Die Stadt Offenbach gehört zu den Kernstädten im Ballungsgebiet Rhein-Main. Ein wesentliches Ziel der Regional- und Stadtentwicklung ist es, die „weichen Standortfaktoren“ zu verbessern. Die GBO unterstützt dieses Ziel in vollem Umfang. Sie hat sogar ihre wirtschaftliche Existenz damit verknüpft und beteiligt sich aktiv an der Verbesserung dieser Standortfaktoren, um die Wohnbevölkerung der Kernstädte in der Stadt zu halten, die Standortbindung und damit soziales Engagement in der Stadt Offenbach zu stabilisieren und Suburbanisierung, u.a. mit negativen Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).

Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; Zahl der Lärmereignisse)**

Bereits in den letzten Jahren hat sich die Wohnqualität vor allem auf Grund der Steigerung der Zahl der Flugbewegungen und der damit verbundenen erhöhten Zahl von Einzelschallereignissen ohne größere Pausen sowie insbesondere durch die erhebliche Erhöhung der nächtlichen Flugereignisse verschlechtert. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Zahl der Flugbewegungen (und die damit einhergehenden Einzelschallereignisse und nächtlichen Schallereignisse, trotz eines angeblichen Nachtflugverbotes in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr) noch deutlich weiter steigen, wodurch die Grenze der Zumutbarkeit für die GBO und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die GBO) und gesundheitlichen Auswirkungen (für die Bewohnerschaft) sind gravierend und nicht hinnehmbar.

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; keine Obergrenze der Flugbewegungen)**

Durch die geplante Steigerung der Flugbewegungen wird die Wohnqualität weiter beeinträchtigt. Da in den Planfeststellungsunterlagen keine Obergrenze verankert ist, muss langfristig mit deutlich mehr als 660.000 Flugbewegungen pro Jahr und dadurch mit weiter steigendem Fluglärm gerechnet werden. Durch die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerschaft sieht sich die GBO außerstande, ihrer Fürsorgepflicht als Vermieter und damit ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mieter im bisherigen Umfang nachkommen zu können. Dadurch resultierende rückläufige Mieteinnahmen sind nicht auszuschließen.

- **Rückstellungen für passiven Lärmschutz**

Durch die zunehmende Lärmbelastung auf Grund des Flughafenausbaus kommen auf die GBO erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBO hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.