

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



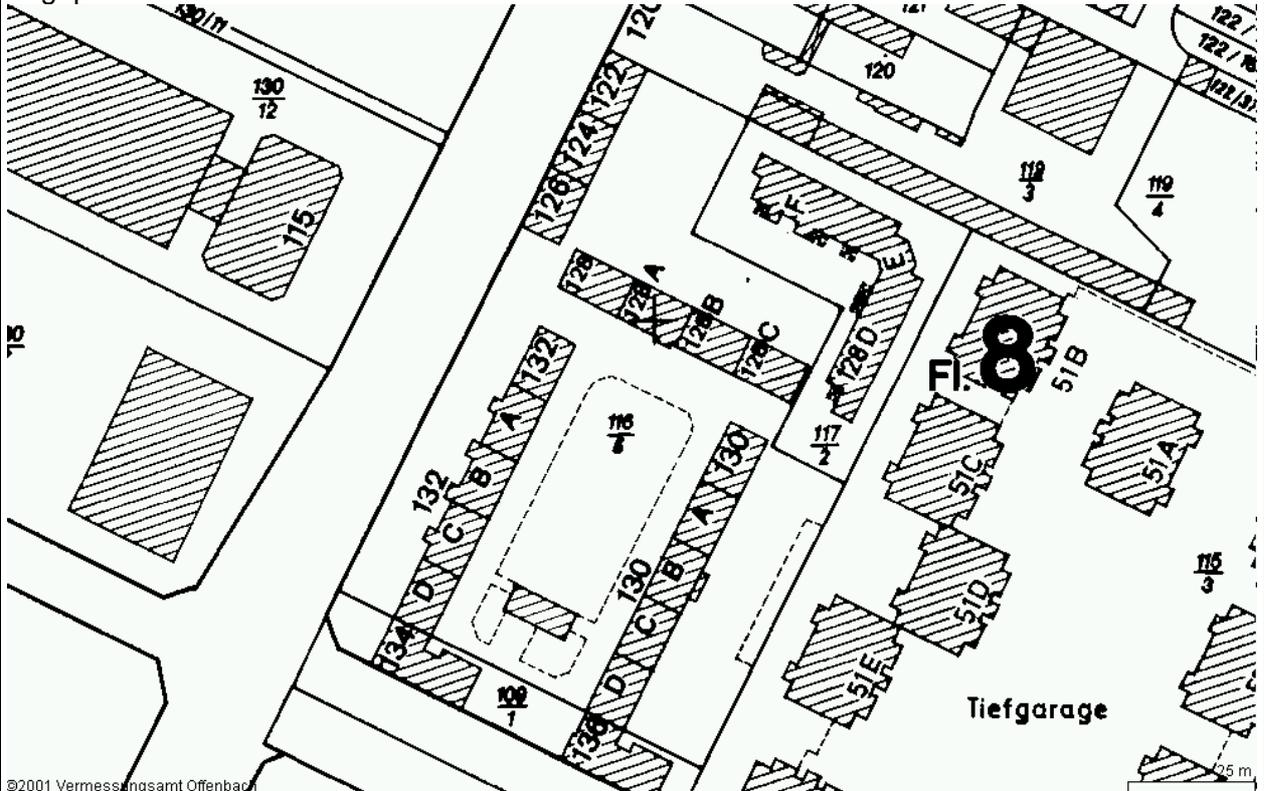
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3039

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	8	Flurstück						116_5
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Sprendlinger Landstraße					Haus-Nr.	122-128c + 130-132d	
Erbbaurecht:						Eigentum:		X

## 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: 119

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: 57 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 47 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



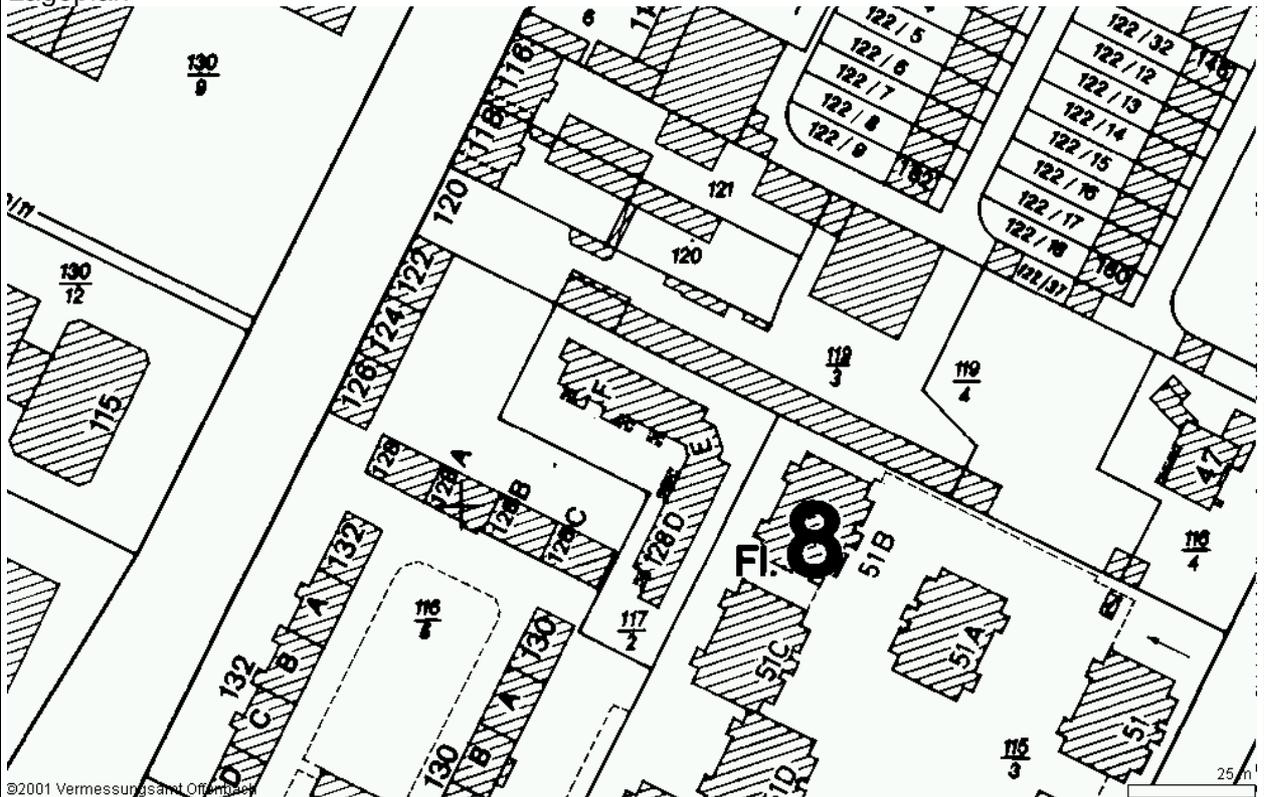
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3040

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	8	Flurstück						117_2
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Sprendlinger Landstraße					Haus-Nr.	128d-128f	
					Erbbaurecht:	Eigentum:		X

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:

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: 57 dB (A)	Nacht: 52 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 47 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



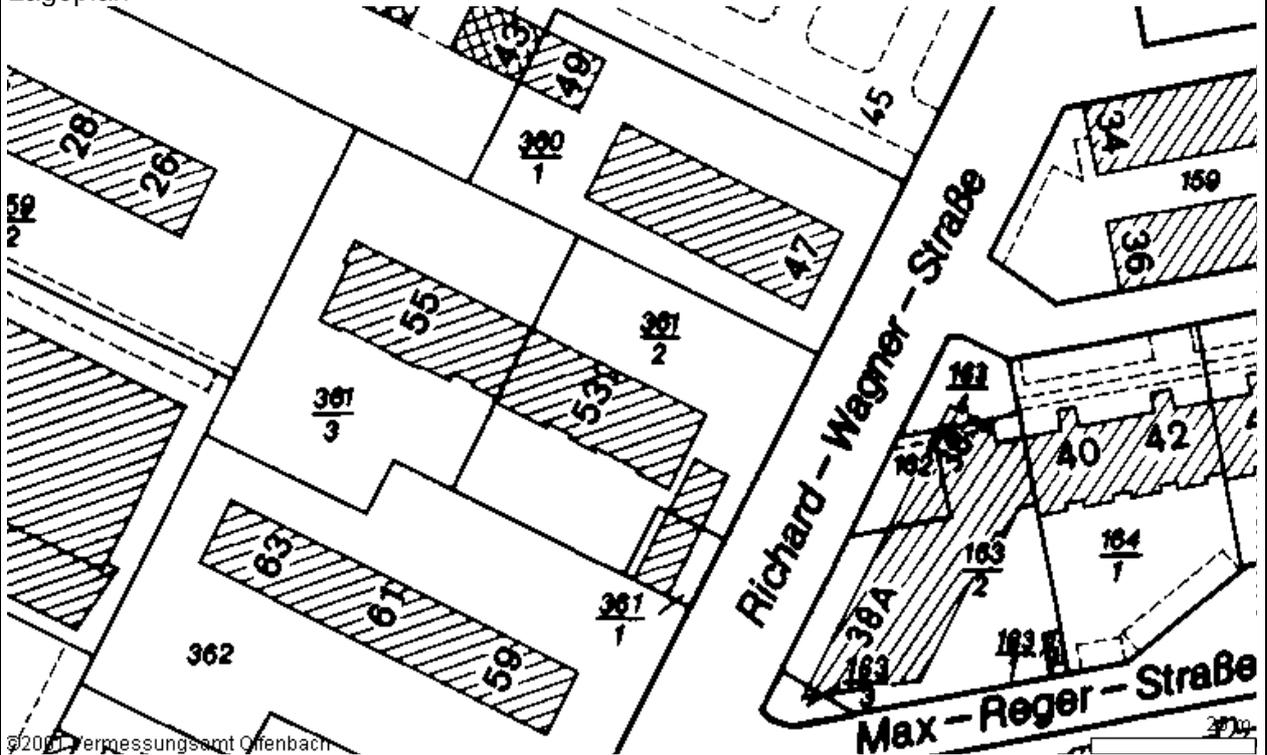
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3041

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	8	Flurstück						361_2
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Richard-Wagner-Straße					Haus-Nr.	53	
Erbbaurecht:						Eigentum:		X

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: 20

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

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: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 53 dB (A)	Nacht: 48 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 46 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



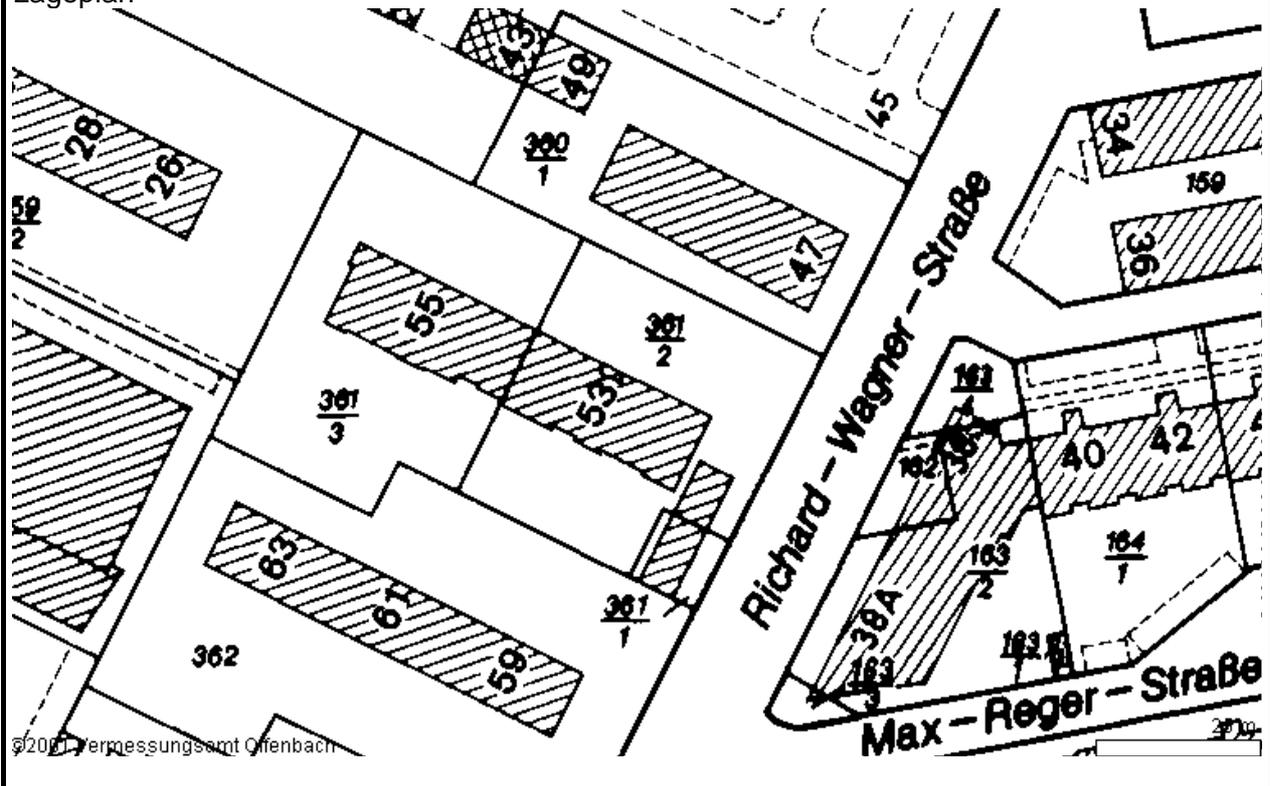
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3042

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	8	Flurstück						361_3
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Richard-Wagner-Straße					Haus-Nr.	55	
Erbbaurecht:					Eigentum:		X	

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: 20

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

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: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 46 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3043

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	8	Flurstück					76_4		
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	8	Flurstück	77_2					
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Sprendlinger Landstraße					Haus-Nr.	82-90		
Straßenname	Odenwaldring					Haus-Nr.	153-155		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

## 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)
	Verkehrsanl. (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

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: 55 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: 54 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 47 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



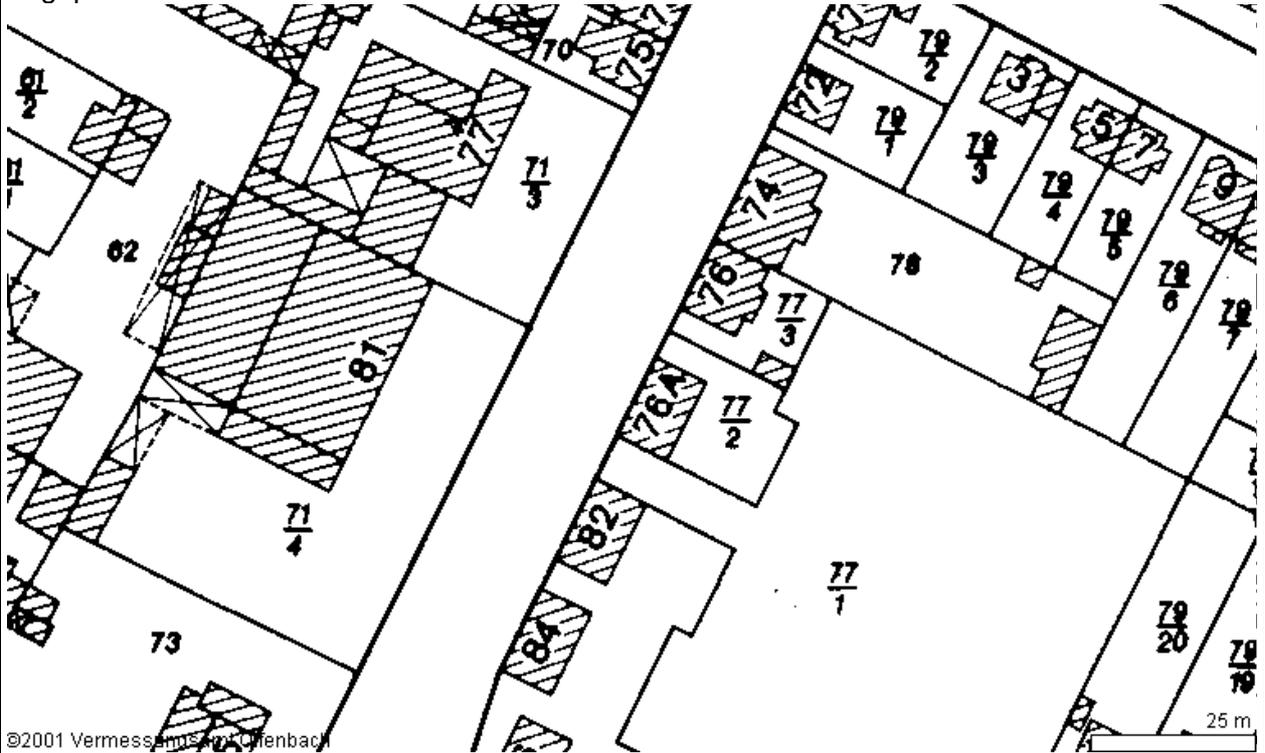
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3044

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	8	Flurstück						77_2
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	8	Flurstück	76_4				
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Sprendlinger Landstraße					Haus-Nr.	76a	
Erbbaurecht:						Eigentum:	X	

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: 5

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

Mehrfamilienhaus

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: 55 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 47 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG</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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 5 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



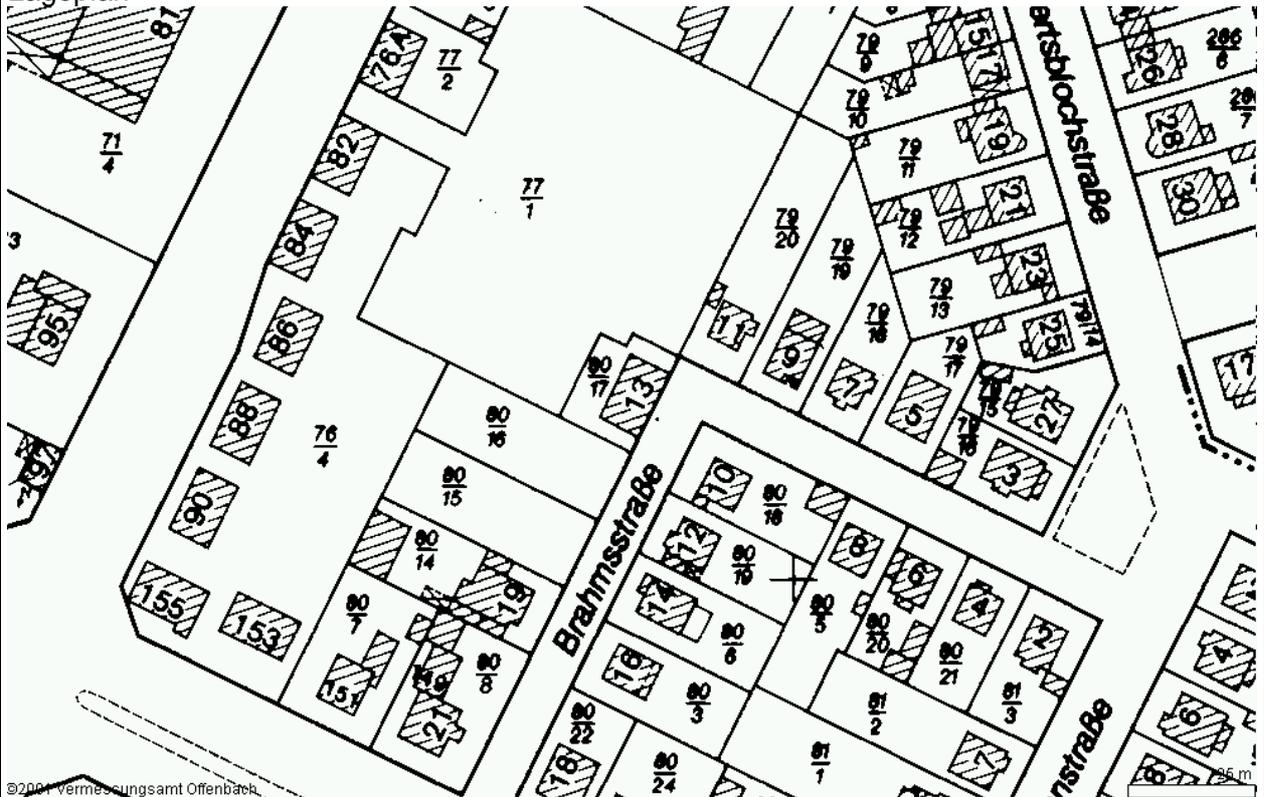
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3045

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	8	Flurstück						80_17	
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Brahmsstraße					Haus-Nr.	13		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

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: 5

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

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: 55 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 48 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 47 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG</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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 5 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



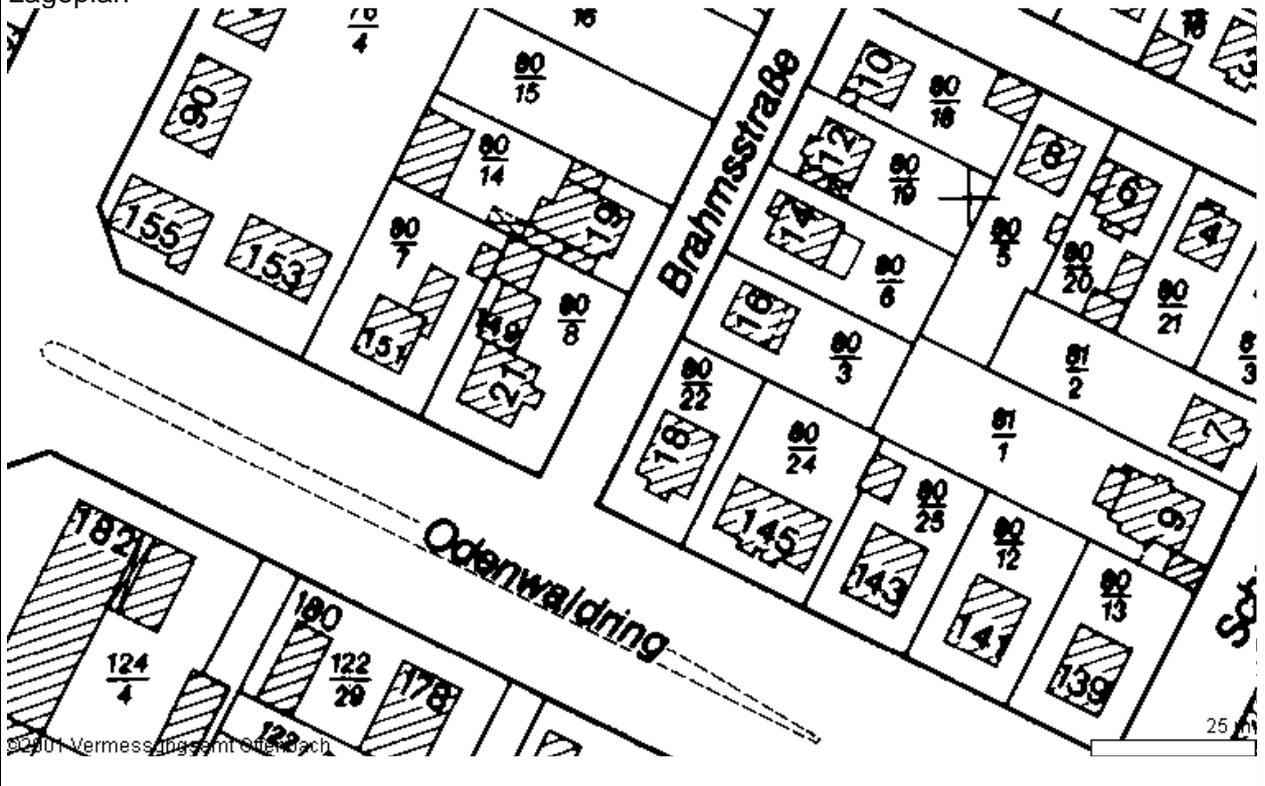
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3046

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	8	Flurstück						80_22	
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Brahmsstraße					Haus-Nr.	18		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

Lageplan



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: 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: 54 dB (A)	Nacht: 48 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 47 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG

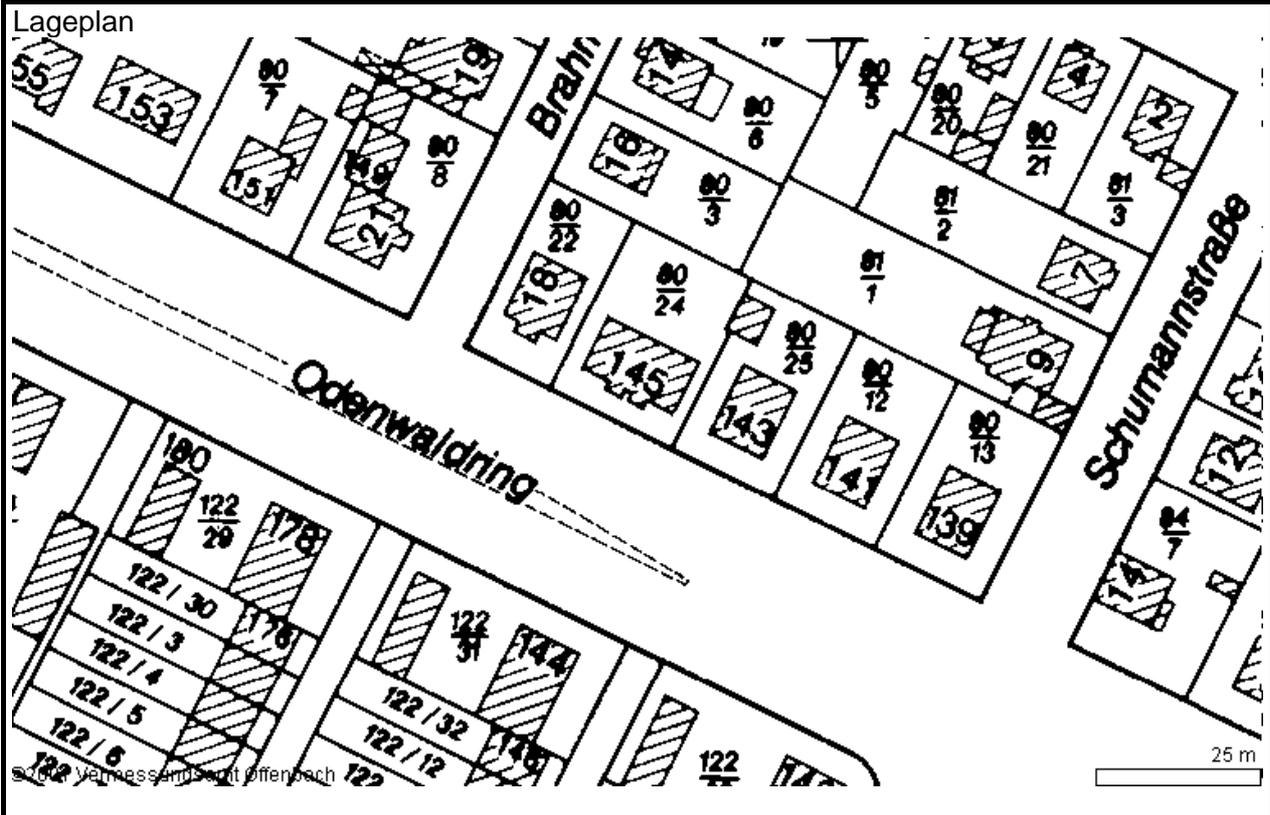


Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3047

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	8	Flurstück						80_24
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Odenwaldring					Haus-Nr.	145	
					Erbbaurecht:	Eigentum:		X



## 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)
	Verkehrsanl. (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

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: 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: 54 dB (A)	Nacht: 48 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 47 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



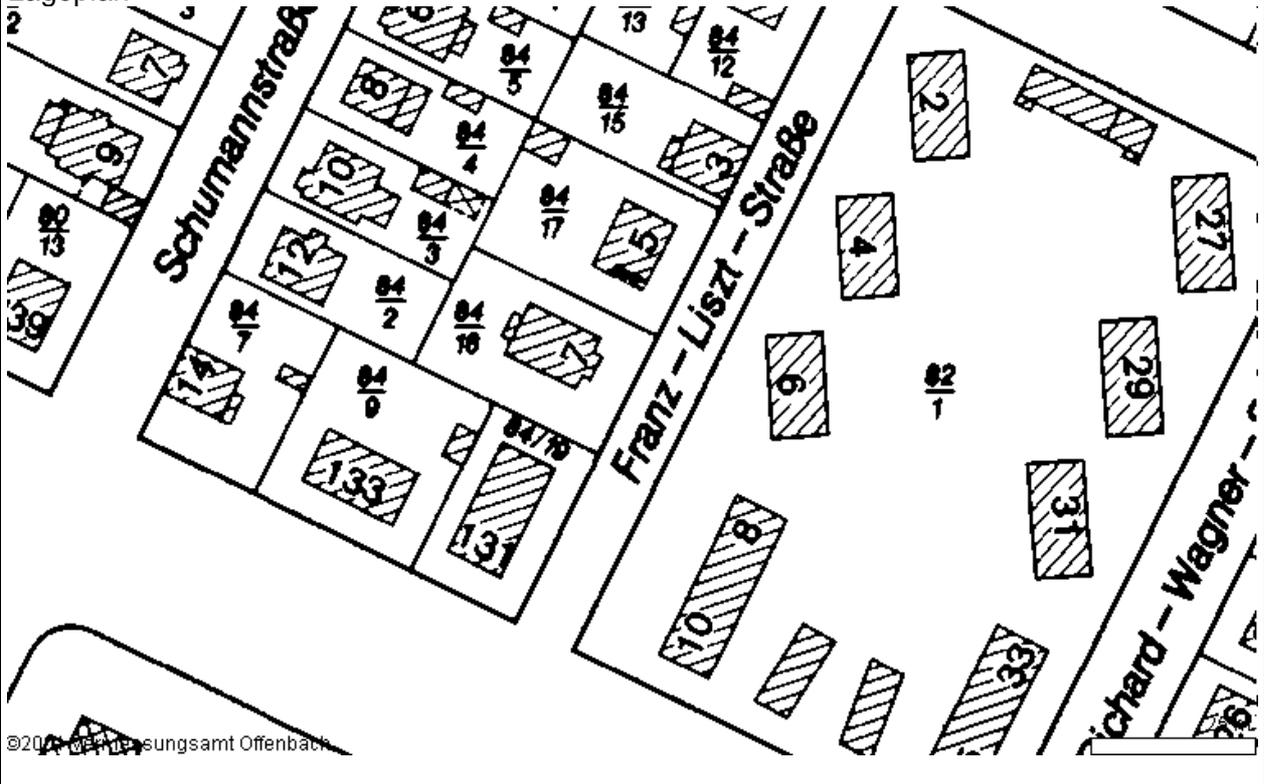
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3048

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	8	Flurstück						84_18
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Franz-Liszt-Straße					Haus-Nr.	7	
Erbbaurecht:						Eigentum:		X

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: 6

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

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: 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: 53 dB (A)	Nacht: 48 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 46 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



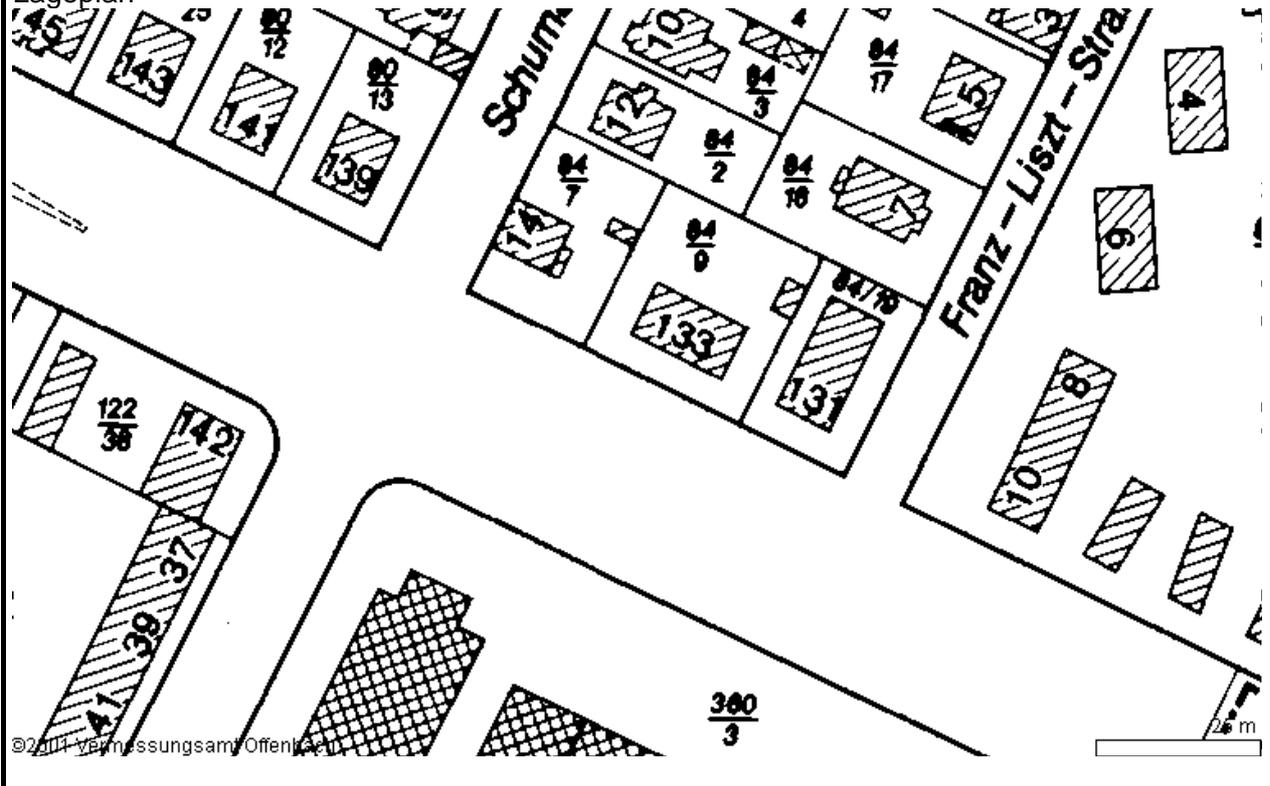
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3049

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	8	Flurstück						84_9
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Odenwaldring					Haus-Nr.	133	
					Erbbaurecht:	Eigentum:		X

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: 6

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

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: 52 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)	Nacht: 50 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 48 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 46 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



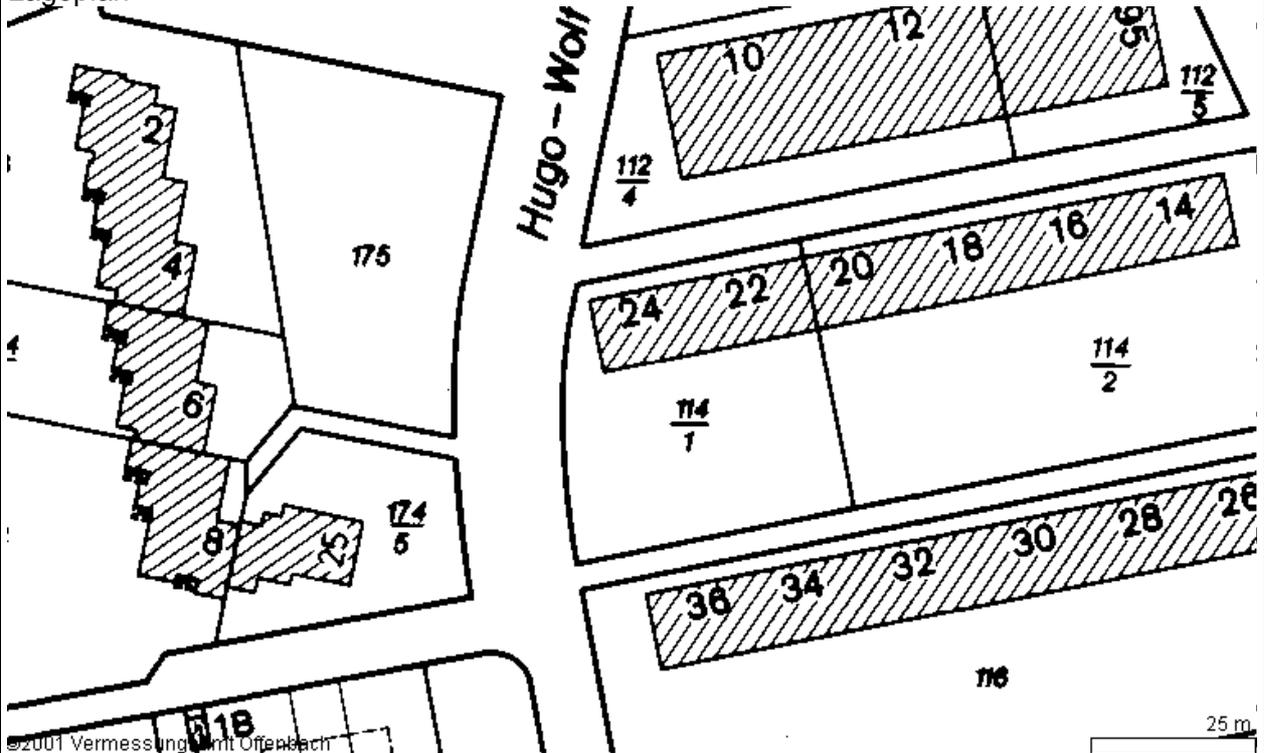
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3050

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	11	Flurstück						114_1
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Hugo-Wolf-Straße					Haus-Nr.	22-24	
					Erbbaurecht:	Eigentum:		X

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: 16

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: 60 dB (A)	Nacht: 55 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 53 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)	Nacht: 47 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 5 dB(A) und in den Nachtstunden um 10 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



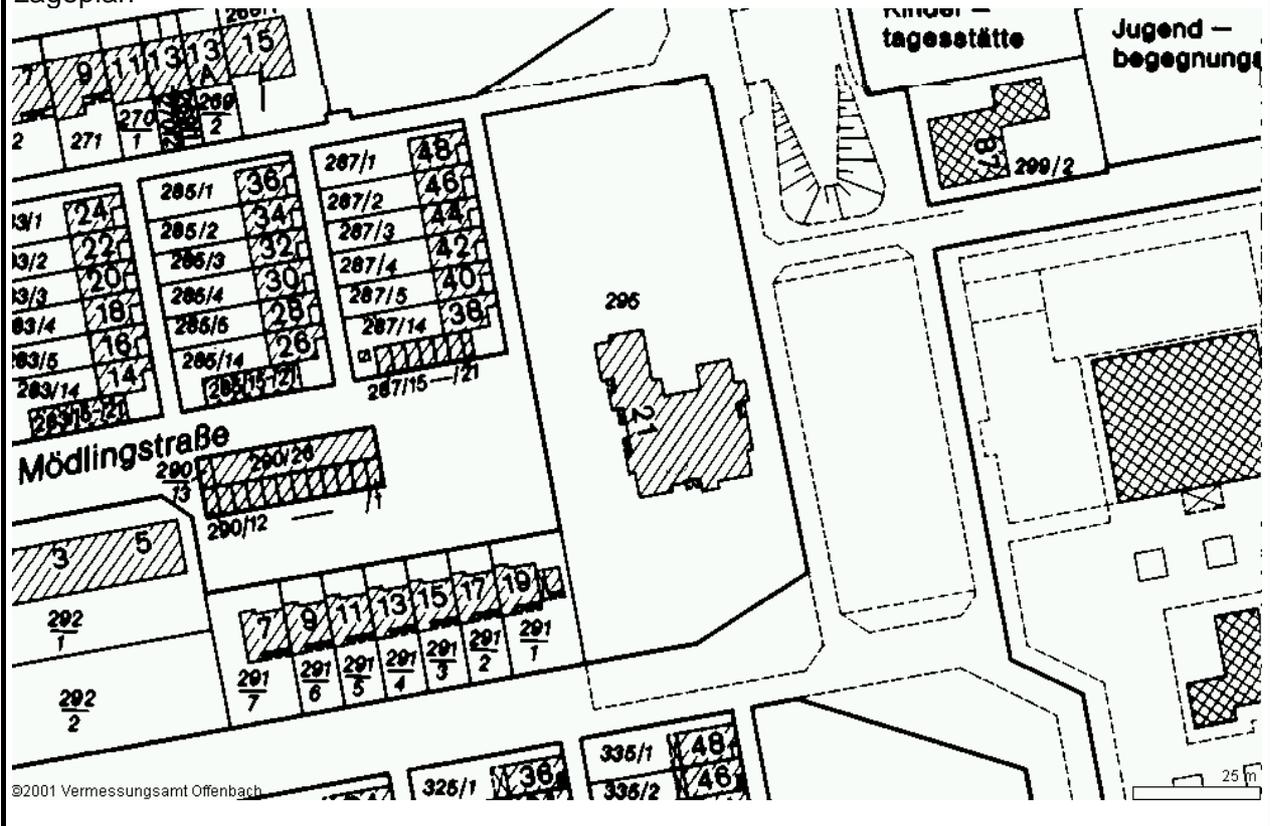
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3051

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	13	Flurstück						295
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Mödlingstraße					Haus-Nr.	21	
					Erbbaurecht:	Eigentum:		X

## 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: 67

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

Mehrfamilienhaus

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: 60 dB (A)	Nacht: 55 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)	Nacht: 53 dB (A)	
Ostbetrieb:	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 52 dB (A)	Nacht: 49 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 53 dB (A)	Nacht: 46 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 5 dB(A) und in den Nachtstunden um 10 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



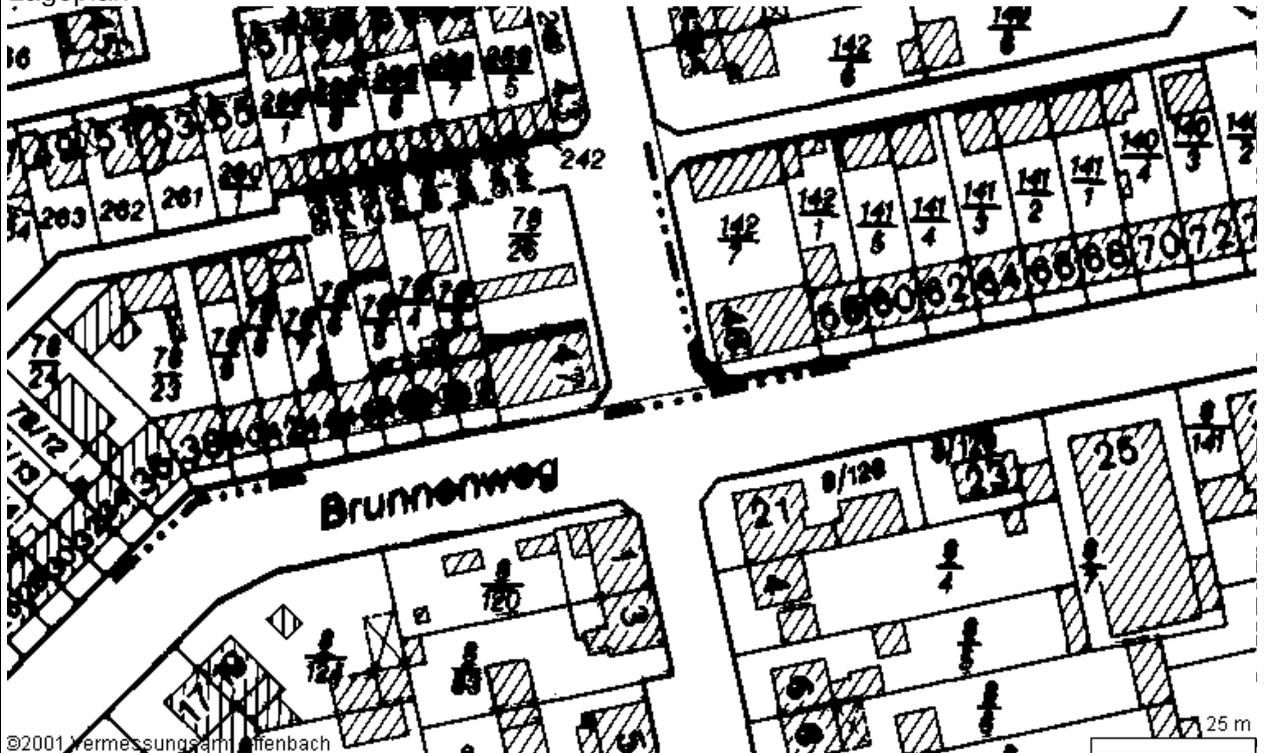
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3052

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	14	Flurstück					78_26		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Rheinstraße					Haus-Nr.	47		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

Lageplan



**Nutzungsart:**

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: 9

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

Mehrfamilienhaus +  
2 Gewerbeeinheiten

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen					
RPS 2000			Siedlungsbereich (Bestand)		
FNP			Wohnbaufläche		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)					
Reale Nutzung			Wohnen + Gewerbe		
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: 52 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: 49 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



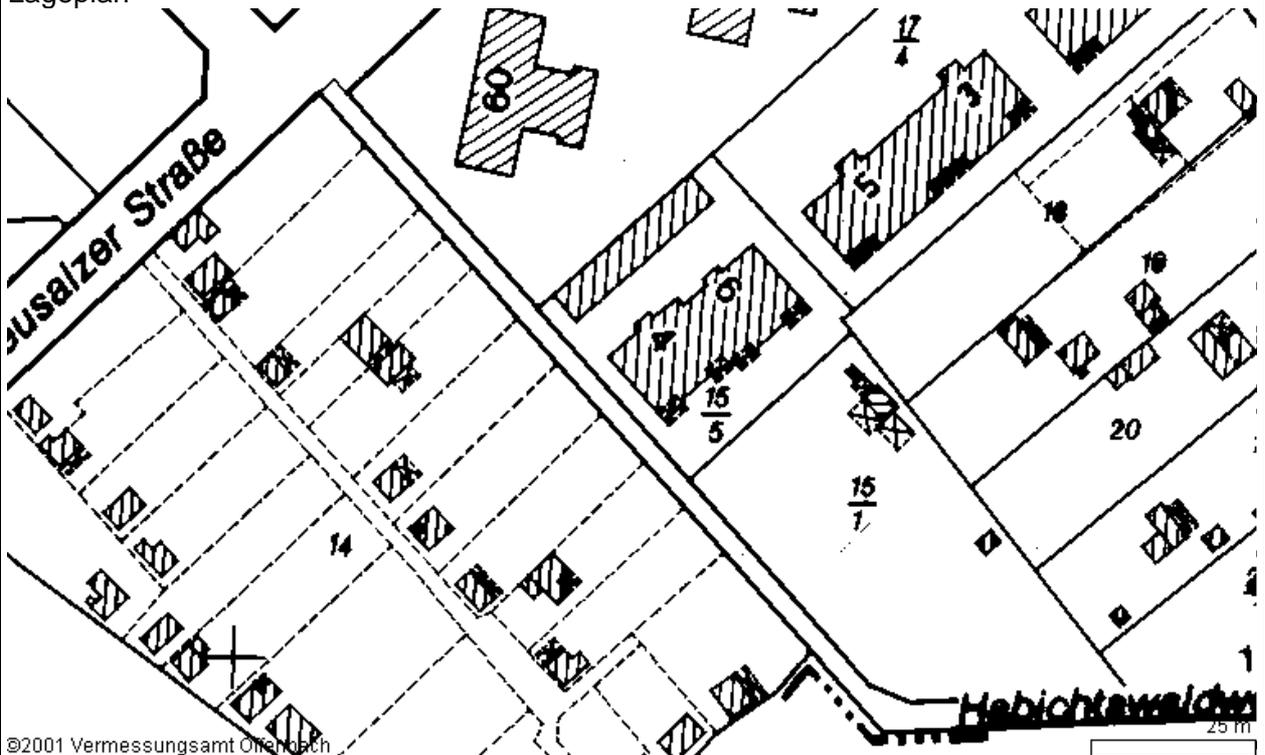
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfid. Nr. 3053

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	15	Flurstück						15_5
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Habichtswaldweg					Haus-Nr.	4-6	
Erbbaurecht:						Eigentum:		X

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: 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: 50 dB (A)	Nacht: 48 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG

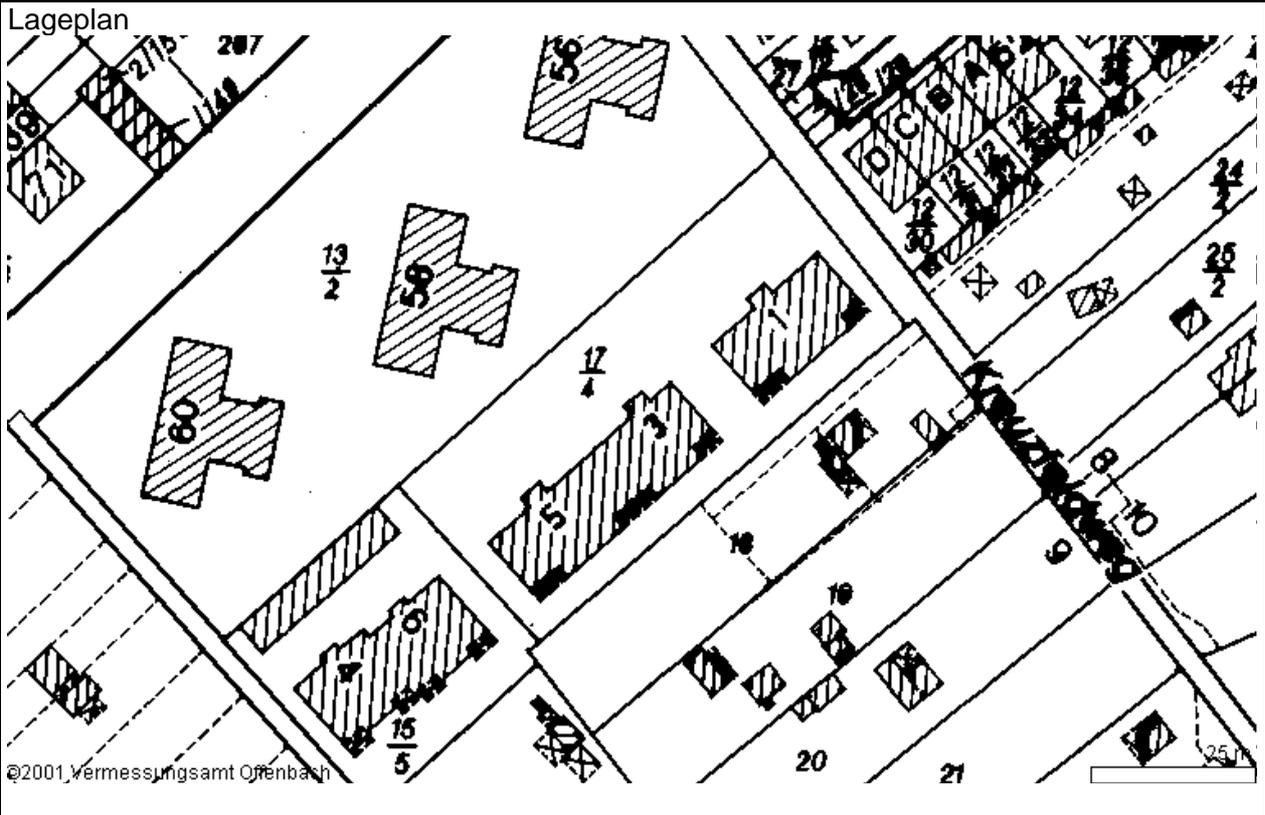


Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3054

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	15	Flurstück						17_4
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Kreuzfeldweg					Haus-Nr.	1-5	
Erbbaurecht:						X	Eigentum:	



## 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: 24

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: 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: 50 dB (A)	Nacht: 48 dB (A)	
	Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



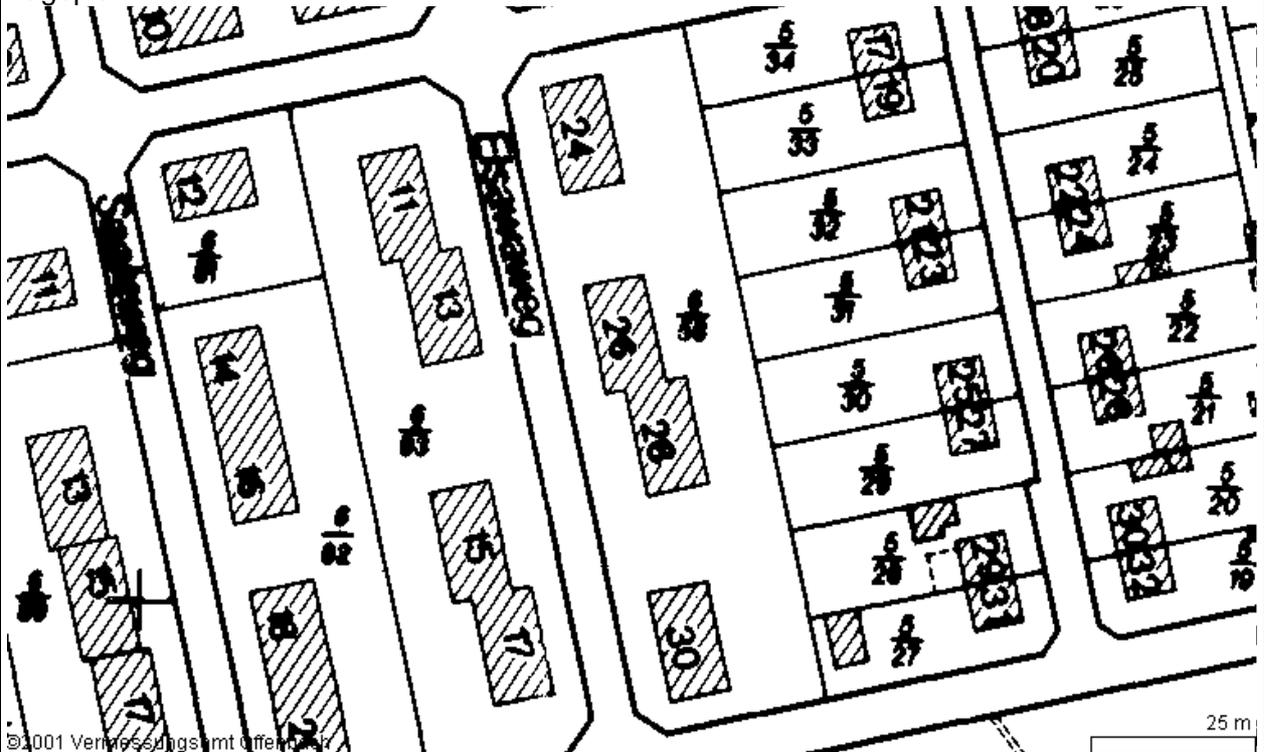
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3055

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück						6_58	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	6_83					
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Elsawaweg					Haus-Nr.	24-30		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

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: 24

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: 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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



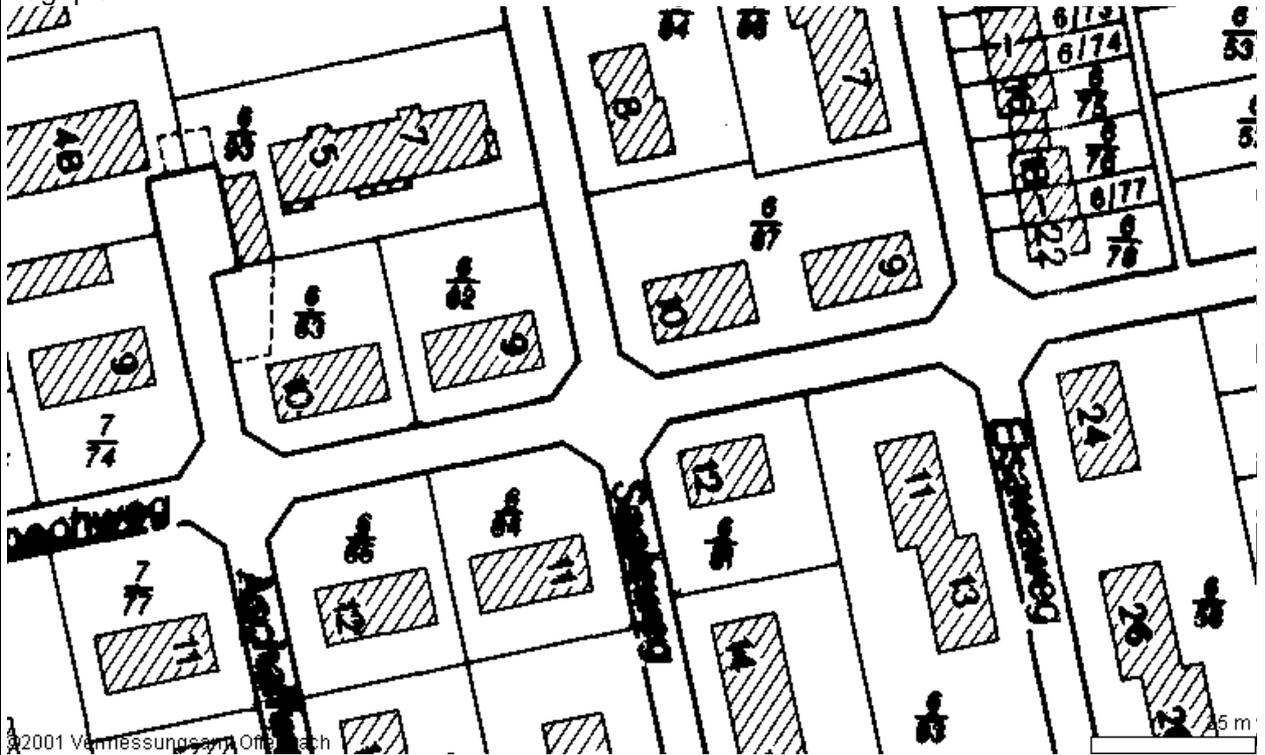
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3056

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_62		
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	6_64					
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Saaleweg					Haus-Nr.	9		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

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: 6

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

Mehrfamilienhaus

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: 47 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3057

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	18	Flurstück						6_63
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	6_65, 7_74, 7_77				
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Aschaffweg					Haus-Nr.	10	
Erbbaurecht:						Eigentum:	X	

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: 6

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

Mehrfamilienhaus

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: 47 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



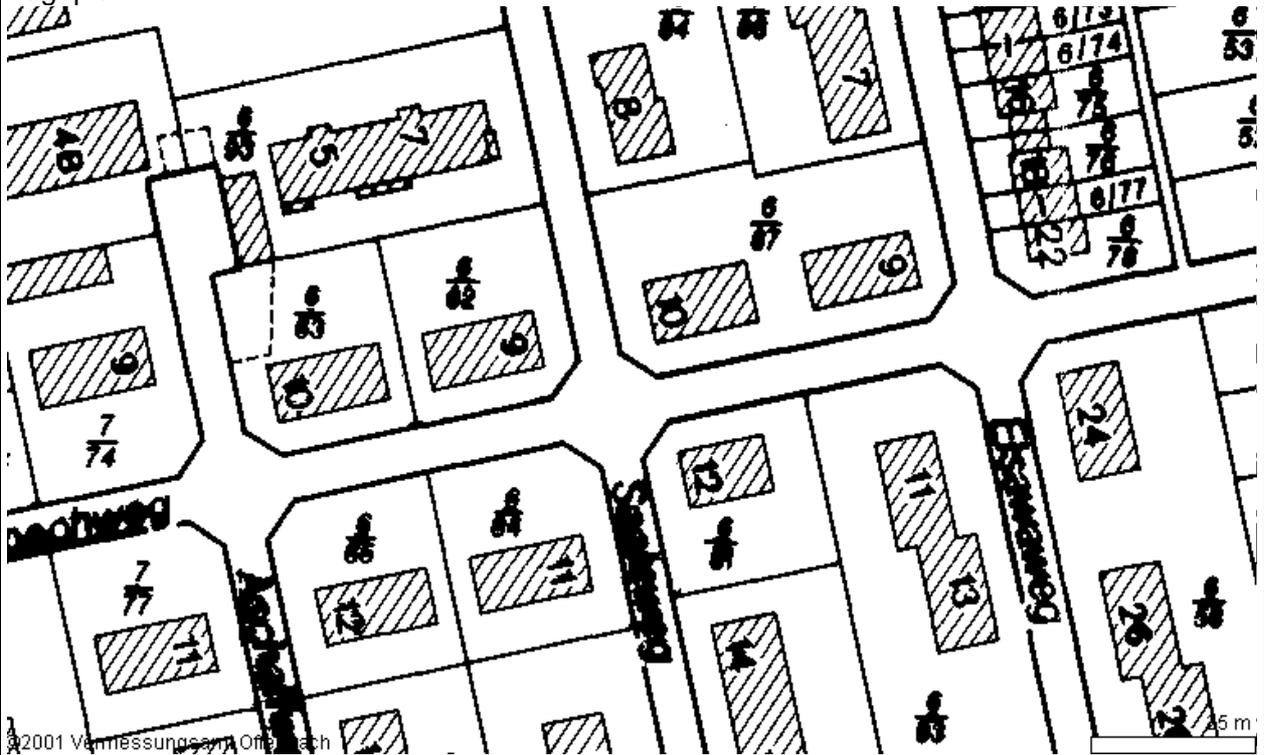
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3058

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_64		
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	6_62					
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Saaleweg					Haus-Nr.	11		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

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: 6

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

Mehrfamilienhaus

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: 47 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3059

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	18	Flurstück						6_65
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	6_63, 7_74, 7_77				
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Aschaffweg					Haus-Nr.	12	
Erbbaurecht:						Eigentum:	X	

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: 6

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

Mehrfamilienhaus

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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



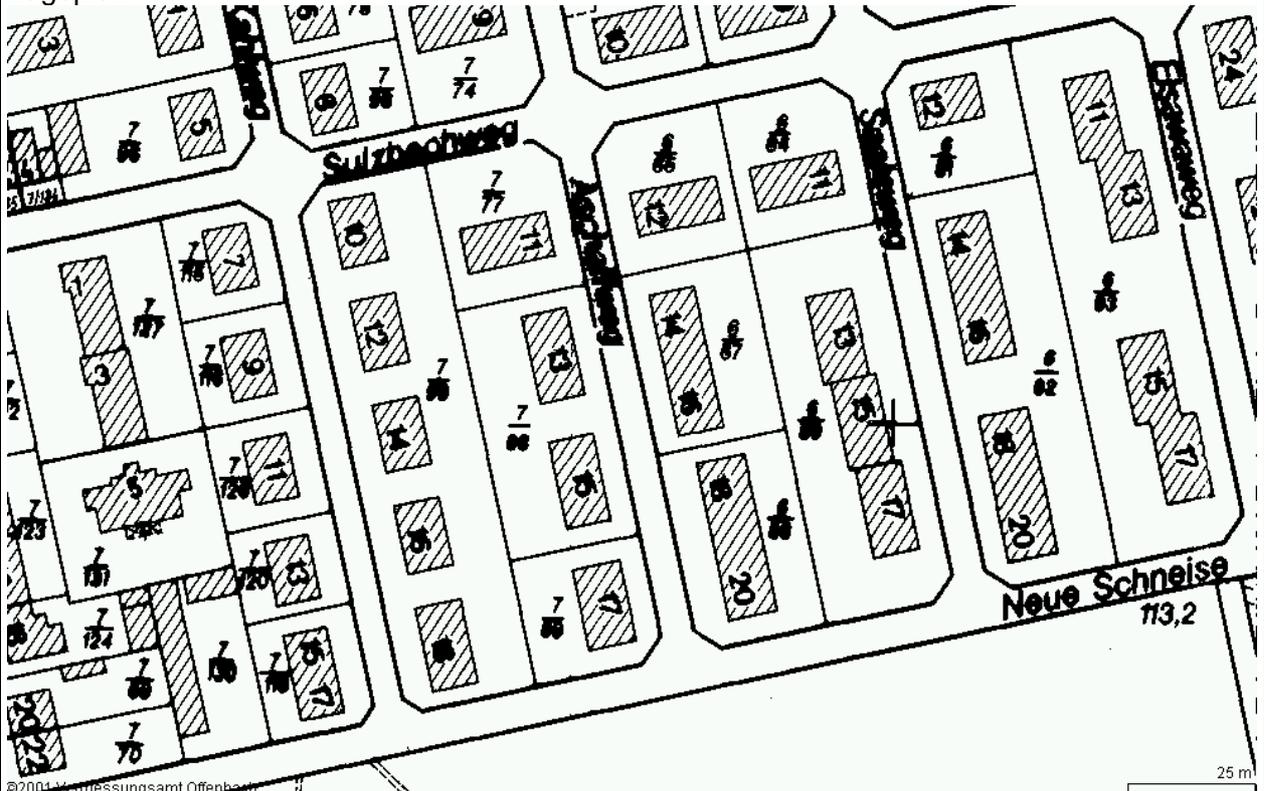
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3060

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_67		
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	7_88					
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Aschaffweg					Haus-Nr.	14-16		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

## 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)
	Verkehrsanl. (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

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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



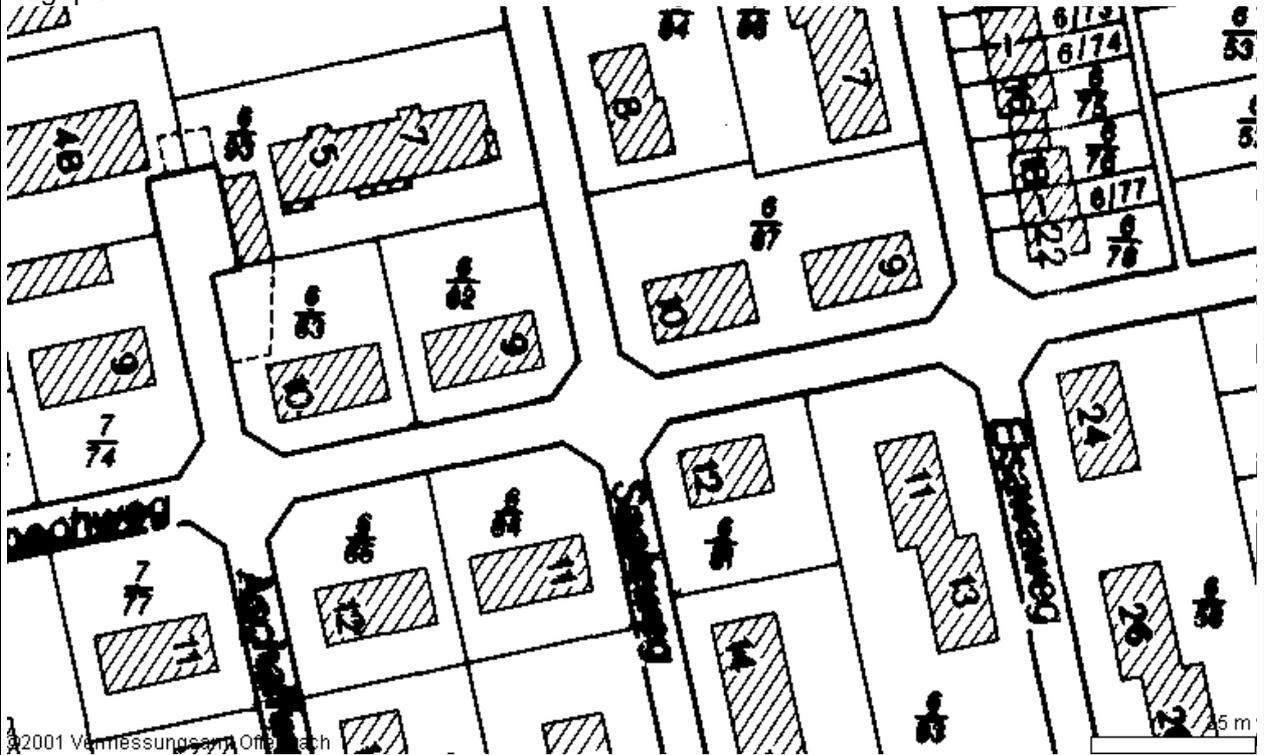
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3061

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_81		
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	6_87					
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Saaleweg					Haus-Nr.	12		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

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: 6

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

Mehrfamilienhaus

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: 47 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



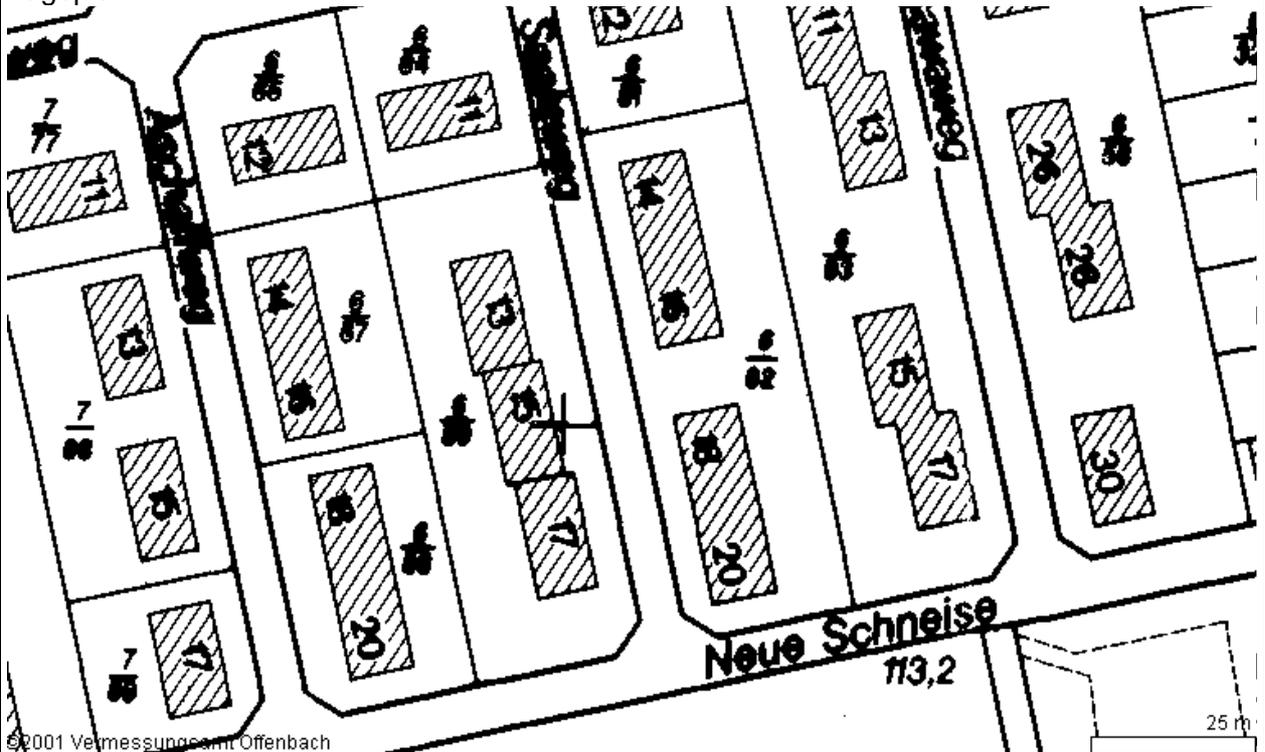
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3062

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück						6_82	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	6_89					
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Saaleweg					Haus-Nr.	14-20		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

## 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: 24

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: 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: 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> <p><b>• Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b></p> <p>Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG</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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



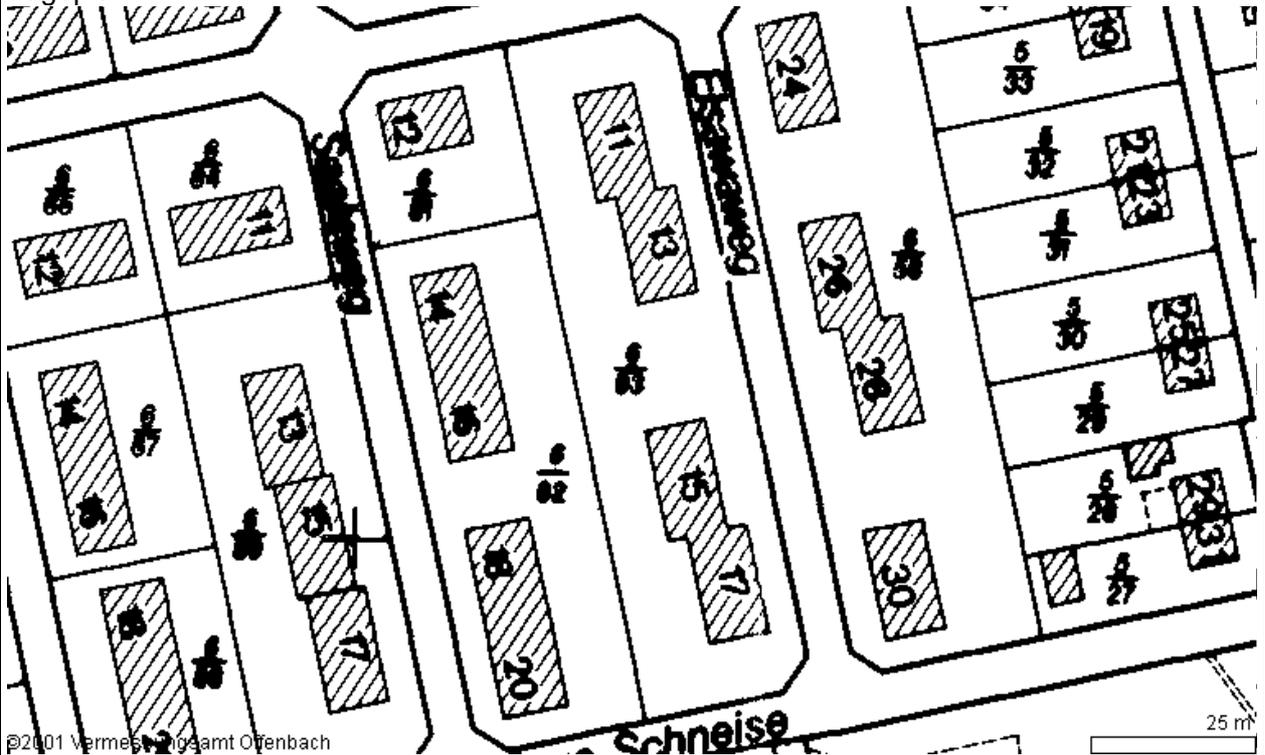
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3063

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_83		
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück		6_58				
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Elsawaweg				Haus-Nr.		11-17		
				Erbbaurecht:		Eigentum:		X	

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: 24

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: 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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



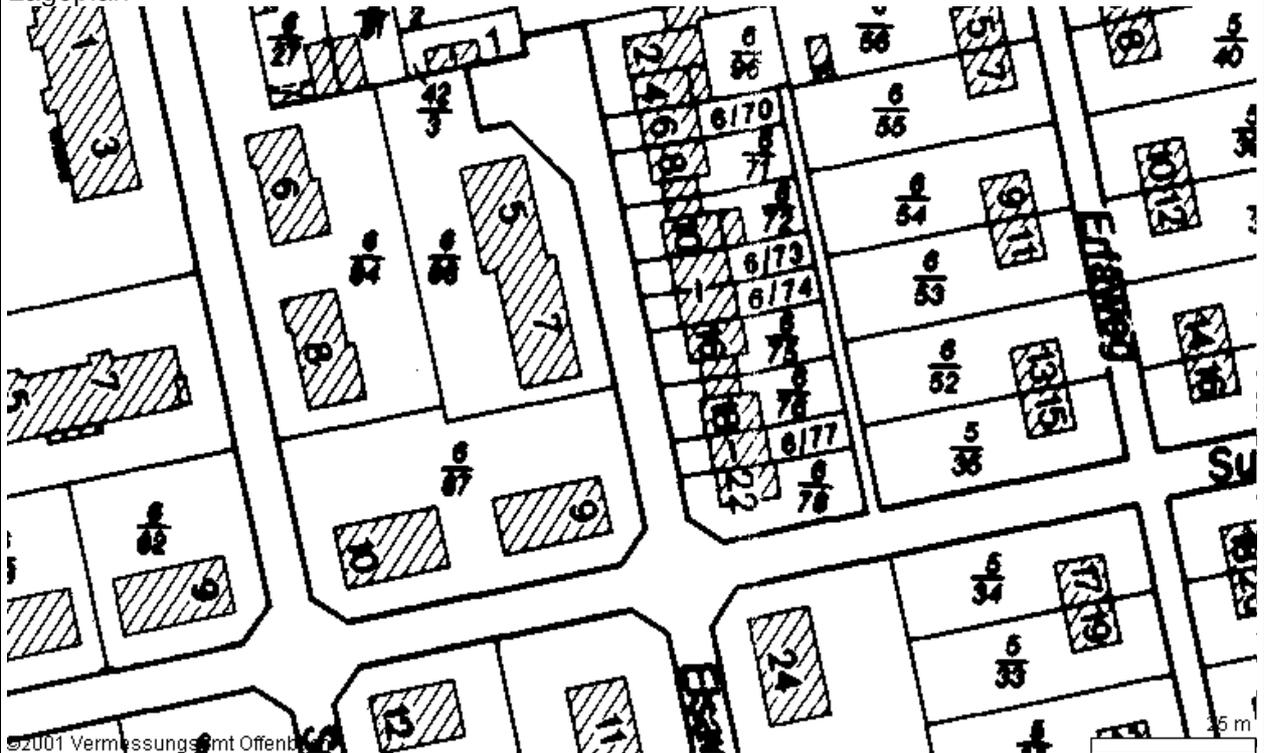
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3065

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	18	Flurstück						6_86
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Elsawaweg					Haus-Nr.	5-7	
Erbbaurecht:						Eigentum:		X

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: 12

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: 56 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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



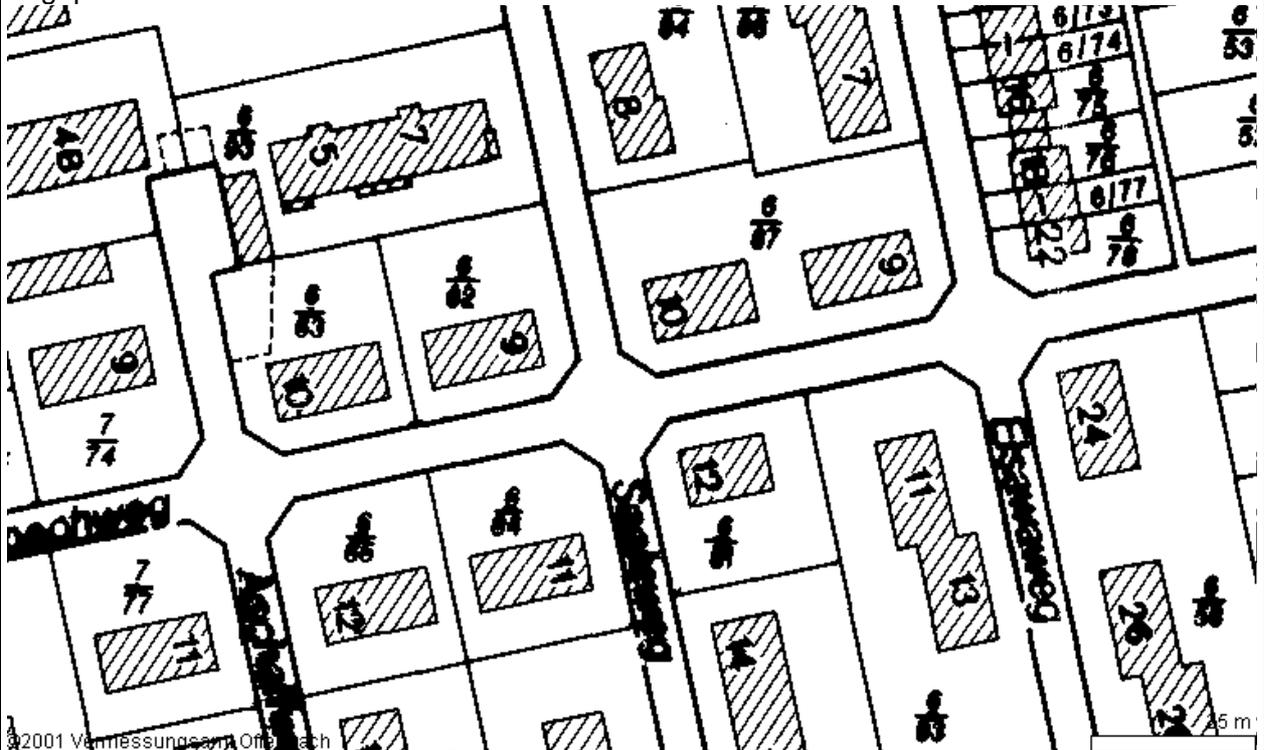
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3066

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_87		
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück		6_81				
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Saaleweg					Haus-Nr.	10		
Straßenname	Elsawaweg					Haus-Nr.	9		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

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: 12

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: 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: 47 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG</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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



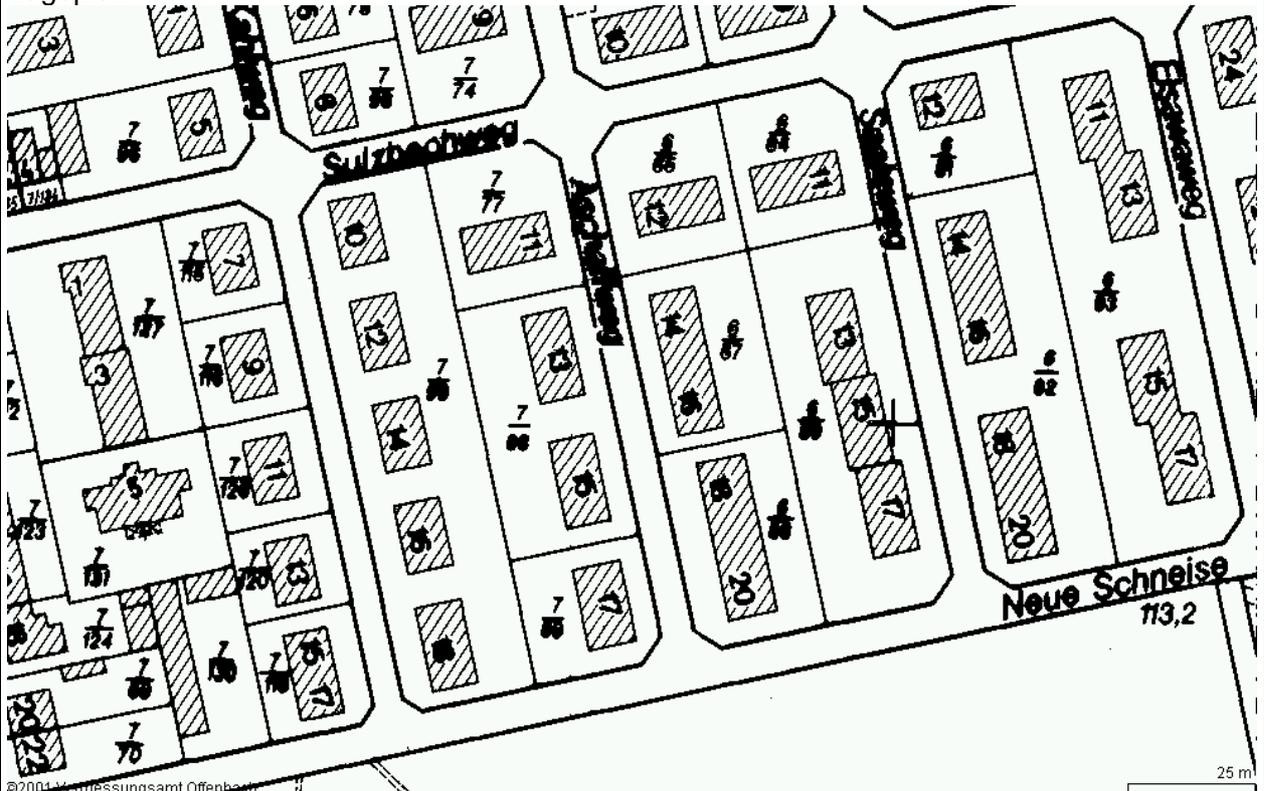
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3067

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					6_88		
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	7_90					
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Aschaffweg					Haus-Nr.	18-20		
	Erbbaurecht:					Eigentum:	X		

## 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: 12

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: 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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



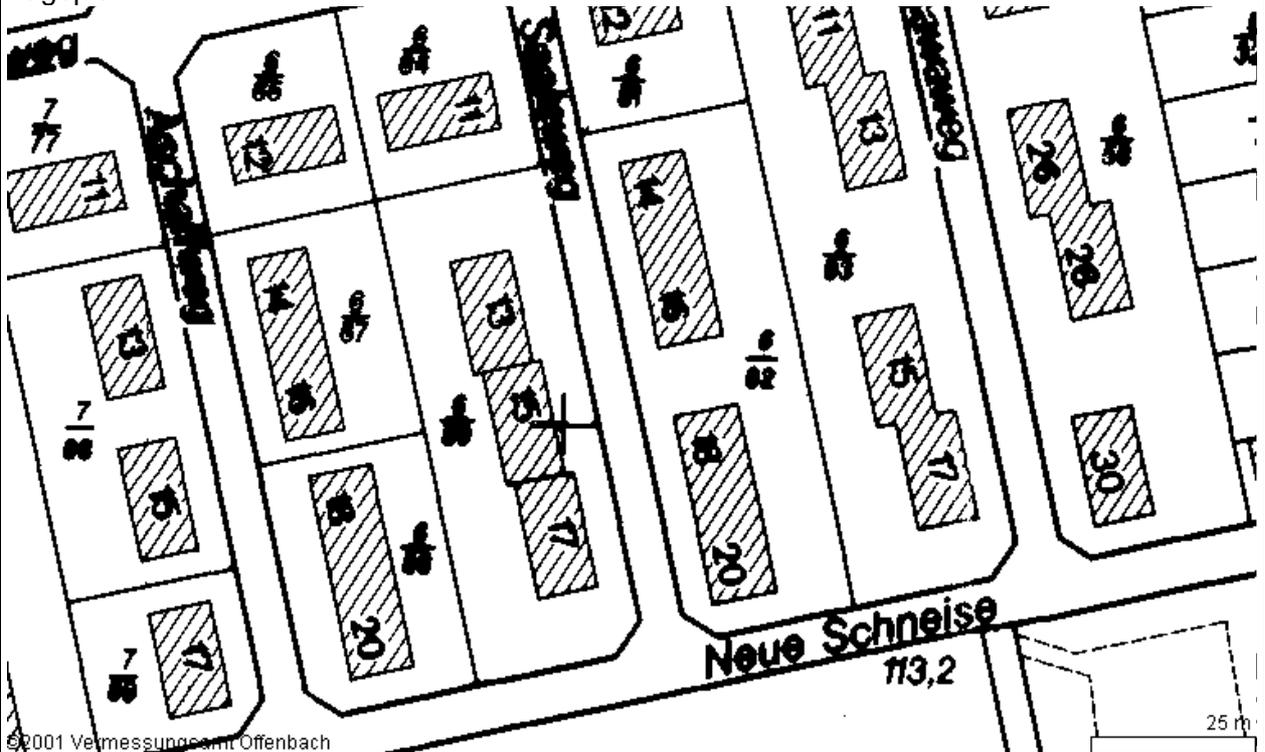
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3068

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru	
Flur	18	Flurstück						6_89
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	6_82				
Adresse (soweit vorh.)								
Straßenname	Saaleweg					Haus-Nr.	13-17	
					Erbbaurecht:	Eigentum:		X

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: 18

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: 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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



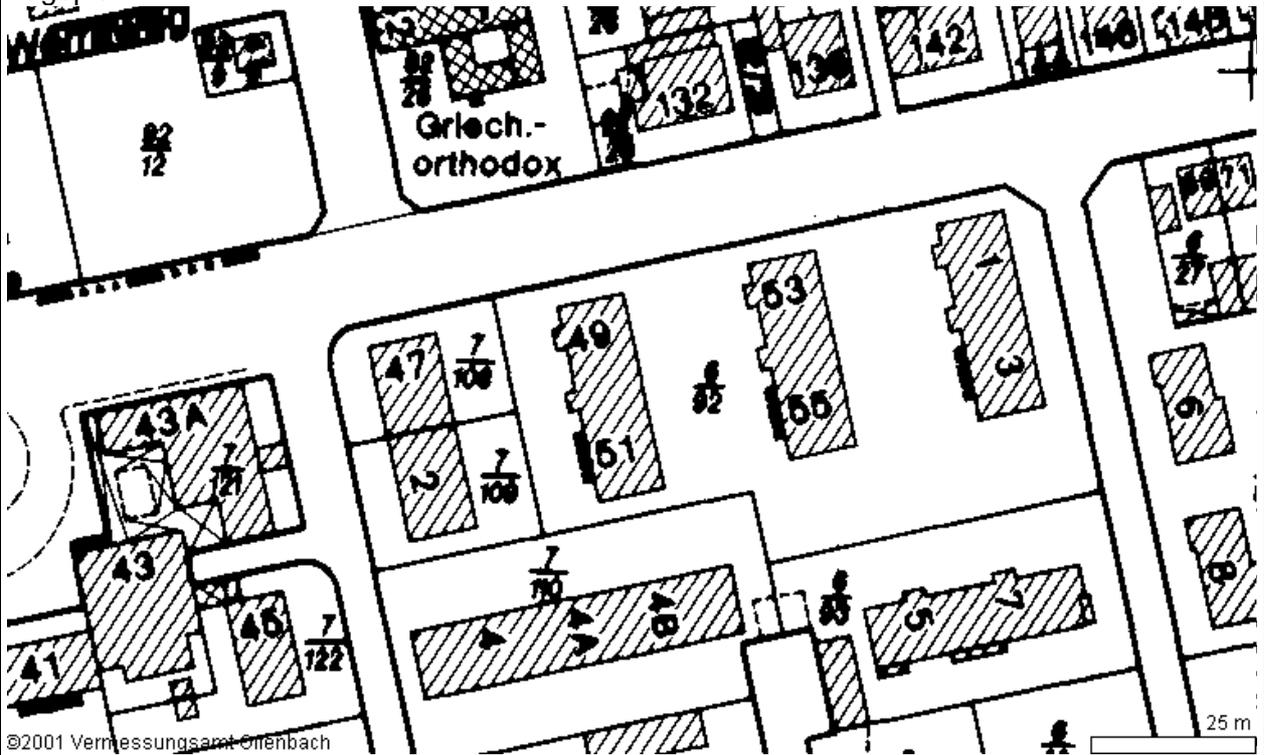
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3069

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück						6_92	
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Saaleweg					Haus-Nr.	1-3		
Straßenname	Brunnenweg					Haus-Nr.	49-55		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

Lageplan



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: 47 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



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: 47 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



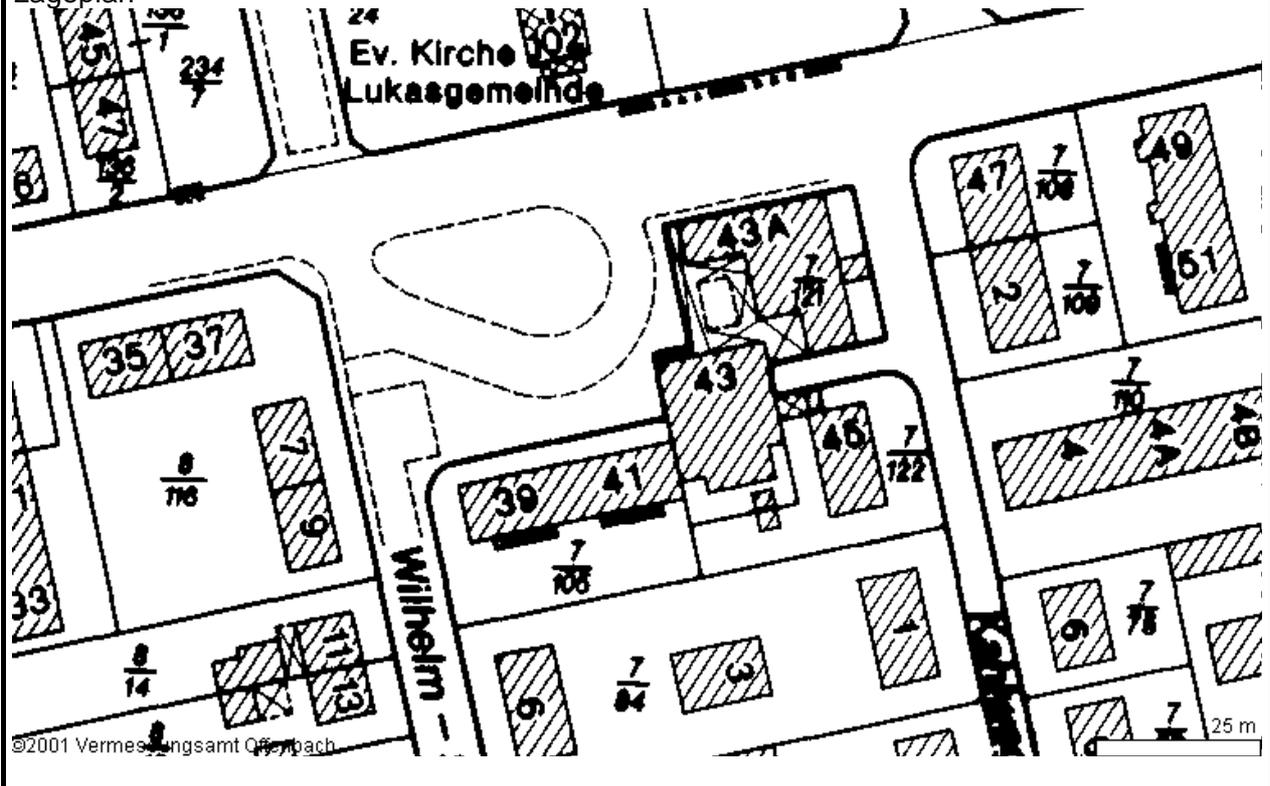
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3071

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					7_106		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname						Brunnenweg		Haus-Nr.	39-41
						Erbbaurecht:		Eigentum: X	

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: 12

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: 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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



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: 47 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

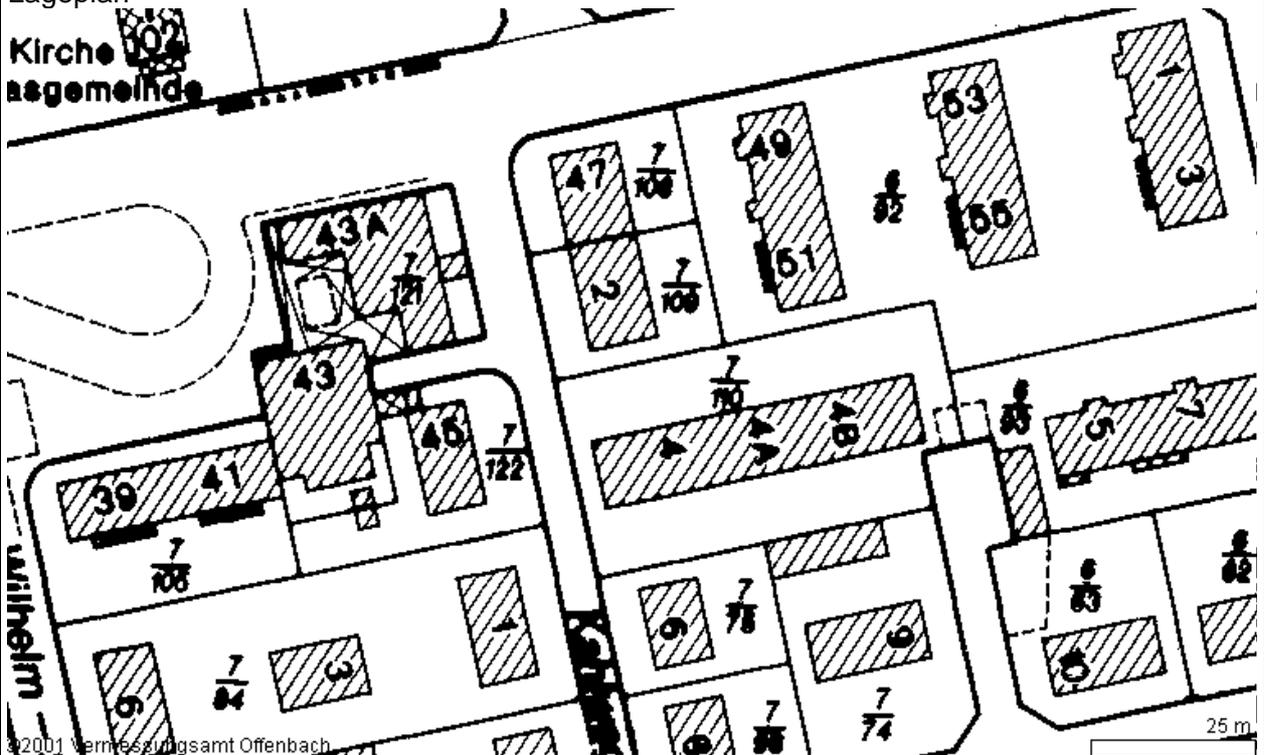
lfd. Nr. 3073

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					7_109		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Kahlweg					Haus-Nr.	2		
					Erbaurecht:			Eigentum:	X

Lageplan

Kirche  
Gemeinde



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: 6

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

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: 47 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.



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: 47 dB (A)	Nacht: 44 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



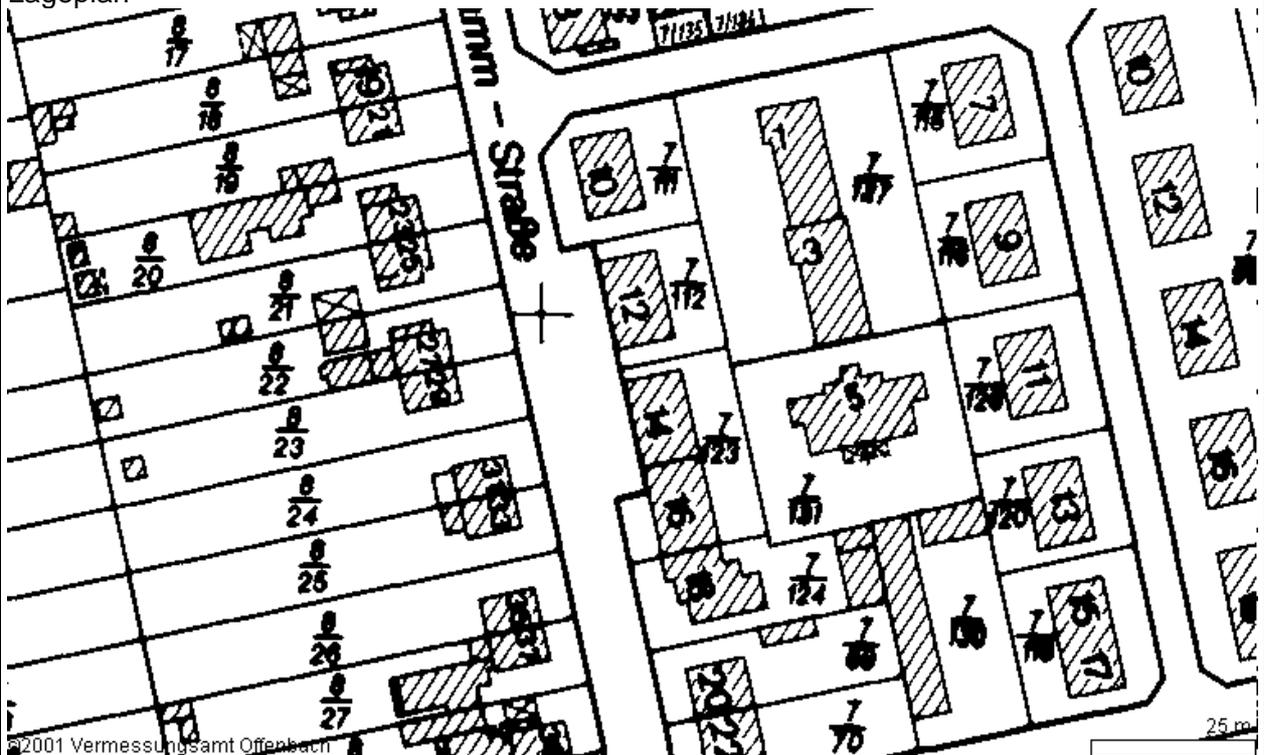
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3075

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					7_111		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Wilhelm-Schramm-Straße					Haus-Nr.	10		
					Erbbauerecht:	Eigentum:		X	

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: 6

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

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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



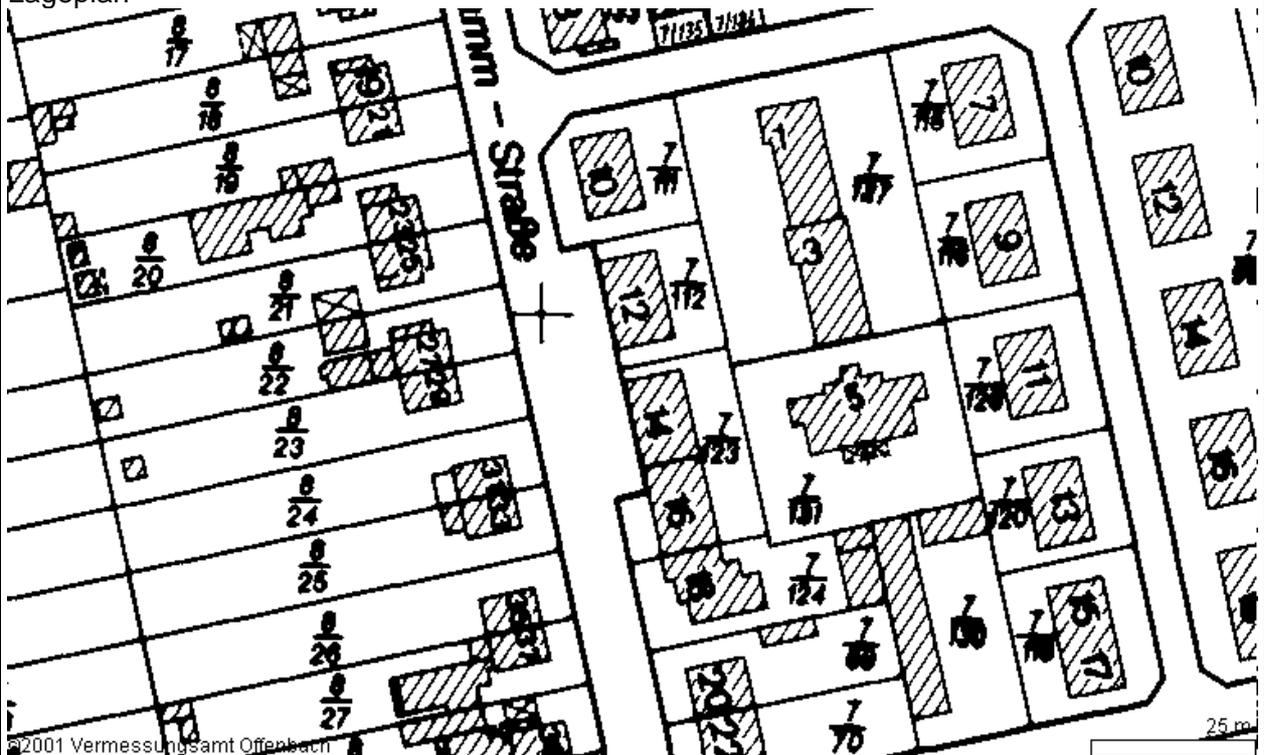
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3076

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					7_112		
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Wilhelm-Schramm-Straße					Haus-Nr.	12		
					Erbbauerecht:	Eigentum:		X	

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: 6

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

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: 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG </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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.

# Baugenossenschaft Odenwaldring eG



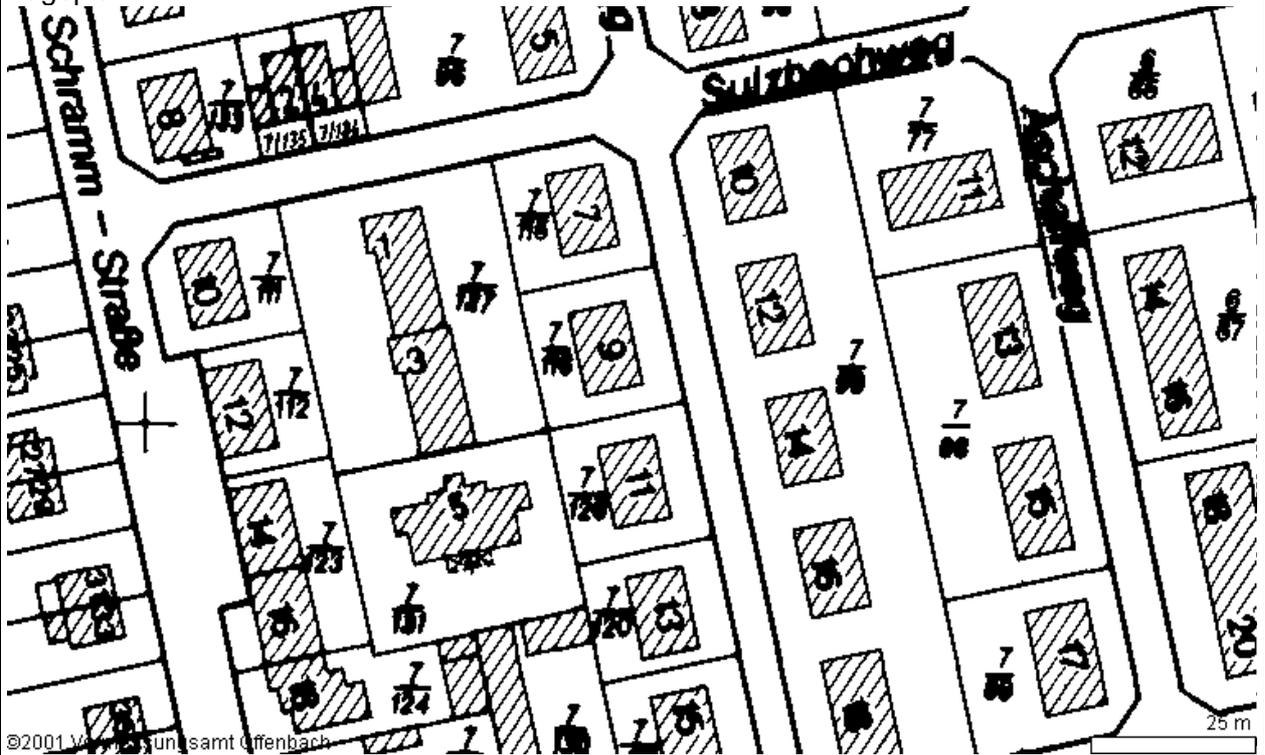
Waldstraße 182, 63071 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3077

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung	OF	X	Bie		Bü		Ru		
Flur	18	Flurstück					7_115		
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	18	Flurstück	7_116, 7_126					
Adresse (soweit vorh.)									
Straßenname	Kahlweg					Haus-Nr.	7		
					Erbbaurecht:			Eigentum:	X

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: 6

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

Mehrfamilienhaus

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: 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> <p><b>• Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen</b></p> <p>Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG massiv betroffen. Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG aus, da aber in Offenbach zahlreiche Grundstücke der Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG</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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG. 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

- **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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG und deren Mieter klar überschritten wird. Die wirtschaftlichen (für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG) 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG 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 Baugenossenschaft Odenwaldring eG erhebliche Aufwendungen für den passiven Lärmschutz zu. Die hierfür zu bildenden Rückstellungen gehen teilweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG hinaus und können deren weitere Existenz gefährden.