Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

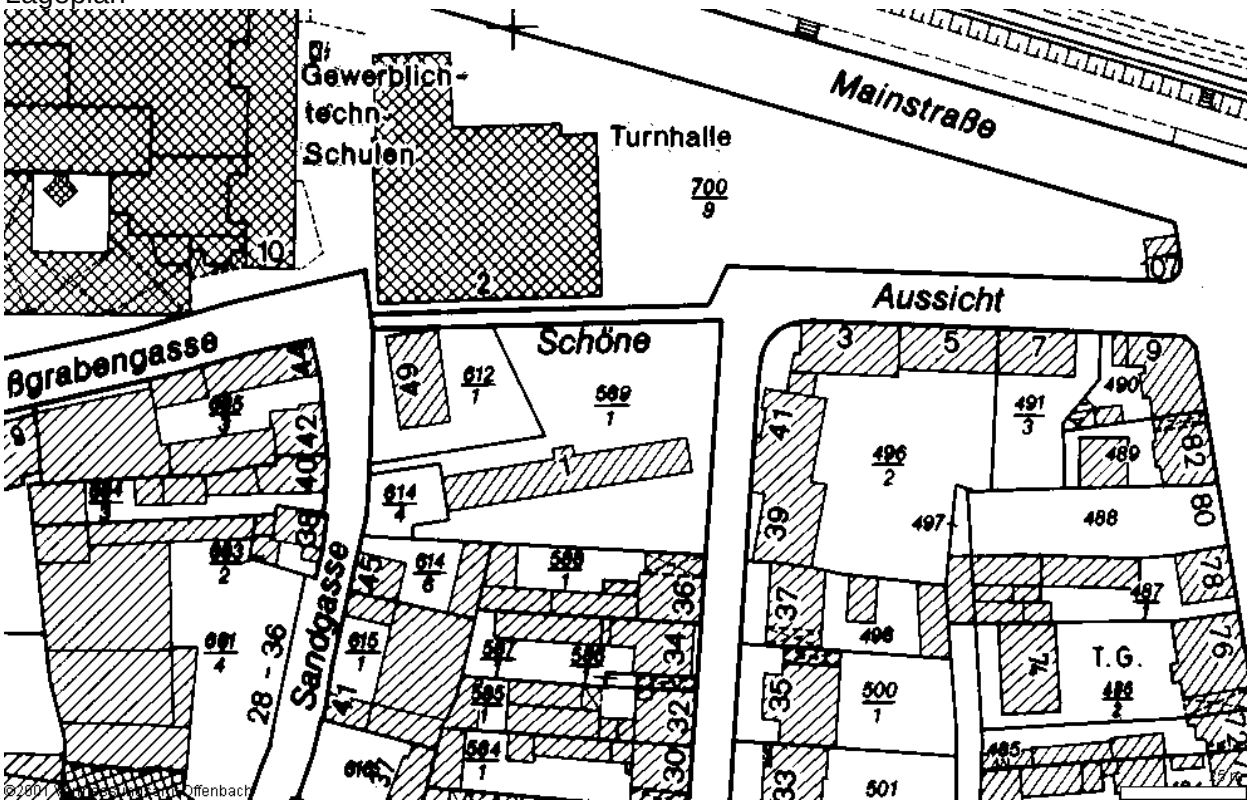
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3277

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	2	Flurstück								589_1	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				2171	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	012	Straßenname	Schöne Aussicht					Haus-Nr.		1	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	8									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 47 dB (A)		Nacht: 42 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 52 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 52 dB (A)		Nacht: 44 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

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

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

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

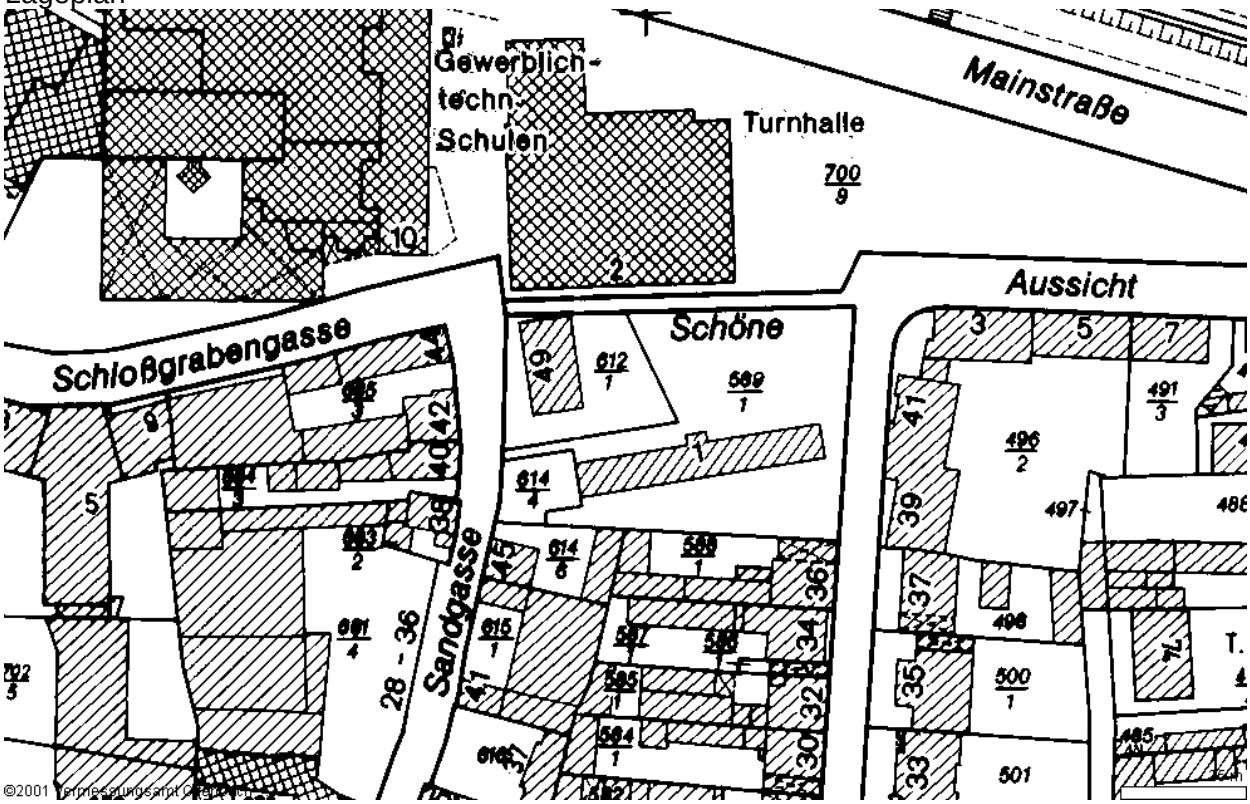
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3278

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	2	Flurstück								612_1	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:614_4						Fläche insgesamt (m^2):				968	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	007	Straßenname	Sandgasse					Haus-Nr.		49	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	15									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)		Nacht: 42 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 52 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 52 dB (A)		Nacht: 44 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

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

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

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

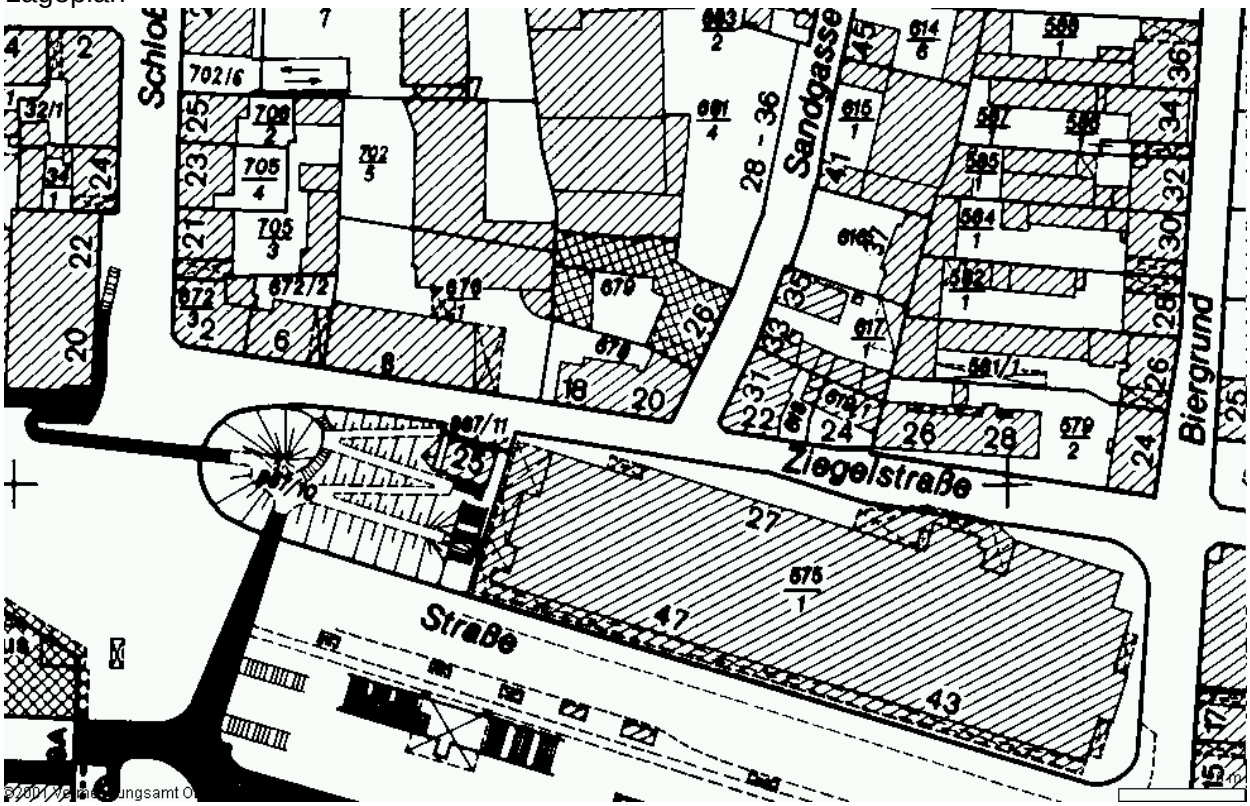
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3279

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	X	Bie		Bü		Ru			
Flur	2	Flurstück							678		
Adresse (soweit vorh.)											
Straßenname	Ziegelstraße							Haus-Nr.	18-20		
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		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: 47 dB (A)		Nacht: 42 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 52 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 52 dB (A)		Nacht: 44 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

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

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

auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

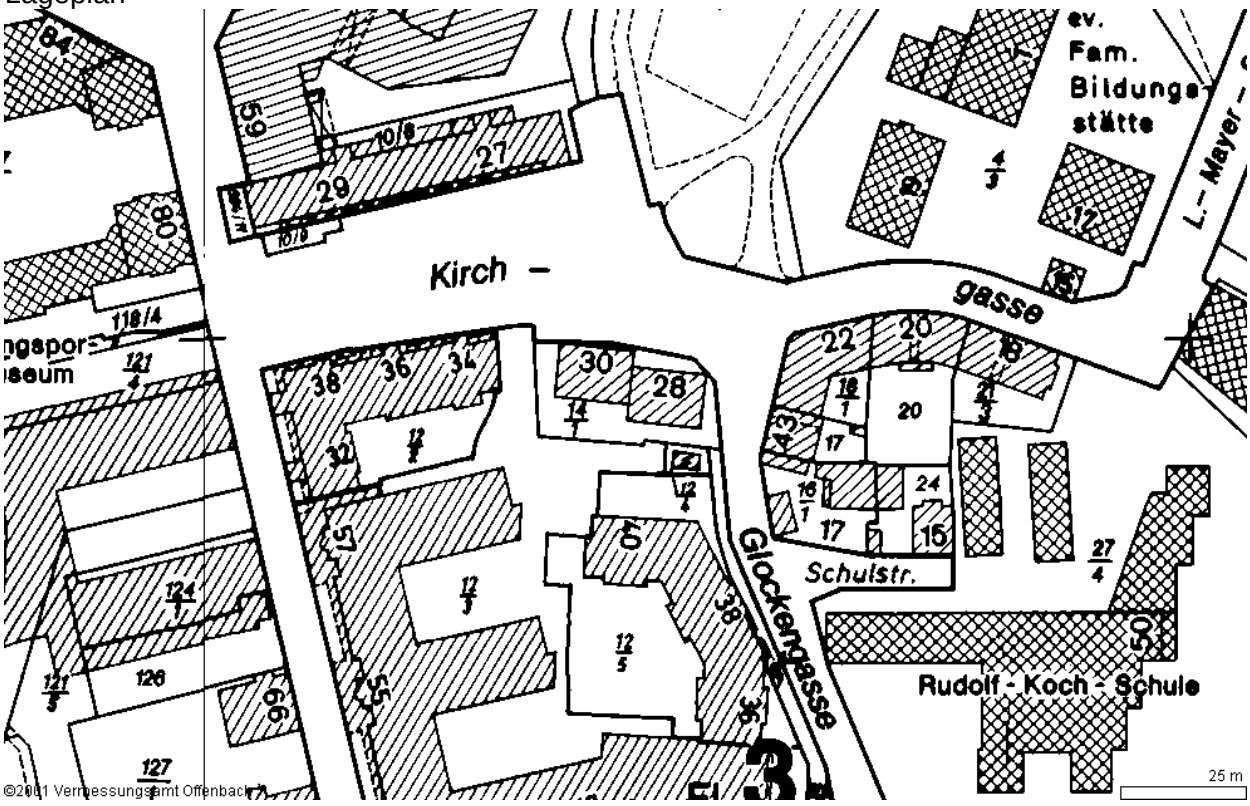
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3280

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	3	Flurstück								14_1	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				685	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	044	Straßenname	Kirchgasse					Haus-Nr.		28-30	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	16									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 45 dB (A)		Nacht: 41 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 53 dB (A)		Nacht: 44 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 54 dB (A)		Nacht: 46 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 8 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 1 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

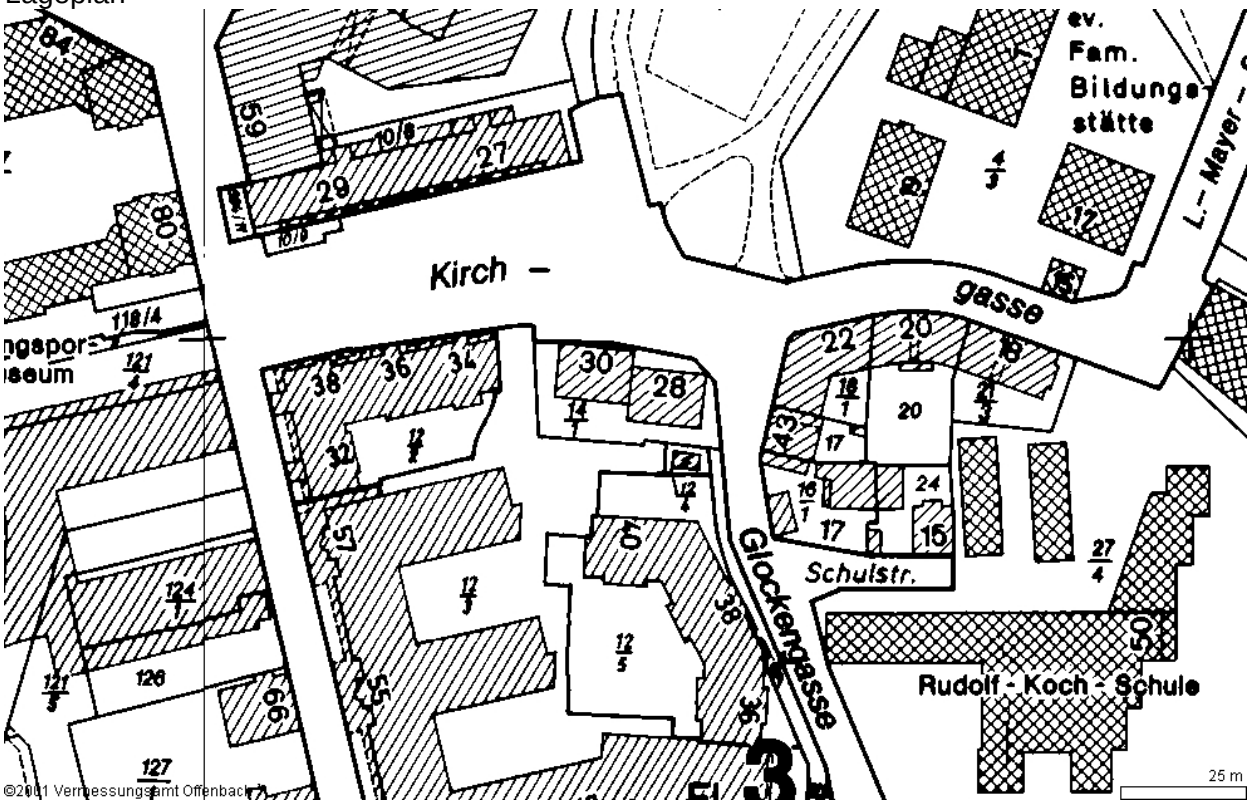
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3281

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	3	Flurstück								18_1	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				327	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	044	Straßenname	Kirchgasse					Haus-Nr.		22	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	11									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 45 dB (A)		Nacht: 41 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 53 dB (A)		Nacht: 44 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 53 dB (A)		Nacht: 46 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 53 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 8 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 1 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

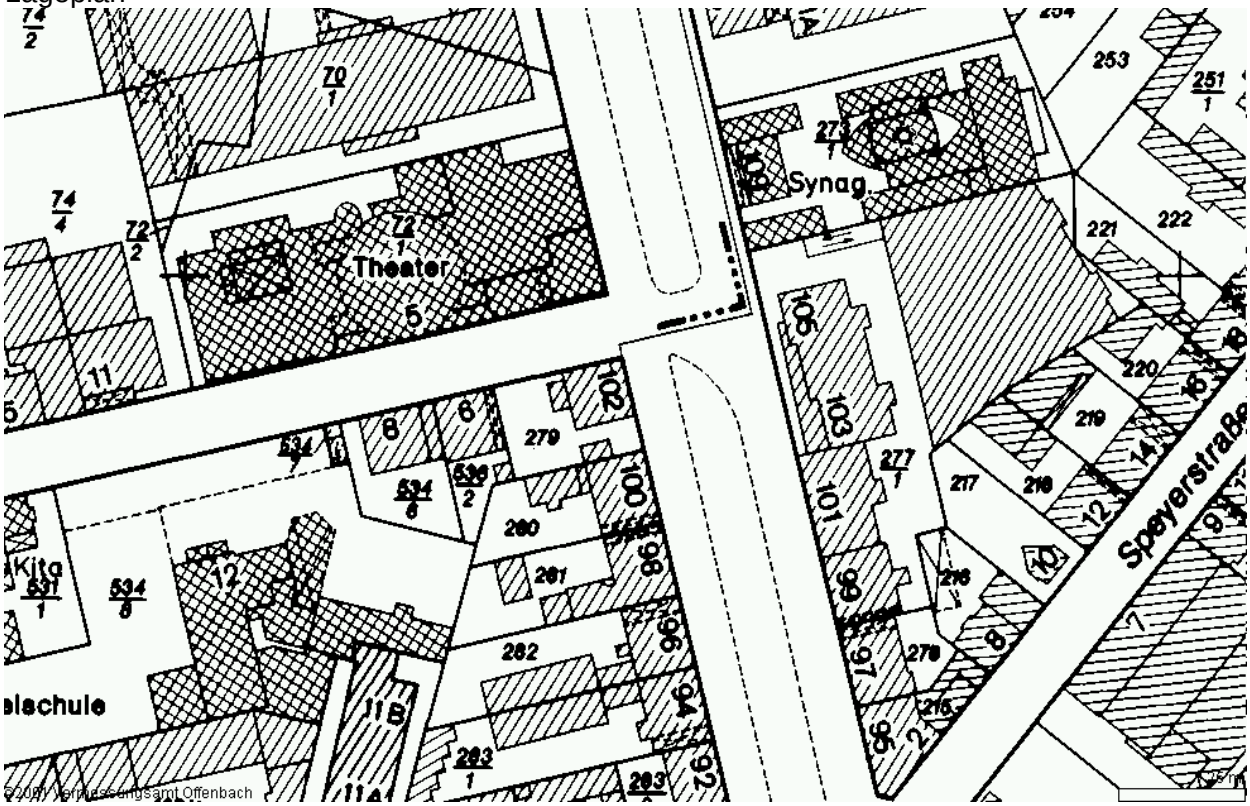
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3282

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	X	Bie		Bü		Ru			
Flur	3	Flurstück						279			
Adresse (soweit vorh.)											
Straßenname	Kaiserstraße							Haus-Nr.	102		
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		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:	3										

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: 43 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)		Nacht: 42 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 55 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 47 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

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

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

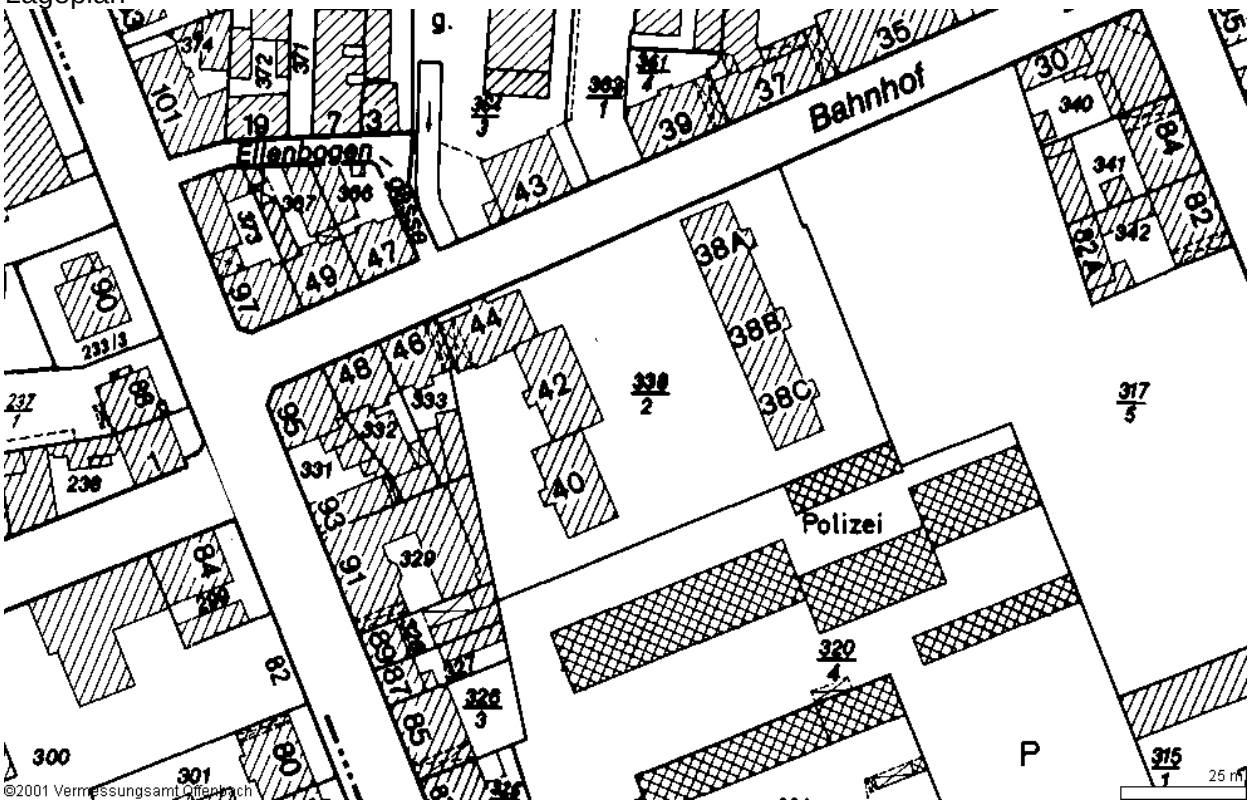
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3283

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	3	Flurstück								338_2	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				4686	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	054	Straßenname	Bahnhofstraße					Haus-Nr.		38A - 44	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	65									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 46 dB (A)		Nacht: 41 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 54 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 47 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 8 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

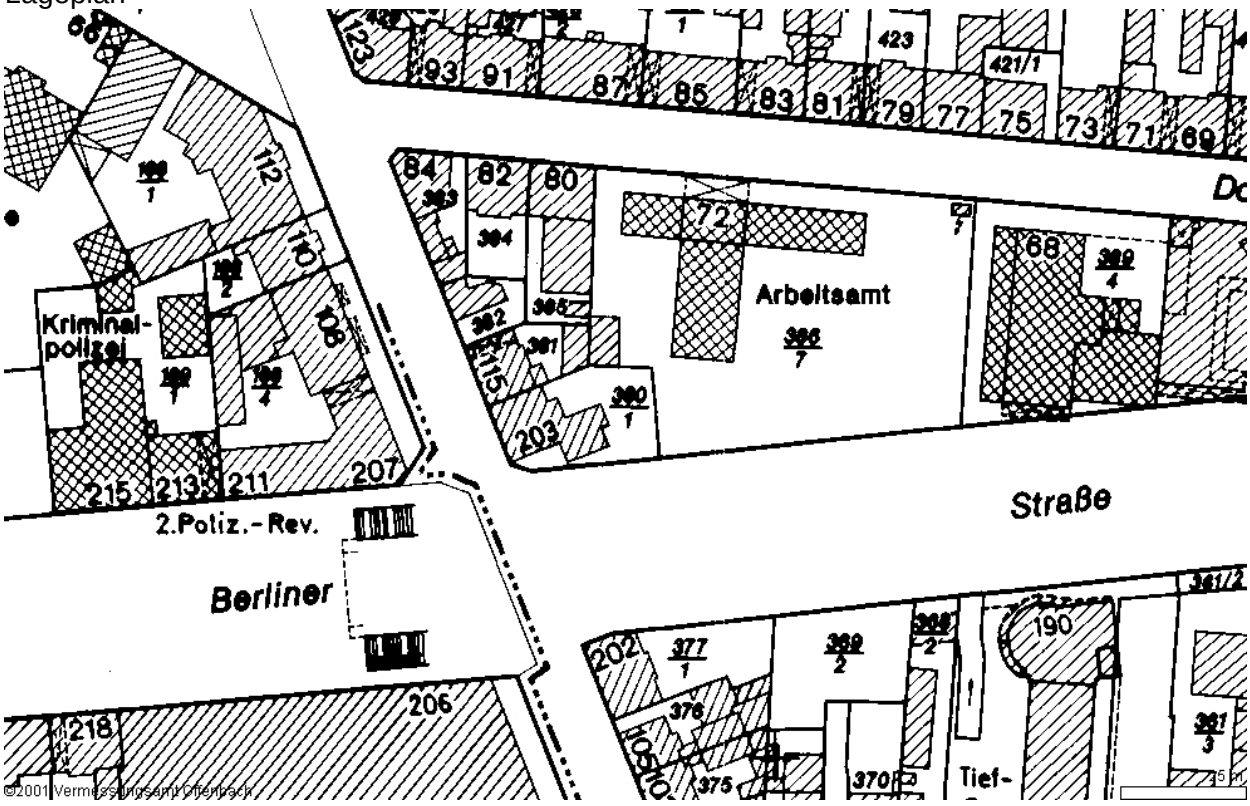
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3284

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	3	Flurstück								380_1	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:								Fläche insgesamt (m^2):		567	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	003	Straßenname	Berliner Straße					Haus-Nr.		203	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	19									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 44 dB (A)		Nacht: 40 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 52 dB (A)		Nacht: 43 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 8 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

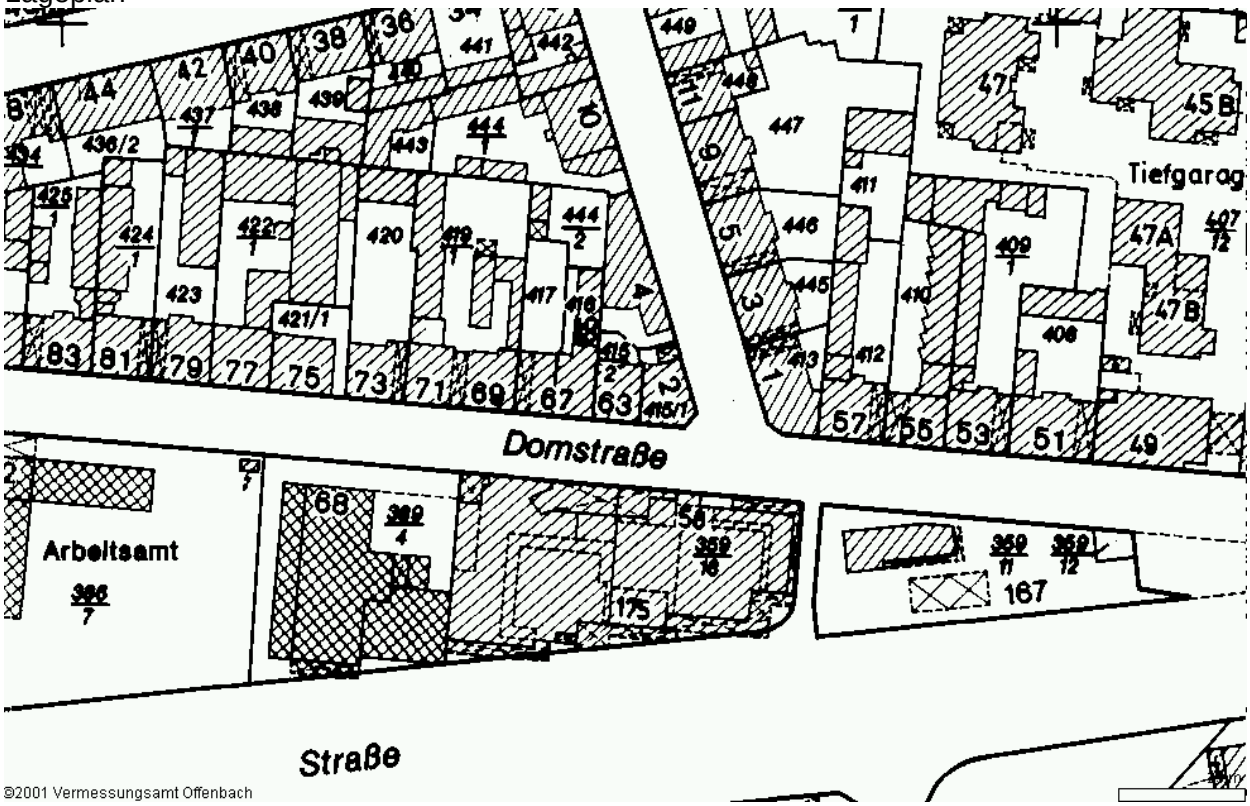
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3285

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	X	Bie		Bü		Ru			
Flur	3	Flurstück							415_2		
Adresse (soweit vorh.)											
Straßenname	Domstraße							Haus-Nr.	63		
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		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:	3									

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: 44 dB (A)		Nacht: 40 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 52 dB (A)		Nacht: 43 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 47 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 8 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

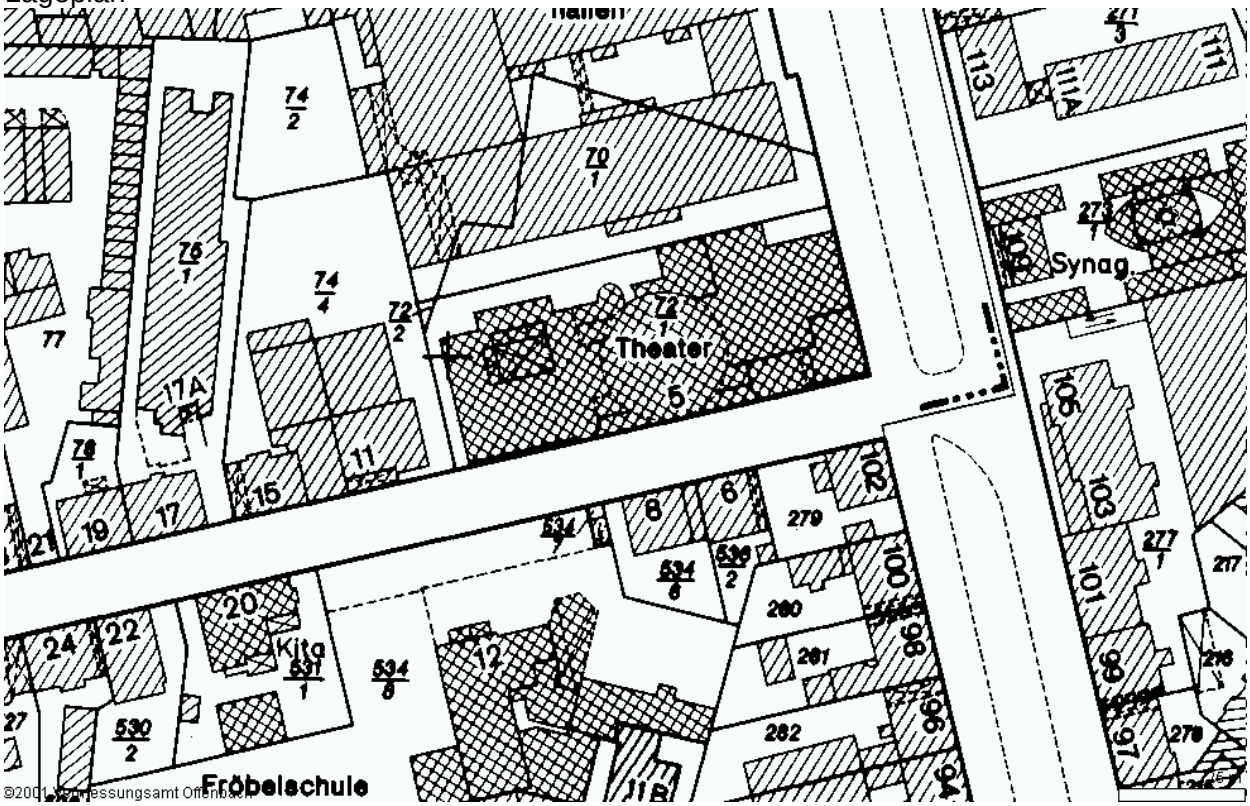
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3286

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	X	Bie		Bü		Ru			
Flur	3	Flurstück						534_6			
Adresse (soweit vorh.)											
Straßenname	Goethestraße							Haus-Nr.	8		
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:	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:	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: 43 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)		Nacht: 42 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 47 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

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

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

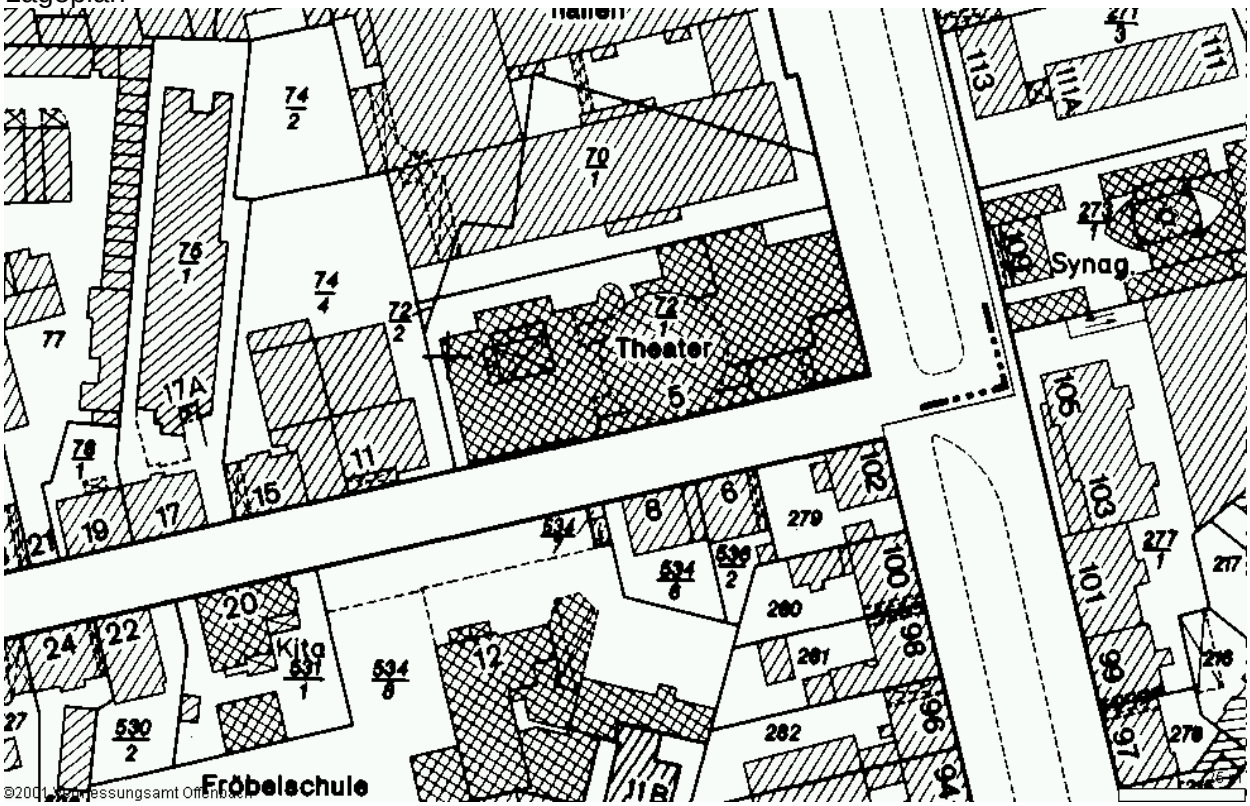
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3287

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	X	Bie		Bü		Ru			
Flur	3	Flurstück							536_2		
Adresse (soweit vorh.)											
Straßenname	Goethestraße							Haus-Nr.	6		
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:	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:	4										

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: 43 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)		Nacht: 42 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 47 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

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

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

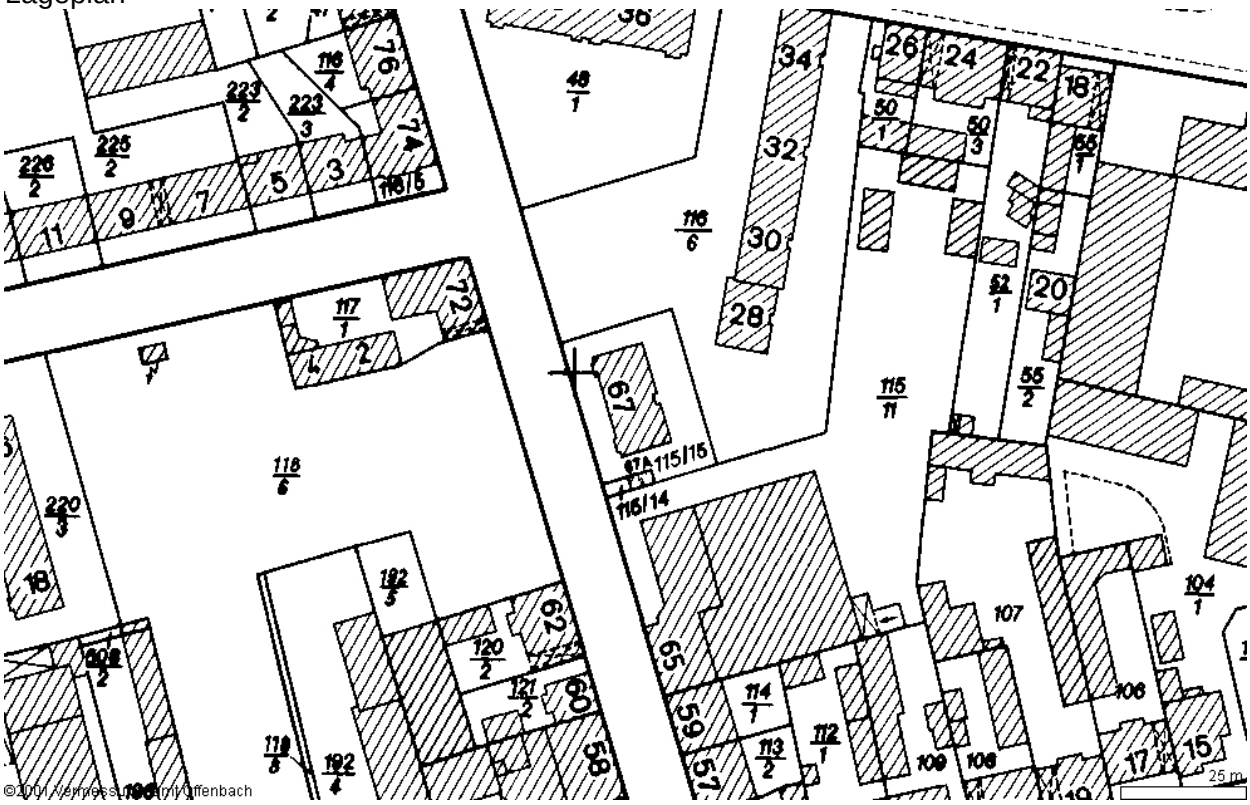
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3288

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								115_15	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	48_1							
								Fläche insgesamt (m^2):		727	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	057	Straßenname	Taunusstraße					Haus-Nr.		67	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen											
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)		
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)		
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	15										

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 38 dB (A)		Nacht: 35 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 40 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 11 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

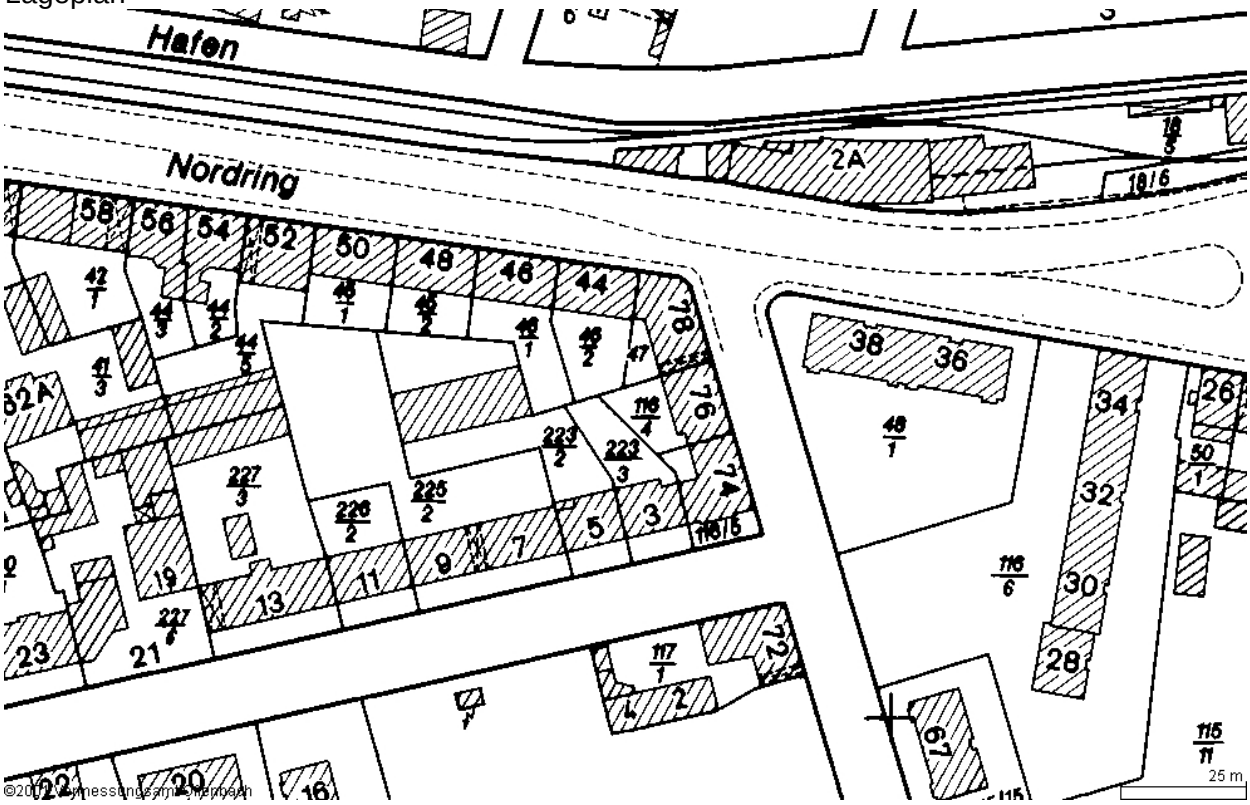
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3289

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								116_4	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	116_5, 223_2, 223_3							
							Fläche insgesamt (m^2):			296	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	057	Straßenname	Taunusstraße					Haus-Nr.		76	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	14									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

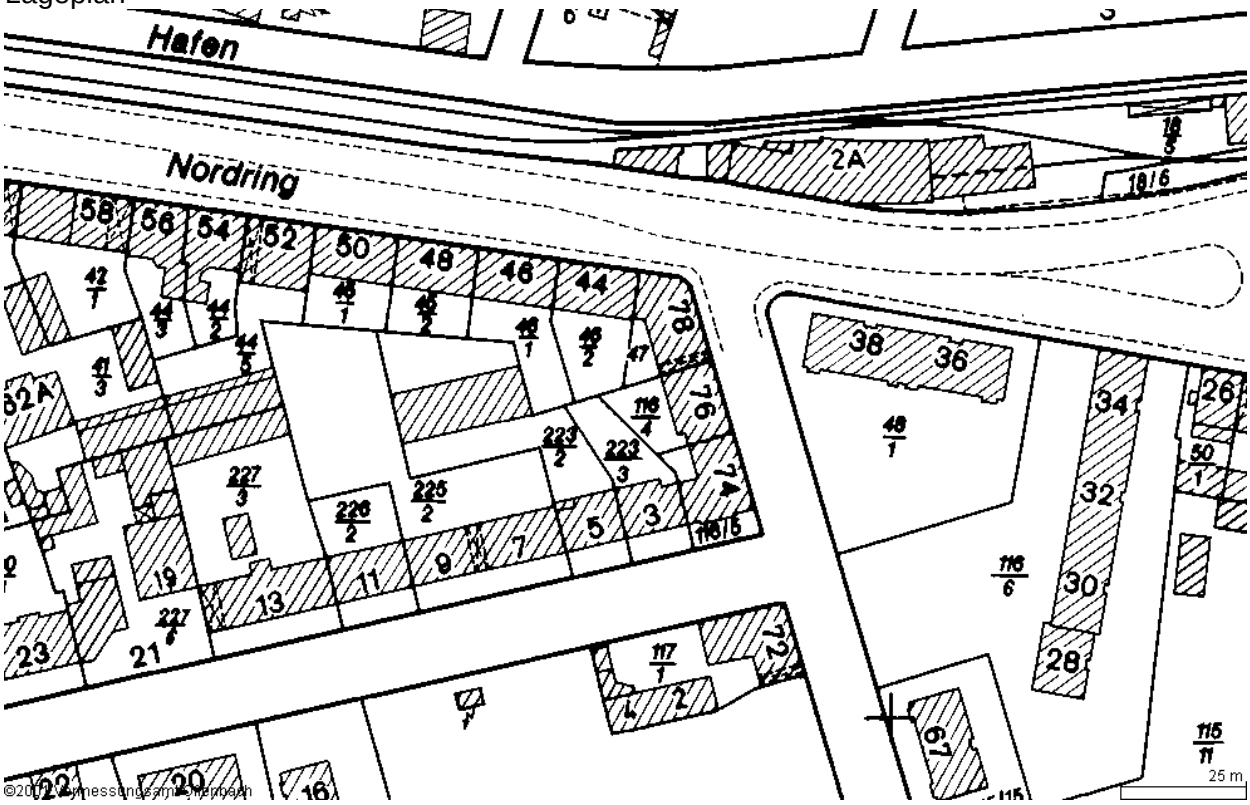
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3290

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								116_5	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	116_4, 223_2, 223_3							
								Fläche insgesamt (m^2):		289	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	057	Straßenname	Taunusstraße					Haus-Nr.		74	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	15									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

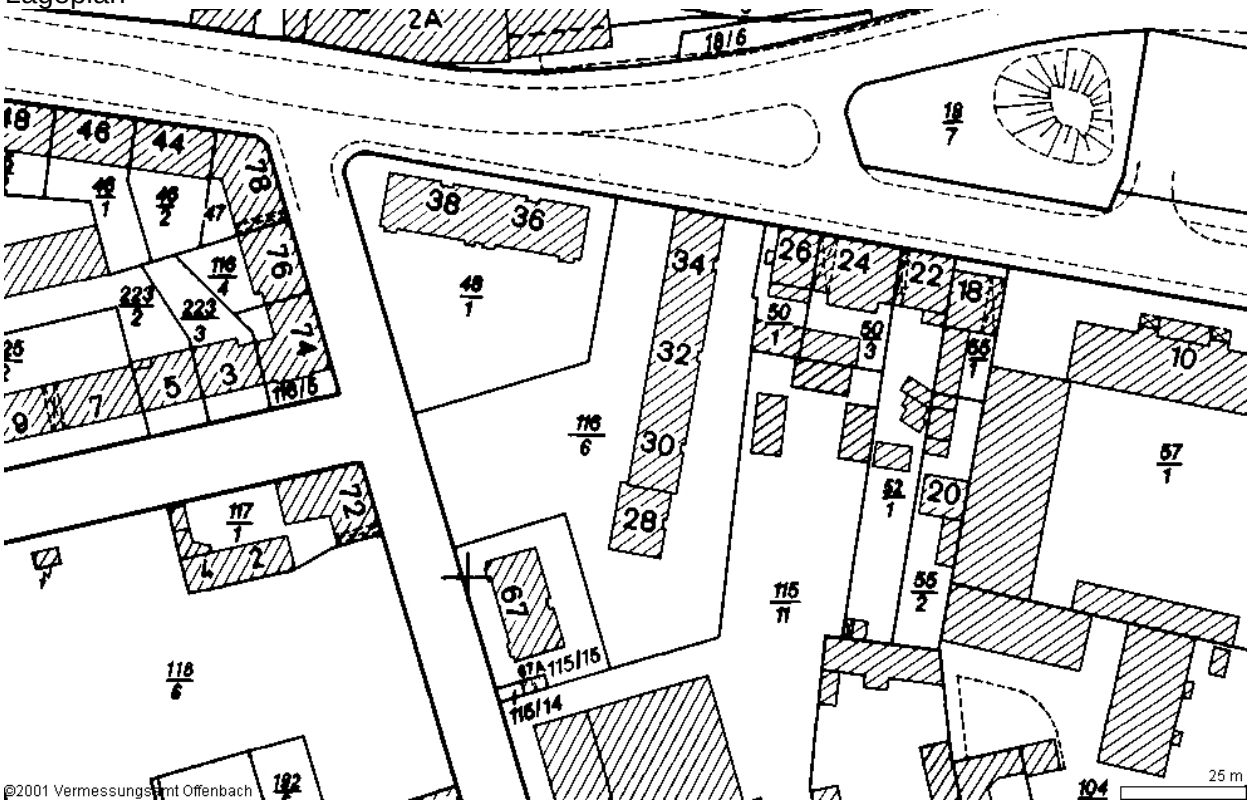
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3291

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								116_6	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				3640	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	076	Straßenname	Nordring					Haus-Nr.		28-34	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	55									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 38 dB (A)		Nacht: 35 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 40 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 11 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

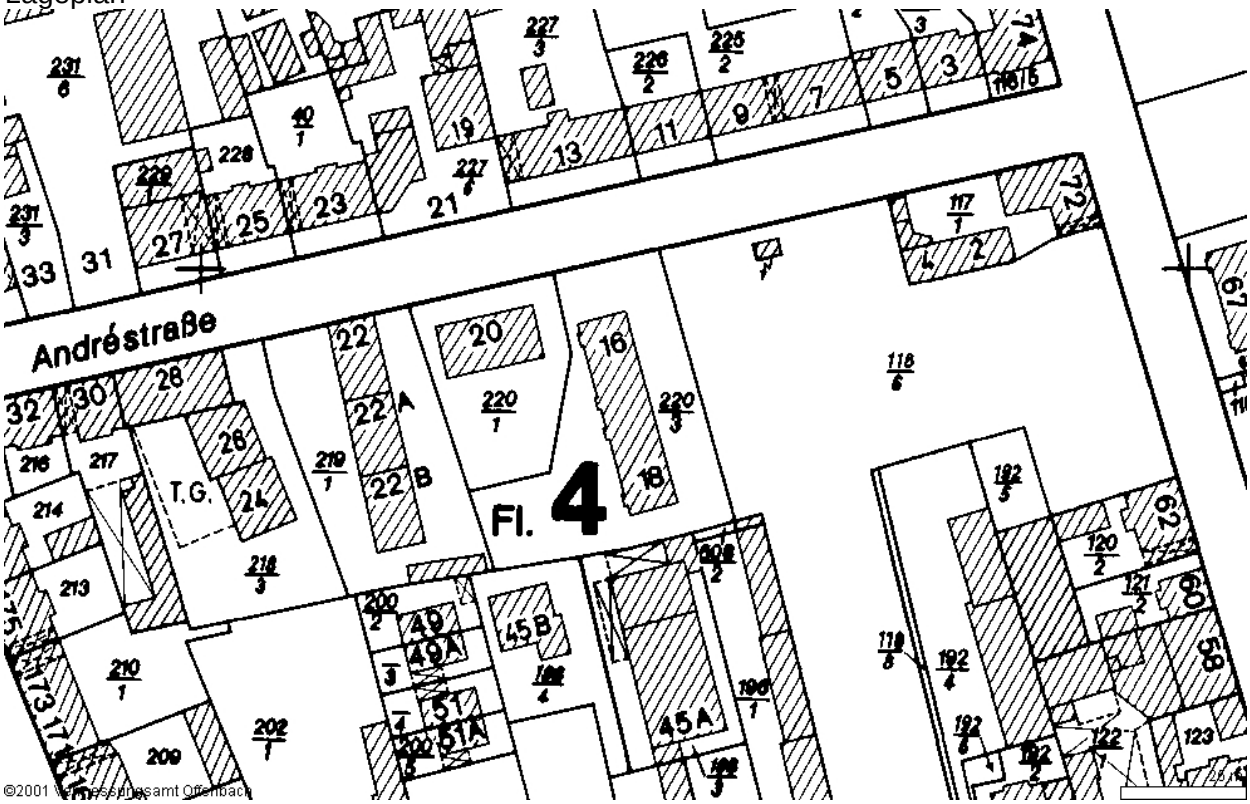
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3292

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								220_1	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				997	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	061	Straßenname	Andrestraße					Haus-Nr.		20	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	15									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

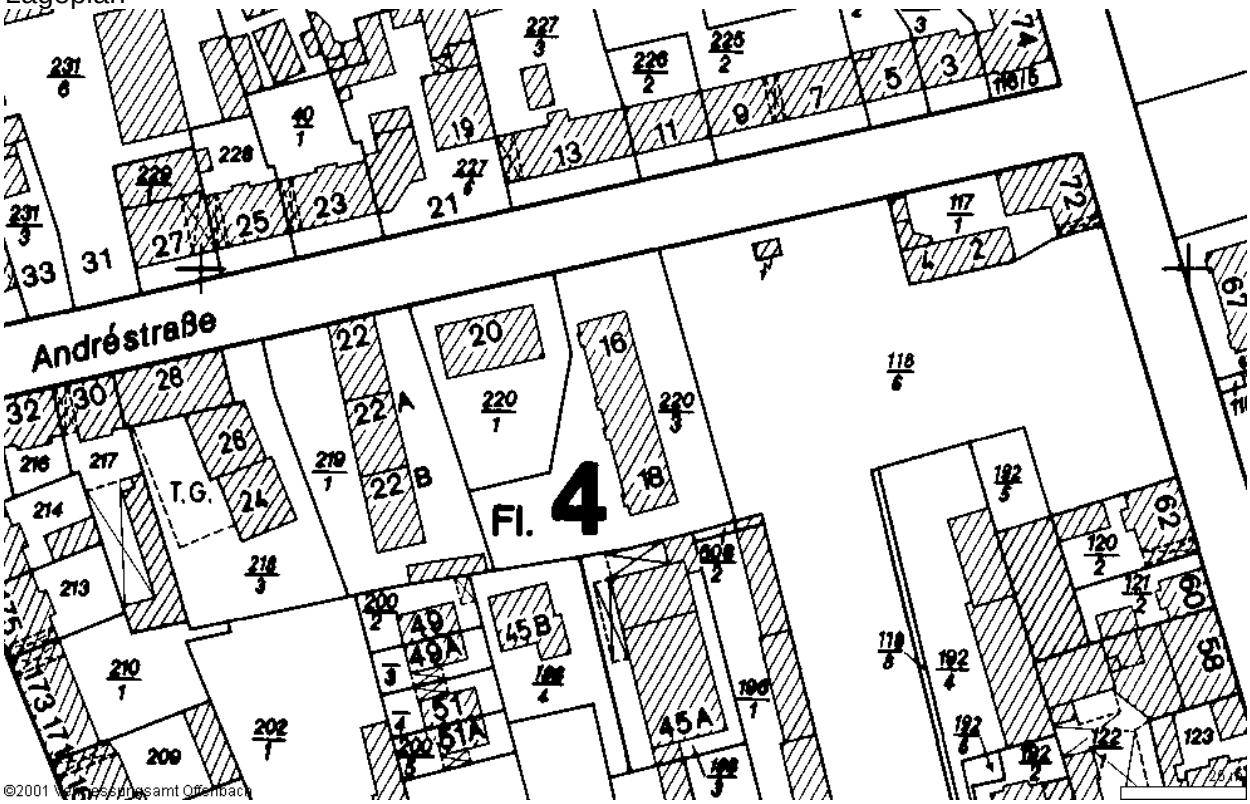
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3293

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								220_3	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				1917	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	061	Straßenname	Andrestraße					Haus-Nr.		16-18	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	30									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 38 dB (A)		Nacht: 35 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 11 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

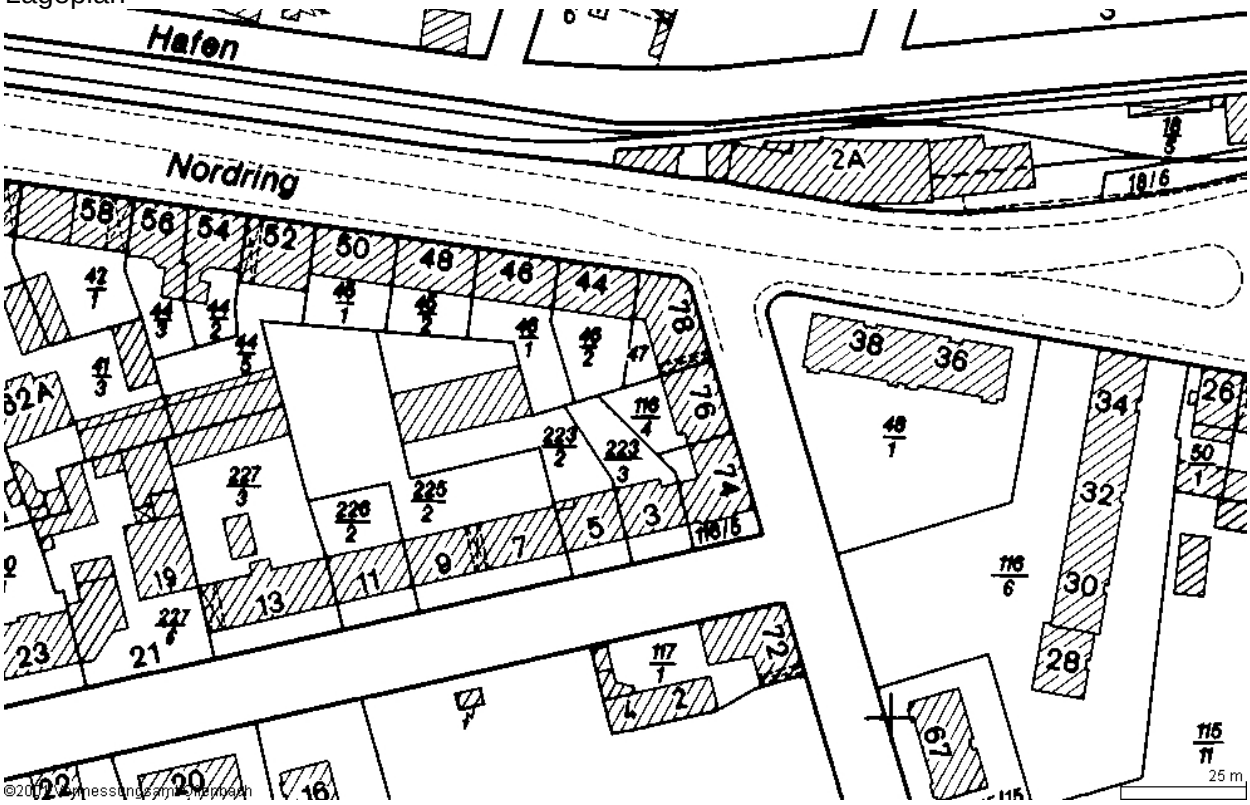
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3294

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								223_2	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	116_4, 116_5, 223_3							
								Fläche insgesamt (m^2):		1082	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	061	Straßenname	Andrestraße					Haus-Nr.		5	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



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

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 10

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

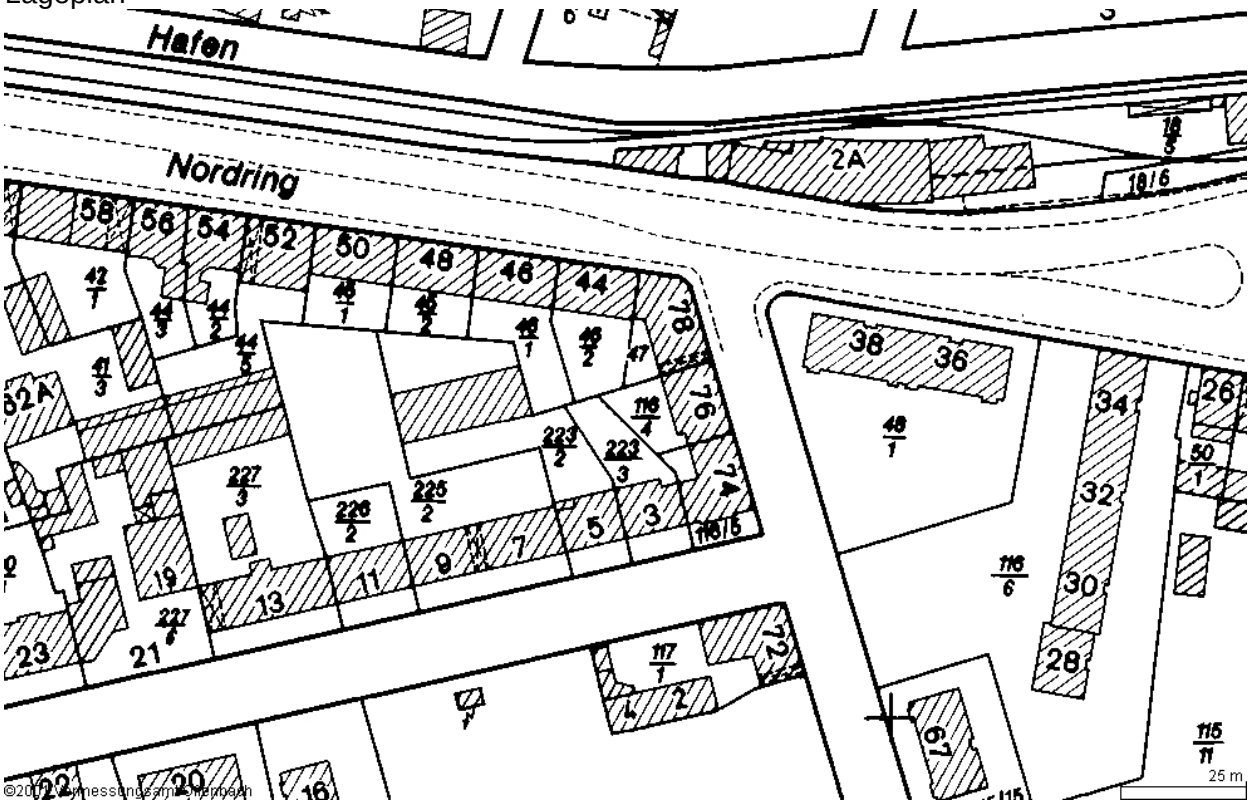
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3295

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								223_3	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	116_4, 116_5, 223_2							
								Fläche insgesamt (m^2):		375	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	061	Straßenname	Andrestraße					Haus-Nr.		3	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	10									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

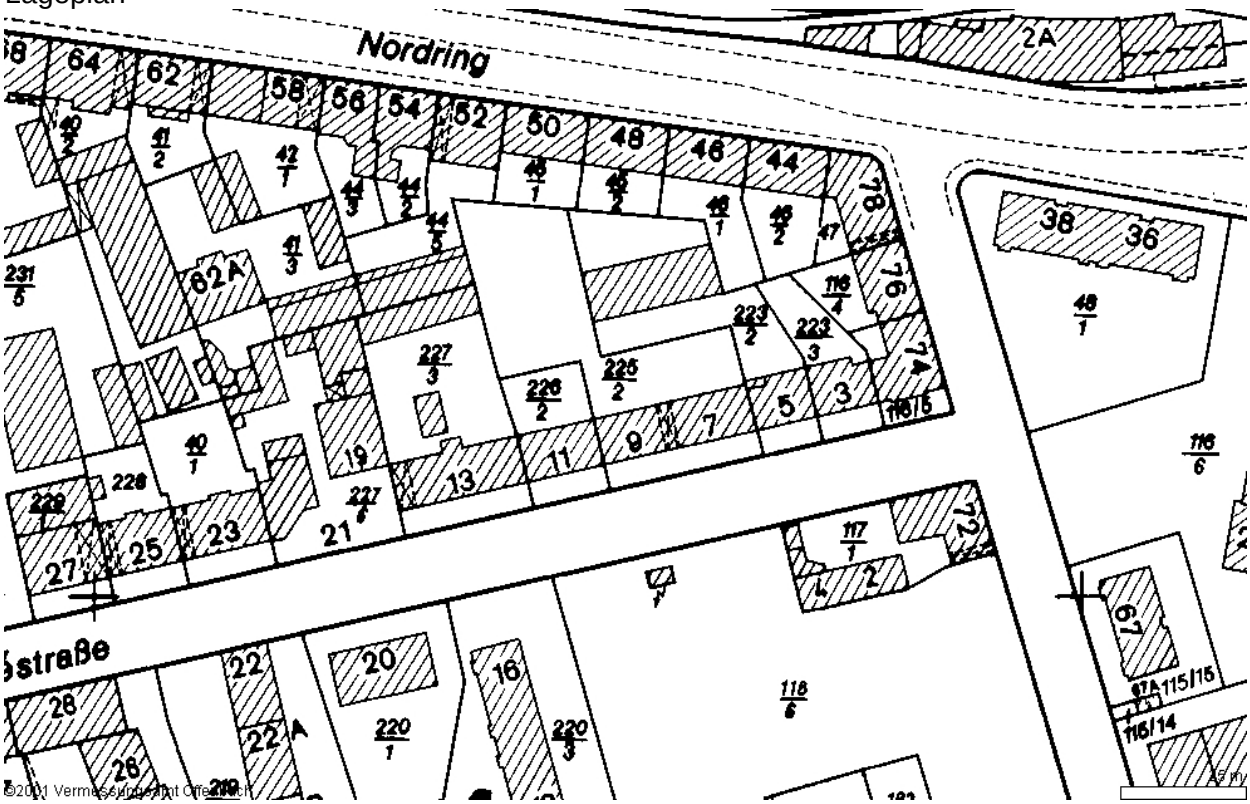
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3296

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								225_2	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				1593	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	061	Straßenname	Andrestraße					Haus-Nr.		7-9	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	20									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

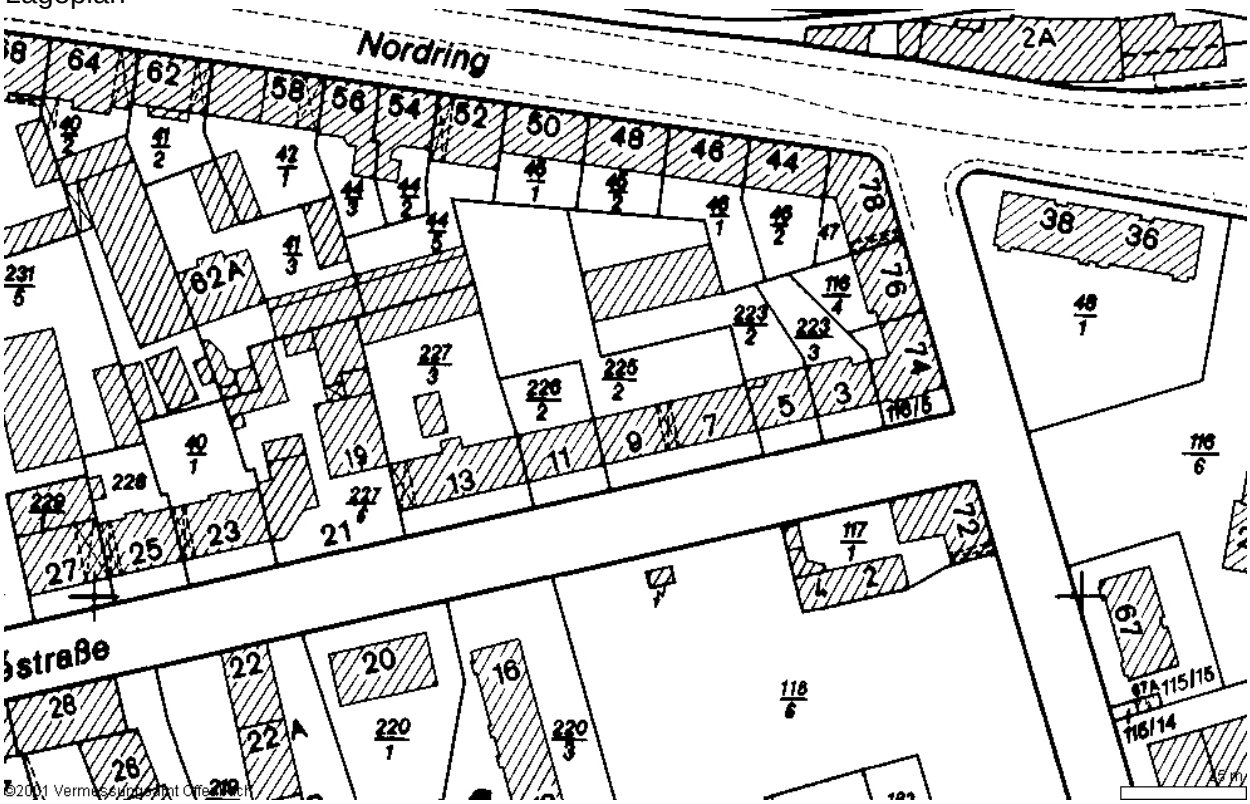
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3297

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								226_2	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				434	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	061	Straßenname	Andrestraße					Haus-Nr.		11	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	10									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

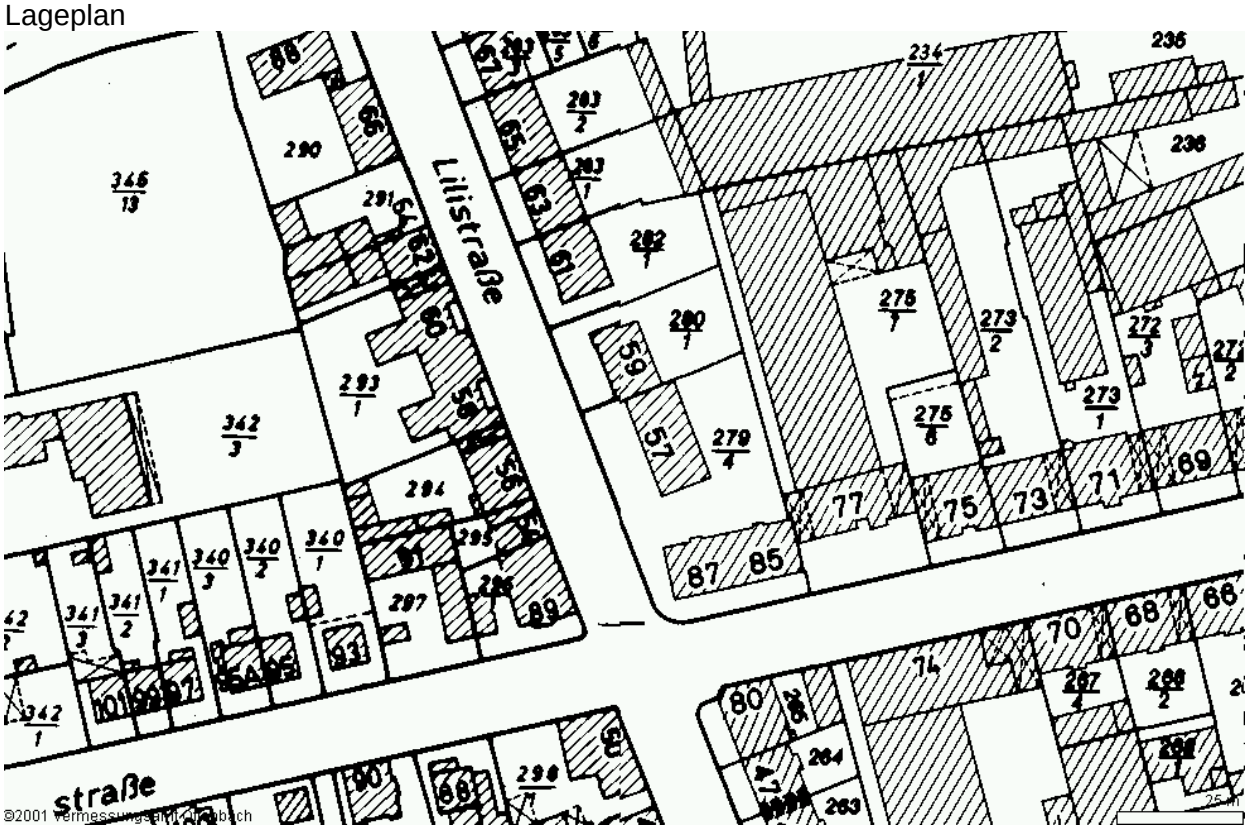
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3298

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								279_4	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	282_1							
							Fläche insgesamt (m^2):			1568	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	060	Straßenname	Bettinastraße					Haus-Nr.		85-87	
Straßenname	Lilistraße							Haus-Nr.		57	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

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

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 35

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 38 dB (A)		Nacht: 35 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)		Nacht: 40 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3299

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								280_1	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				661	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	097	Straßenname	Lilistraße					Haus-Nr.		59	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan

Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	10									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 38 dB (A)		Nacht: 35 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 50 dB (A)		Nacht: 40 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

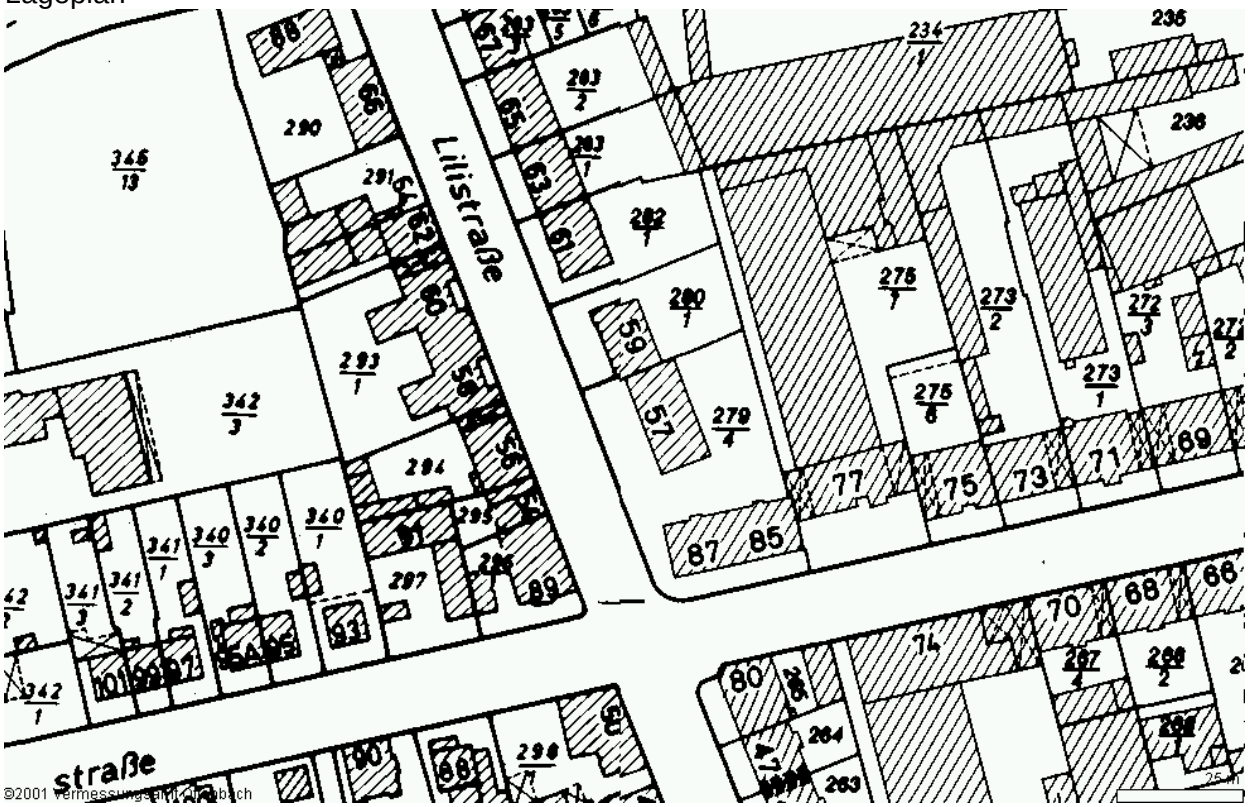
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3300

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								282_1	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	279_4							
							Fläche insgesamt (m^2):			680	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	061	Straßenname	Lilistraße					Haus-Nr.		61	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

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

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 10

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

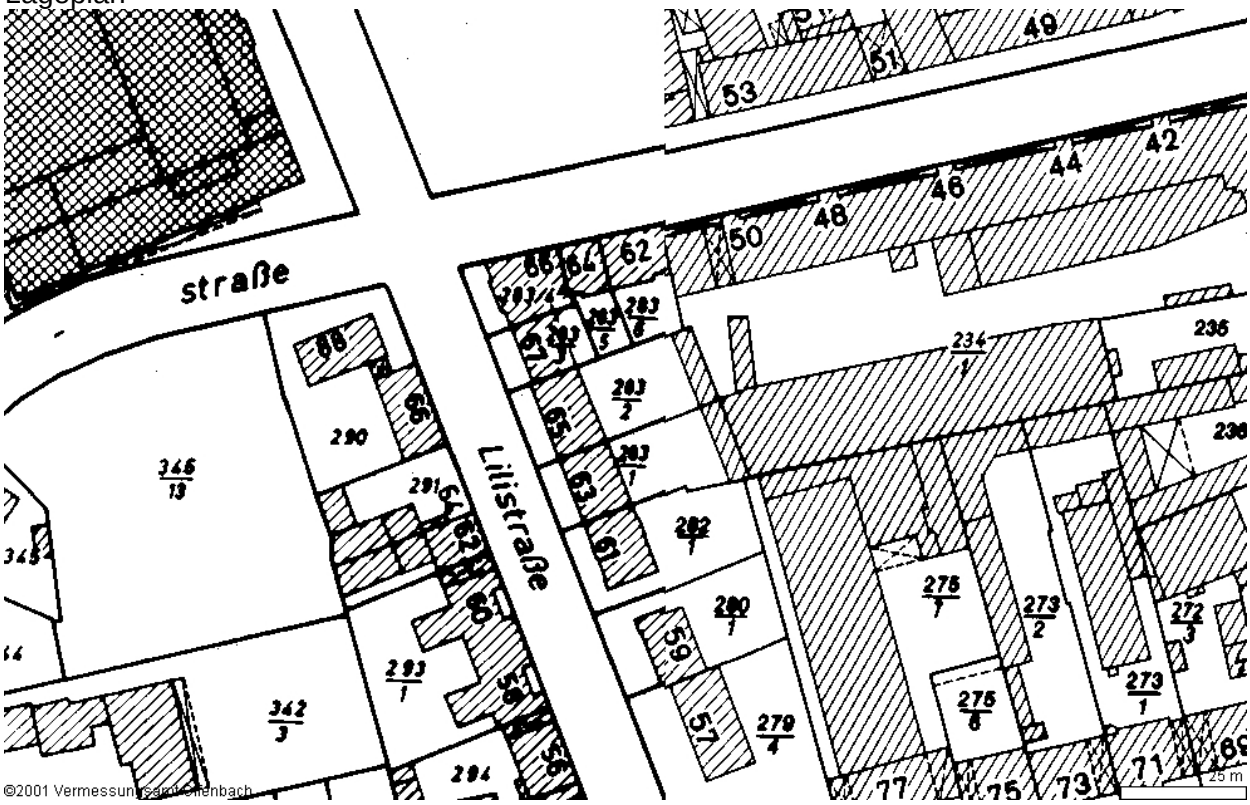
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3301

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								283_1	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	283_2							
								Fläche insgesamt (m^2):		586	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	097	Straßenname	Lilistraße					Haus-Nr.		63	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	10									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

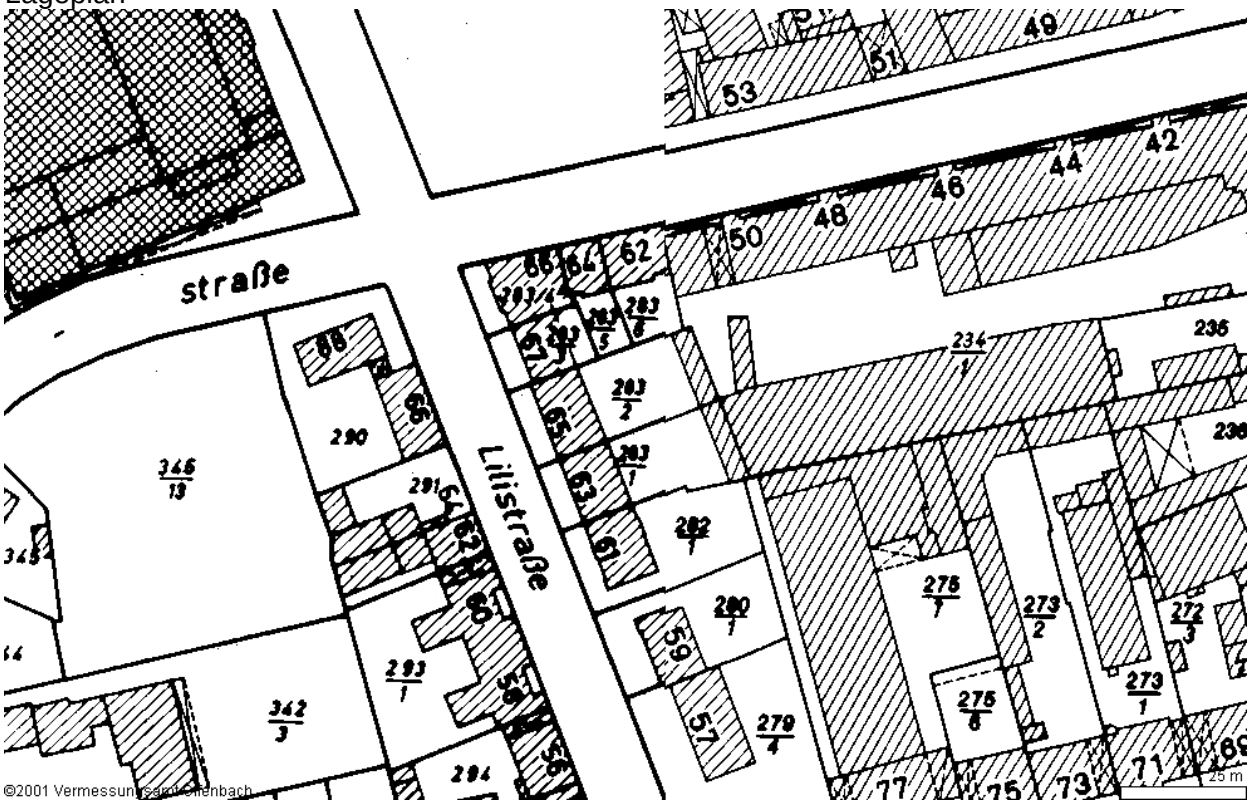
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3302

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								283_2	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	283_1							
							Fläche insgesamt (m^2):			647	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	097	Straßenname	Lilistraße					Haus-Nr.		65	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

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

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 10

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

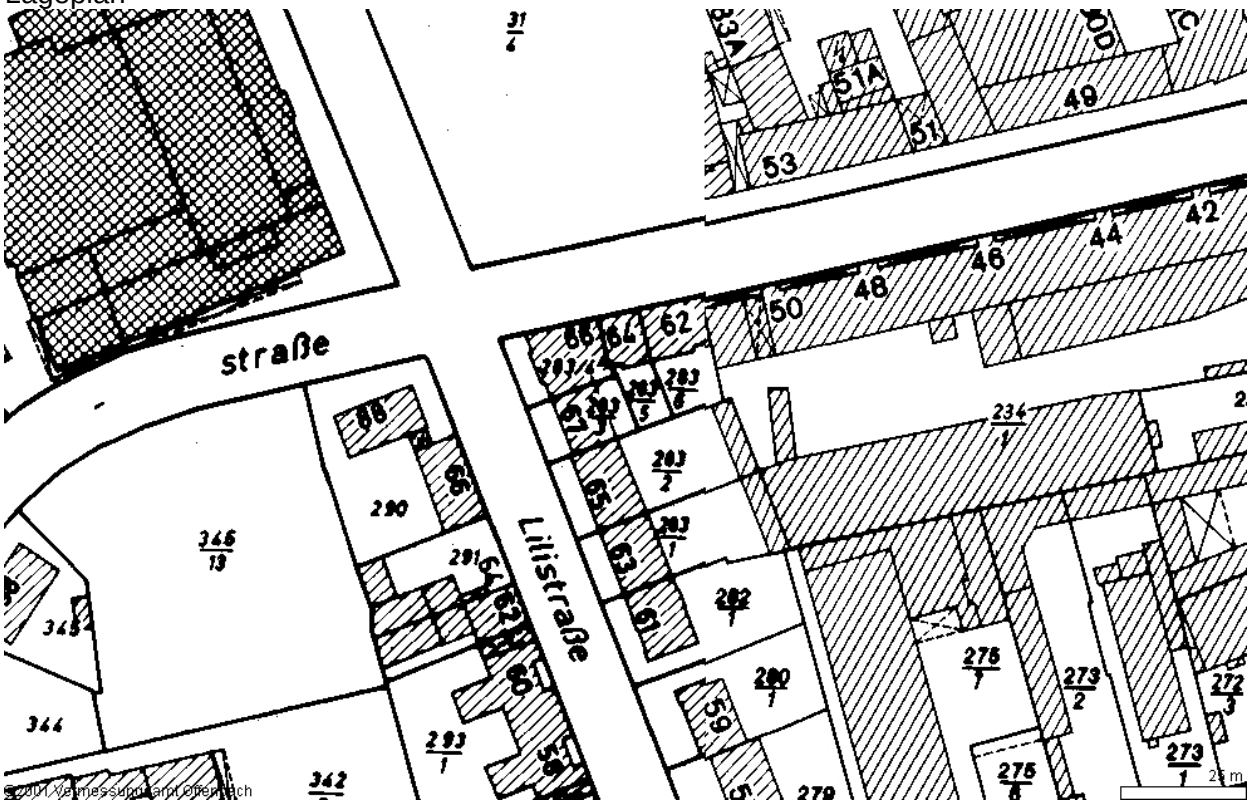
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3303

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								283_3	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	283_4, 283_5, 283_6							
							Fläche insgesamt (m^2):			247	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	097	Straßenname	Lilistraße					Haus-Nr.		67	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen														
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)					
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)					
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	10													

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 36 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 13 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

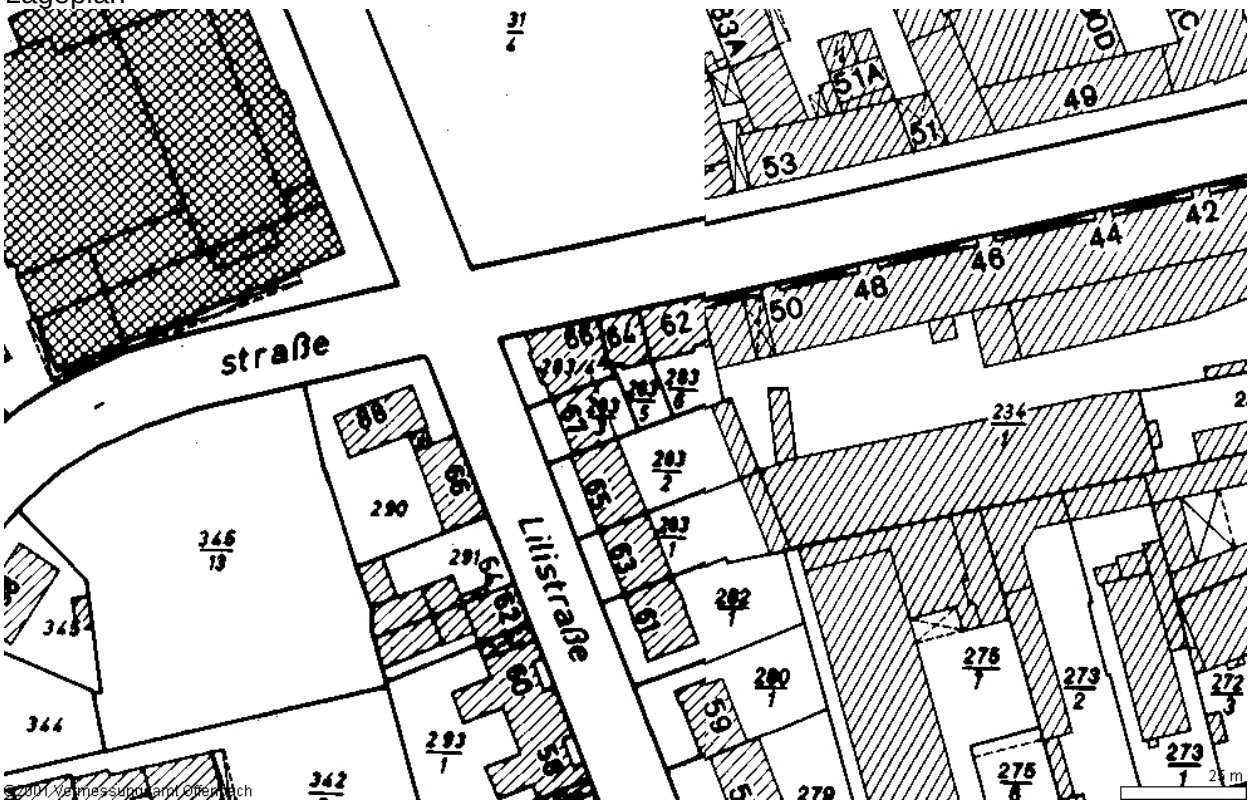
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3304

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								283_4	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	283_3, 283_5, 283_6							
							Fläche insgesamt (m^2):				
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	061	Straßenname	Andrestraße					Haus-Nr.		66	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	15									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 36 dB (A)		Nacht: 33 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 13 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

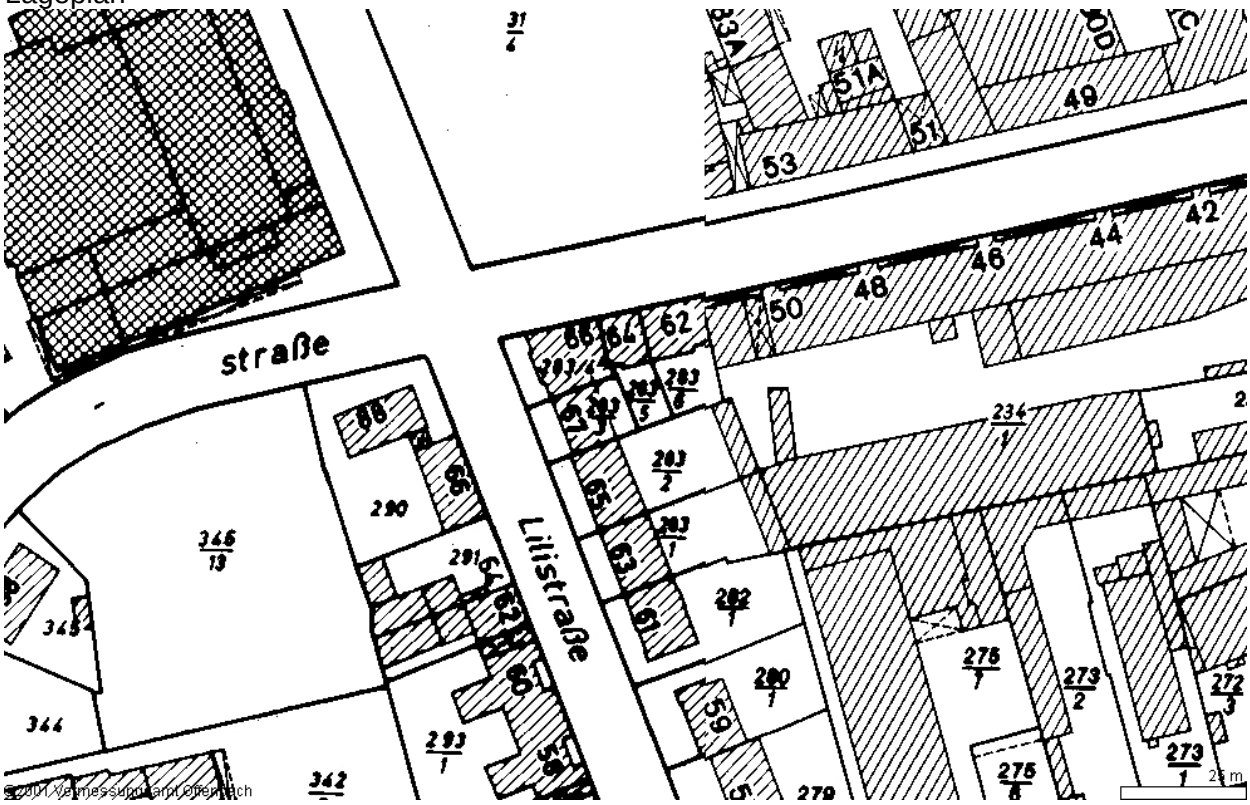
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3305

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								283_5	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	283_3, 283_4, 283_6							
							Fläche insgesamt (m^2):				
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	061	Straßenname	Andrestraße					Haus-Nr.		64	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen

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

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 5

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 36 dB (A)		Nacht: 33 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 13 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

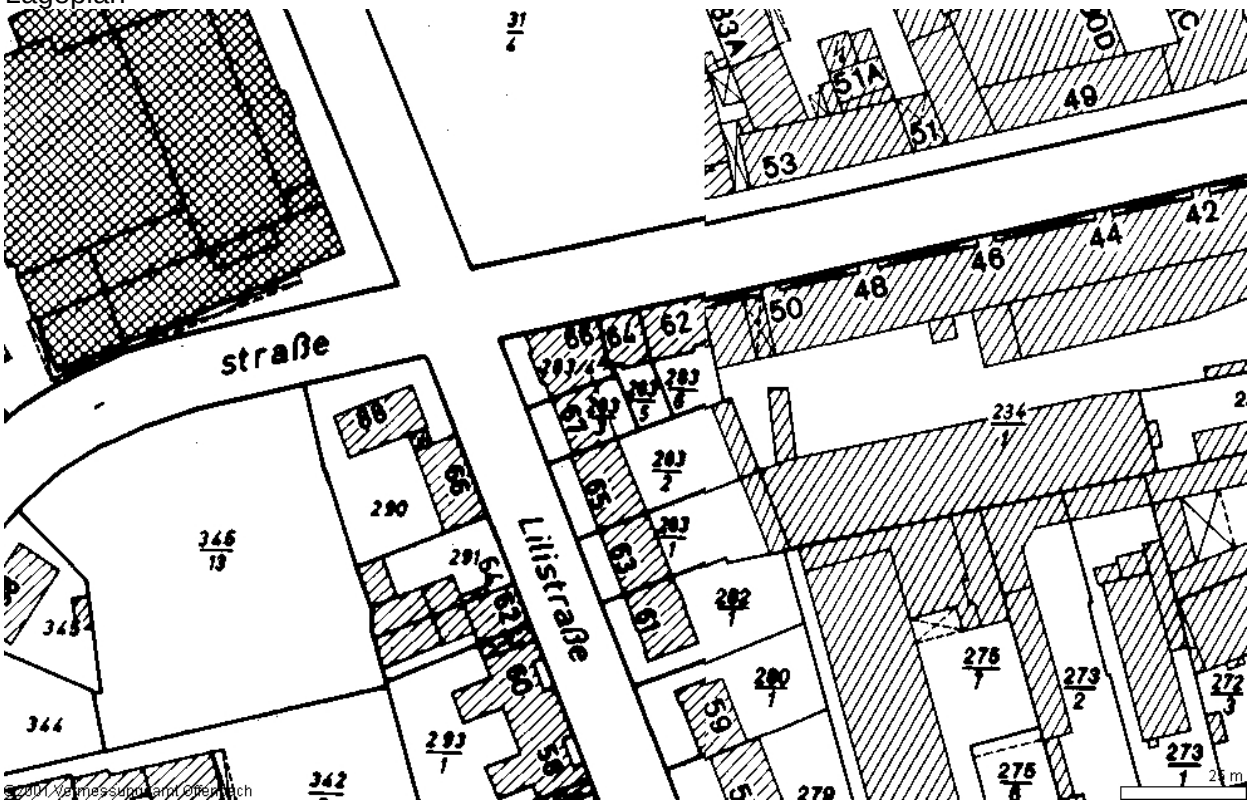
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3306

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								283_6	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	283_3, 283_4, 283_5							
							Fläche insgesamt (m^2):				
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	061	Straßenname	Andrestraße					Haus-Nr.		62	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



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

Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit: 10

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 36 dB (A)		Nacht: 33 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 13 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

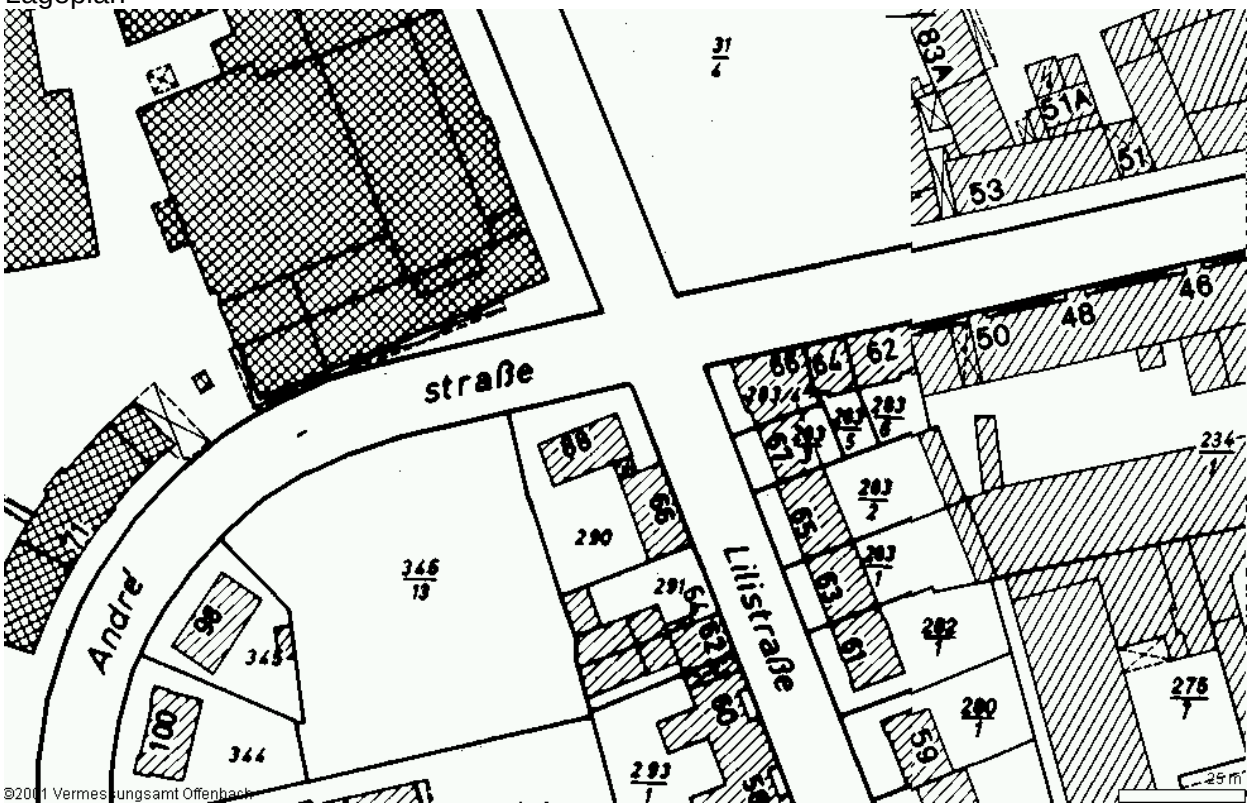
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3307

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	X	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück						290			
Adresse (soweit vorh.)											
Straßenname	Andréstraße							Haus-Nr.	88		
Straßenname	Lilistraße							Haus-Nr.	66		
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		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:	26									

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: 36 dB (A)		Nacht: 33 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 58 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 13 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

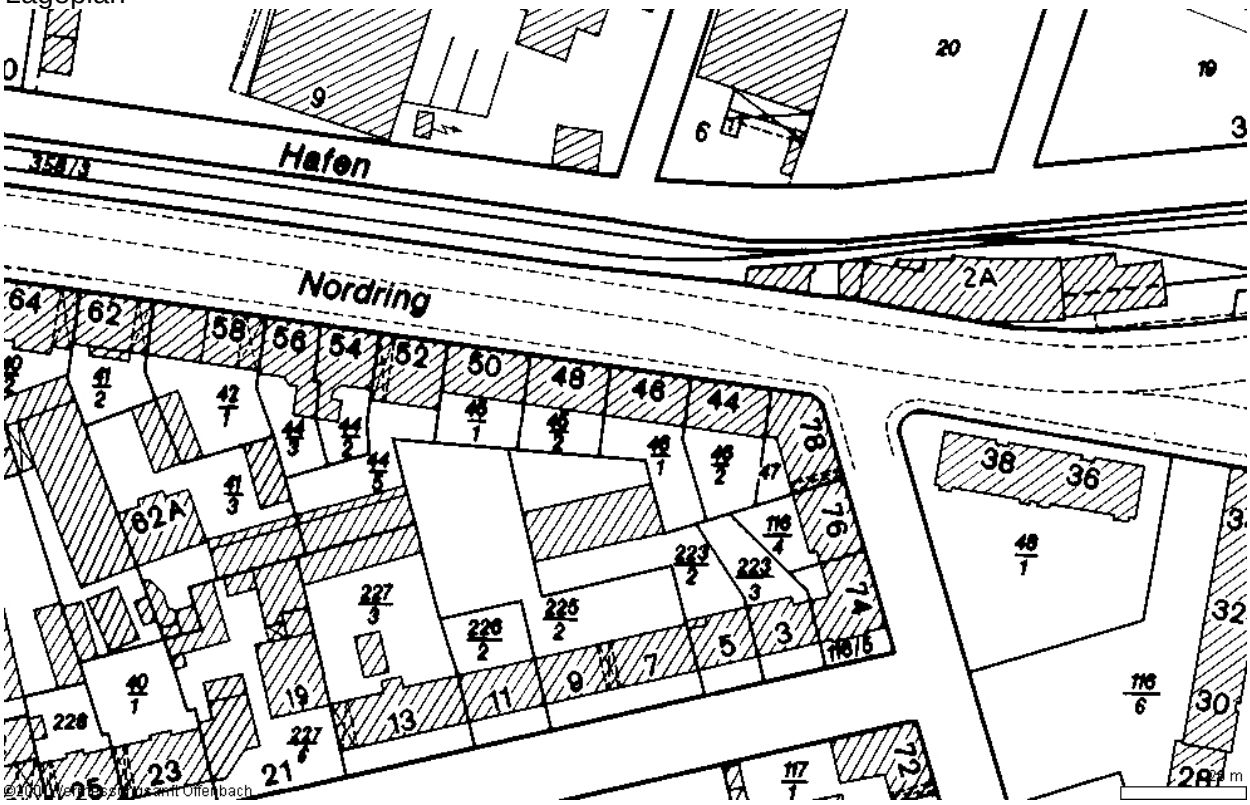
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3308

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								45_1	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	45_2, 46_1, 46_2							
							Fläche insgesamt (m^2):			333	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	076	Straßenname	Nordring					Haus-Nr.		50	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	10									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 36 dB (A)		Nacht: 33 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)		Nacht: 38 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

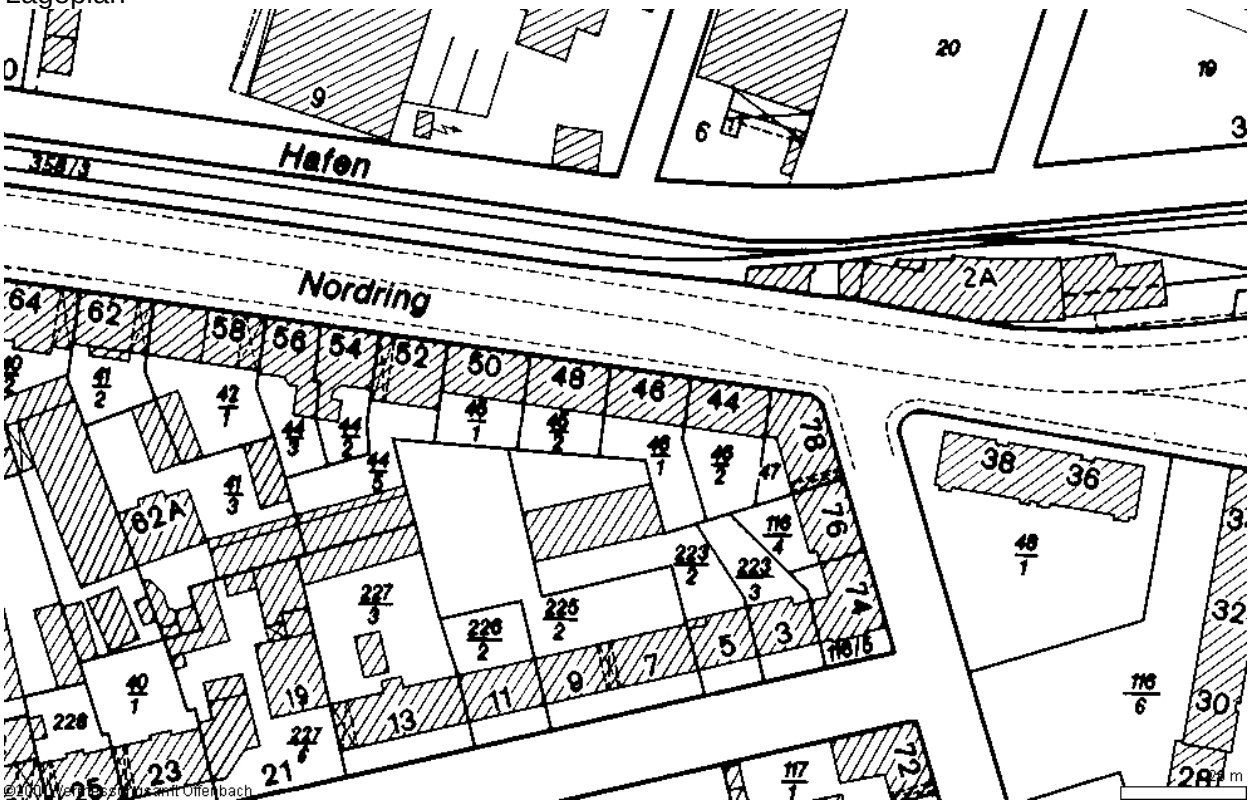
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3309

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								45_2	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	45_1, 46_1, 46_2							
							Fläche insgesamt (m^2):			313	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	076	Straßenname	Nordring					Haus-Nr.		48	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	10									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 48 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 11 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

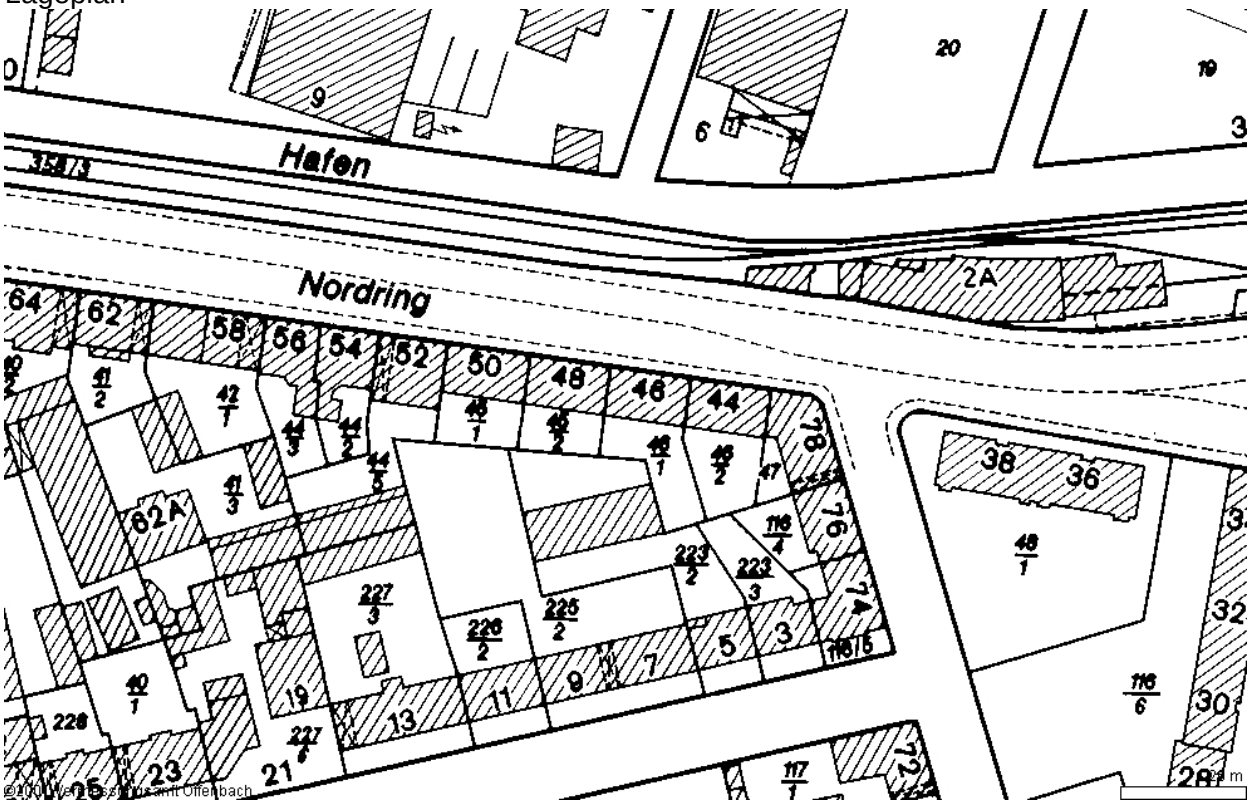
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3310

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								46_1	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	45_1, 45_2, 46_2							
							Fläche insgesamt (m^2):			417	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	076	Straßenname	Nordring					Haus-Nr.		46	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	10									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

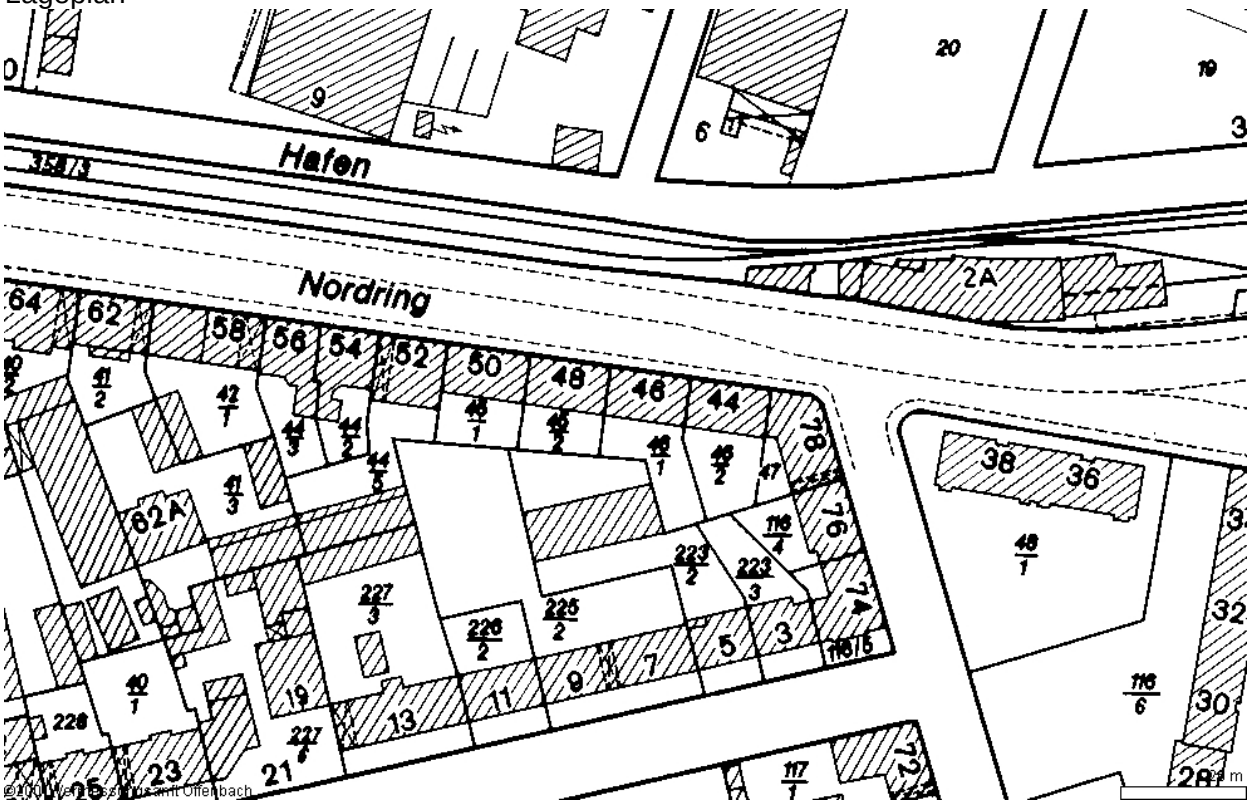
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3311

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								46_2	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	45_1, 45_2, 46_1							
							Fläche insgesamt (m^2):			381	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	076	Straßenname	Nordring					Haus-Nr.		44	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen														
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	10									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

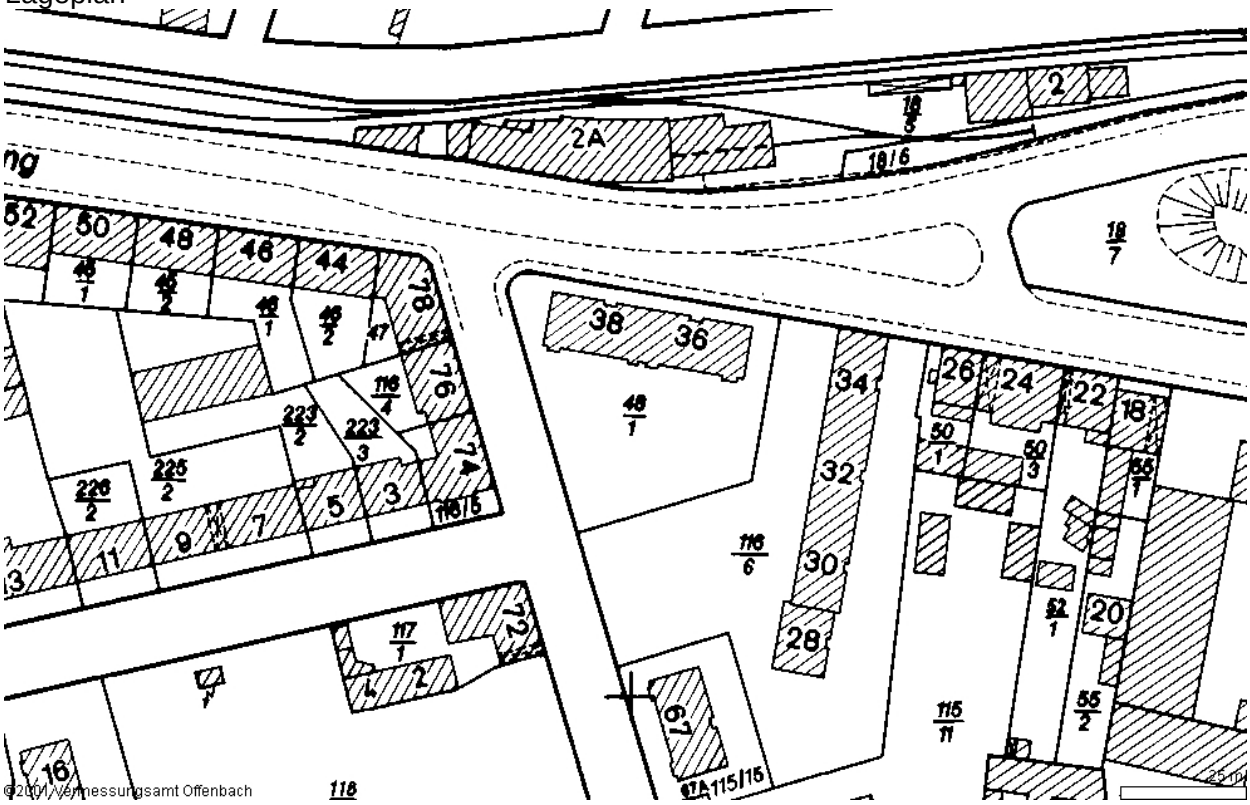
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3312

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								48_1	
wirtschaftl. Einheit mit:	Flur	4	Flurstück	115_15							
								Fläche insgesamt (m^2):		1967	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	076	Straßenname	Nordring					Haus-Nr.		36-38	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen													
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	x	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten der wirtschaftlichen Einheit:	30									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 37 dB (A)		Nacht: 34 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 49 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 12 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

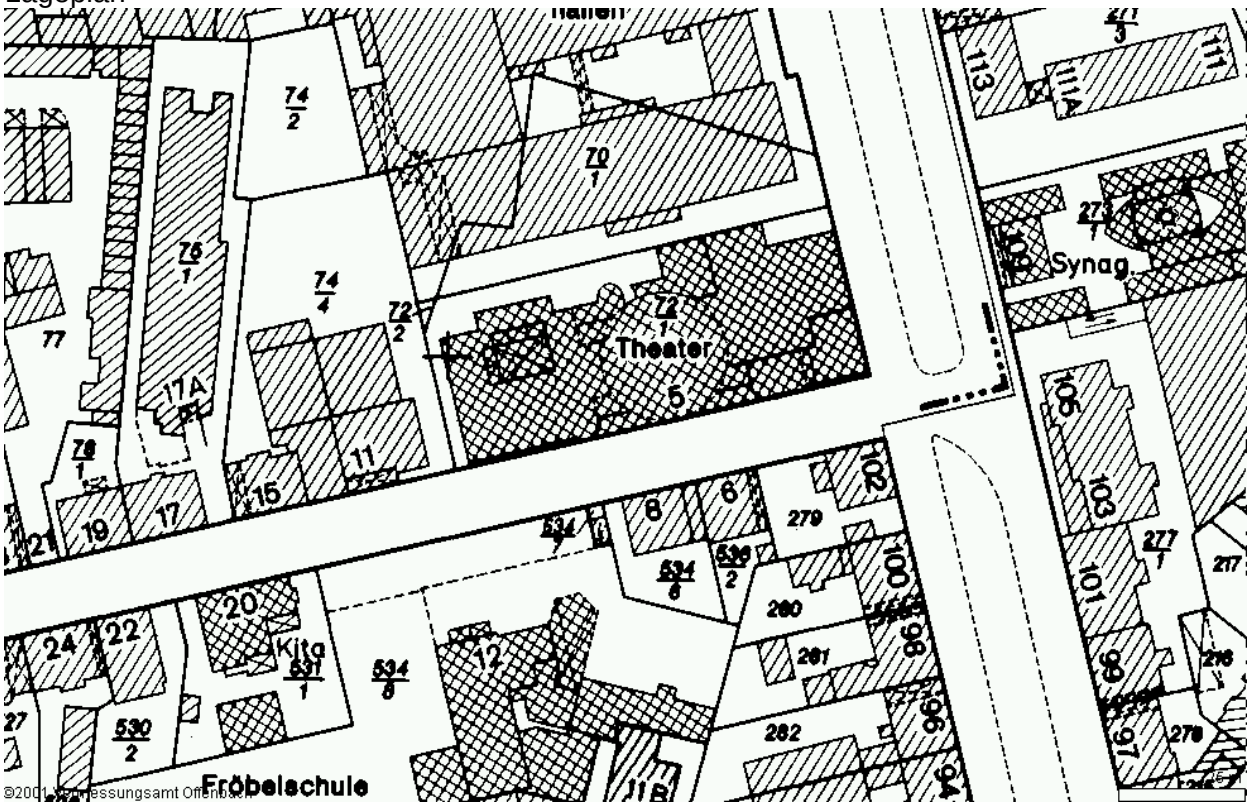
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3313

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	X	Bie		Bü		Ru			
Flur	4	Flurstück								72_1	
Adresse (soweit vorh.)											
Straßenname	Goethestraße							Haus-Nr.	1-5		
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart:

Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)		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: 0

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

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: 43 dB (A)		Nacht: 38 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 51 dB (A)		Nacht: 42 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 47 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

- **lärmsensible Personengruppen**
  Es gibt Personengruppen in der Bevölkerung, die bei Lärmbelastungen besonders starke Wirkungen zeigen oder auf Lärmbelastungen besonders sensibel reagieren.
  Schutzwürdige Gruppen sind z.B. Schwangere, Kinder, alte Menschen, Kranke (hier insbesondere Hypertoniker und blutdrucklabile Patienten) und die Gruppe der besonders lärmempfindlichen Personen.

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

- **Dienstleistungsstandorte, allgemein**
  Die Stadt Offenbach befindet sich seit vielen Jahren in einem tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandel hin zu einem Dienstleistungsstandort.
  Von den heute mehr als 50.000 Arbeitsplätzen sind mehr als 2/3 bereits heute dem Dienstleistungssektor zuzuordnen.
  Dienstleistungsstandorte haben i. Allg. besondere Anforderungen, insbesondere auch im Hinblick auf ihre qualitative Seite und in Bezug auf „weiche Standortfaktoren“.
  Diese werden durch das Vorhaben negativ belastet.

- **Dienstleistungsstandorte, qualitative Anforderungen**
  Viele hundert Firmen haben sich so in dieser Stadt ansiedeln können. Unter den Neuansiedlungen der letzten Jahre finden sich viele moderne, unternehmensbezogene Dienstleistungen. Unter ihnen eine steigende Zahl von Firmen aus den eher „kreativen“ Wirtschaftsbranchen, die Standortqualitäten gesucht haben, wie sie gerade die Stadt Offenbach bieten kann. Zu diesen Qualitäten zählt auch die in einigen Stadtteilen noch relativ erträgliche Fluglärmexposition.
  Das Vorhaben gefährdet die gesuchten Standortbedingungen. Weitere Belastungen führen bei vielen Unternehmen zum Verlassen des Standortes Offenbach.

- **Dienstleistungsstandorte – Bauleitplanung, Grundstücksbevorratung**
  Das Flurstück wird bereits heute als Dienstleistungsstandort genutzt.
  Eine weitere Verschlechterung allgemeiner Standortbedingungen durch weiteren Fluglärm gefährdet diese Entwicklung. – Die Festlegungen der Bauleitplanung werden durch diese Entwicklung zunehmend ausgehöhlt, langfristig angelegte Standort- und Grundstückbevorratungsplanung gefährdet.

- **„weiche Standortfaktoren“ als allg. Standortvoraussetzung**
  Die positive Weiterentwicklung „weicher Standorteffekte“ ist eine allgemeine Bedingung zur

Entwicklung gewerblicher, dienstleistungsorientierter Entwicklungspotenziale, insbesondere im Hinblick auf ihre qualitative Seite. Durch die Erweiterung des Flughafens und der damit verbundenen negativen Auswirkungen werden die weichen Standortfaktoren beeinträchtigt.

- **Dienstleistungsstandorte – Mitarbeiterbindung**
  Bei zunehmend höheren Anforderungen auch der Mitarbeiter/innen an Wohnstandortbedingungen wird durch die „allgemeine Verlärmung“ der Stadt Offenbach es zunehmend schwerer für die Unternehmen, ihre Mitarbeiter zu binden und neue Mitarbeiter zu finden. Z.T. müssen weitere Anfahrtswege in Kauf genommen werden. In der Konkurrenz um qualifizierte Arbeitskräfte erwächst hieraus ein Standortnachteil.
  Dieser wird sich langfristig auch auf den Wert der Grundstücke auswirken.

- **Standort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Flurstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 8 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel Leq3 am Tage um 1 dB(A) und in den Nachtstunden um 3 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Gebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet.

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

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

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

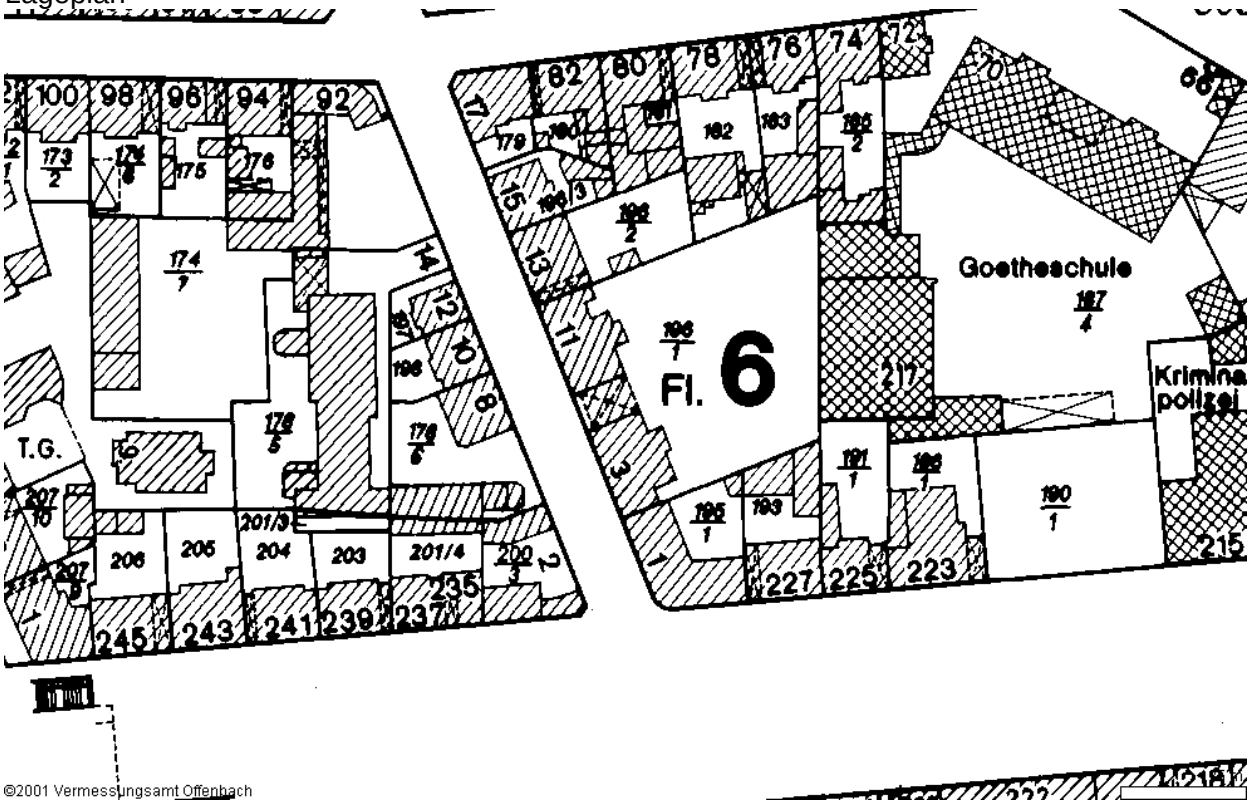
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3314

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	x	Bie		Bü		Ru			
Flur	6	Flurstück								196_1	
wirtschaftl. Einheit mit Flurstücken:						Fläche insgesamt (m^2):				2416	
Adresse (soweit vorh.)											
Str.-Nr.	097	Straßenname	Lilistraße					Haus-Nr.		3 + 11	
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		X	

Lageplan



Nutzungsart: G-F-Wohnen												
Gebäude- und Freifl.	Öff. Zwecke (110 – 117)		Wohnen (130 – 136)	X	Handel / D. (140 – 147)		GE / GI (170– 174/321/330		MI (210 – 213)	
	Verkehrsanl. (230 – 236)		Vers.-Anl. (250/252/261)		Landw/Forst (270 -279)		Sport/Camp. (281 – 285)		Baulücke (290 – 292)	
Anzahl der Wohneinheiten:	34									

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

Ausweisung im Regionalplan / Bauleitplanung / Sonstige Planungen		
RPS 2000		
FNP		
Sonstige Planung (z.B. L'Plan)		
B'Plan Nr.	vom	

weitere Angaben: äquivalenter Dauerschallpegel Leq3						
Schwellenwert:			Tag: 55 dB (A)			Nacht: 45 dB (A)
Berechnete Lärmwerte für die Liegenschaft:						
Westbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 44 dB (A)		Nacht: 39 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 52 dB (A)		Nacht: 43 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 50 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 57 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 8 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ 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 GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main

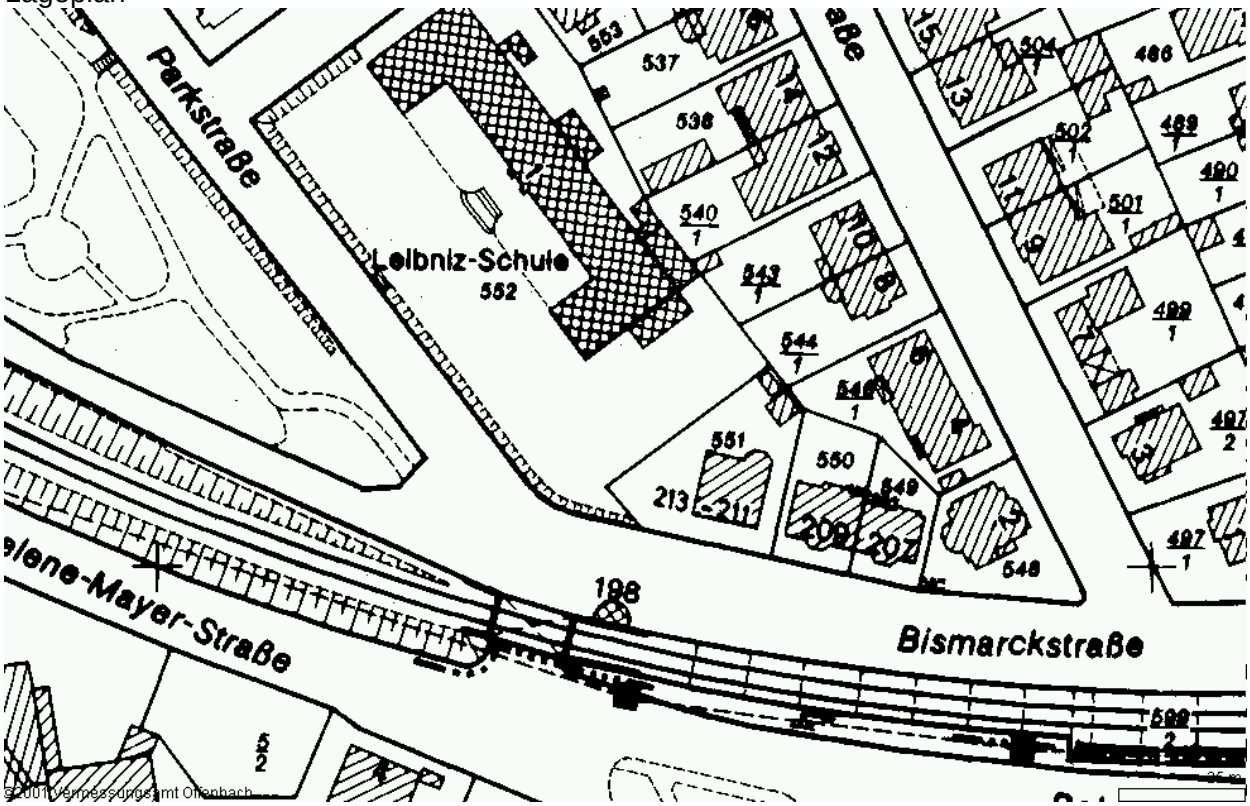
Jacques-Offenbach-Straße 22, 63069 Offenbach am Main

lfd. Nr. 3315

Einwendung zum Planfeststellungsverfahren Ausbau Flughafen Frankfurt Main

Gemarkung		OF	X	Bie		Bü		Ru			
Flur	6	Flurstück							551		
Adresse (soweit vorh.)											
Straßenname	Bismarckstraße							Haus-Nr.	211-213		
Eigentümer: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach a. M. Erbbaunehmer:								Eigentum: Erbbaurecht:		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:	3									

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

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: 50 dB (A)		Nacht: 45 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 48 dB (A)
Ostbetrieb:		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2000	Tag: 55 dB (A)		Nacht: 49 dB (A)
		Tag/Nacht 16/8 Std.:	2015	Tag: 56 dB (A)		Nacht: 47 dB (A)

Besonderheiten / Sonstiges:

Einwendungen:

- **Mitgeltung der allgemeinen Einwendungen**
  Die im allgemeinen Teil der Einwendungen gemachten Aussagen der gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach am Main (GBO) gelten auch für die flurstücks- und einrichtungsbezogenen Einwendungen und sind sinngemäß auf die Flurstücke und Einrichtungen zu übertragen. Die allgemeinen Einwendungen werden insoweit vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Ausführungen gemacht.

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.
Durch die deutliche Zunahme an Fluglärm sind die wesentlichen wirtschaftlichen und sozialen Interessen der GBO massiv betroffen. Die GBO macht daher eine Verletzung ihres Eigentumsrechts gem. Art. 14 GG geltend.

Im Folgenden werden spezielle Einwendungen vorgebracht:

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

beeinträchtigt wird.

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

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

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

- **Wohnstandort, Bestand (Beeinträchtigung; allg.)**
  Das Wohngrundstück wird bereits heute vom Fluglärm belastet. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer beträchtlichen Verringerung der Lärmpausen zwischen zwei Flugereignissen. Die relative Zunahme der Fluglärmbelastung mit 6 dB(A) ist beträchtlich. Sie übersteigt die relevante Schwelle von >3dB(A) markant und ist damit abwägungserheblich. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}3$ in den Nachtstunden um 4 dB(A) überschritten. Dadurch wird die allgemeine Lebensqualität im Wohngebäude und auf den zugehörigen Freiflächen (Schutzziel „erhebliche Belästigung“) deutlich eingeschränkt. Stark betroffen sind hierdurch besonders lärmsensible Personen wie Kinder, alte Menschen, Kranke, Schichtarbeiter sowie Personen, die sich überdurchschnittlich lange in ihrer Wohnung aufhalten. Die GBO sieht daher die längerfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft eingeschränkt bzw. gefährdet. Zusätzlich ist mit einer höheren Fluktuation der Mieter zu rechnen, worunter sowohl das soziale Klima der Bewohnerschaft in der Liegenschaft als auch die Planungssicherheit der GBO leidet (z.B. durch temporäre Leerstände und zusätzliche Renovierungskosten).

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

Folgen für den Verkehr, zu begrenzen. Hierzu gehört erheblich die Wohnzufriedenheit und dazu auch akzeptable Umweltbedingungen. Hier sind Kernstädte gegenüber den anderen Gemeindetypen in einer ständigen „Aufholjagd“ (vgl. BBR, Bd. 15/2003, S. 18ff).
Die Verschlechterung der Umweltbedingungen infolge vermehrten Fluglärms konterkariert diese Anstrengungen der GBO, qualitativ hochwertige Wohnbedingungen anzubieten und führt zu städteplanerischer, stadtwirtschaftlicher und sozialer Erosion, verbunden mit gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen für die GBO.

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

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

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