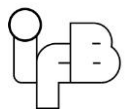


16834

	Quartiersbebauung Zöllnertorstraße/ Reichswaisenhausstraße/ Südlicher Mauerstraße/ Baratierweg Goldschlägerhof Schwabach
AUFTRAGGEBER	Goldschlägerhof GmbH Limbacher Straße 26 91126 Schwabach
MITTEILUNG	16834.12 Kr/MI
DATUM / VERSION	26. Februar 2026
INHALT	Schallimmissionsschutz Vorabschätzung geplante Nutzungsänderung von Büroflächen zu betreutem Wohnen
UMFANG	3 Textseiten
DOKUMENT	16834_012mt_im.docx
VERTEILER	per E-Mail an Klemm & Partner GmbH, Herrn Klemm



1. VERANLASSUNG

Das Architekturbüro Klemm plant im Auftrag der Goldschläger GmbH die Quartiersbebauung Zöllnertorstraße / Reichswaisenhausstraße / Südliche Mauerstraße / Barätierweg Goldschlägerhof Schwabach.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ der Stadt Schwabach. Die geplanten Gebäude werden im Einwirkungsbereich von Verkehrsgerausmissionen ausgehend von der Zöllnertorstraße und der Reichswaisenhausstraße in einem Urbanen Gebiet (MU) angeordnet:

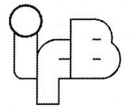
Die bisherigen Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz wurden durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB - Beratende Ingenieure durchgeführt.

Nun sollen bisher geplante Büroflächen einer Nutzungsänderung zu betreutem Wohnen unterzogen werden. Nachfolgend wird die geplante Nutzungsänderung vorbehaltlich der noch durchzuführenden schallimmissionsschutztechnischen Bearbeitungen auf Grundlage der bisher vorliegenden Unterlagen/Erkenntnisse bewertet.

2. EINSCHÄTZUNG

Die angedachte Umnutzung von Flächen in Bauteil 1 (1. und 2. Obergeschoss) sowie Bauteil 3 (Obergeschosse) von Büro (Tagnutzung) zu betreutem Wohnen (Tag- und Nachtnutzung) ist aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht grundsätzlich darstellbar.

Der Gebietscharakter „Urbanes Gebiet (MU)“ wurde im ursprünglichen Gutachten bereits zugrunde gelegt, und für lärmbeeinträchtigte Fassaden (insb. BT 3) sind bereits Einschränkungen zur Anordnung von (Schlaf-)Räumen bzw. offenbaren Außenbauteilen sowie Empfehlungen zu Festverglasung/schallgedämmter Lüftung formuliert.



Für die umliegende Fremdbebauung ergeben sich dadurch keine Änderungen; die planbedingte Verkehrslärmzunahme in der Nachbarschaft liegt laut bisherigem Gutachten mit bis zu +0,7 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund der aktuellen Aussage der Verkehrsplanerin mit geringen Änderungen bei den zu erwartenden Verkehrszahlen werden sich infolge der Nutzungsänderung von Büro zu betreutem Wohnen keine maßgeblichen Änderungen in Bezug auf den Schallimmissionsschutz ergeben.

Die notwendigen organisatorischen und baulichen Maßnahmen am eigenen Gebäude bzgl. des vorliegenden Gewerbelärms sind im Zuge der Überarbeitung der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen zu prüfen.

Auch ist zu prüfen welche baulichen Maßnahmen im Hinblick auf den Verkehrslärm am eigenen Gebäude ggf. zusätzlich erforderlich werden (u. a. Fensterschalldämm-Maße, fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung, verglaste Loggien als Option für Außenwohnbereiche; ggf. Grundrissoptimierung mit Nebenräumen/Erschließung zur Straße).

Nürnberg, den 26. Februar 2026

Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Krätzer, M.Sc.
Geschäftsführung/Projektleitung

Das Dokument darf ohne Zustimmung der W. Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG anderen Planungsbeteiligten ausschließlich projektbezogen im Rahmen des Planungsprozesses zugänglich gemacht werden. Bitte kontaktieren Sie uns, wenn Sie planen, das vorliegende Dokument vollständig oder in Auszügen zu veröffentlichen oder unbeteiligten Dritten zugänglich zu machen.