

- ◆ Umweltgutachten
- ◆ Genehmigungen
- ◆ Betrieblicher Umweltschutz

MANNHEIM²

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Sullivan Süd“

**Ingenieurbüro für
Technischen Umweltschutz
Dr.-Ing. Frank Dröscher**

Lustnauer Straße 11
72074 Tübingen

Ruf 07071 / 88928 - 0
Fax 07071 / 88928 - 7
Buero@Dr-Droescher.de

Ergänzende Stellungnahme zu den Fachgutachten

Besonnung/Verschattung Stadtklima

Auftraggeber: S0 SoHo Sullivan GmbH & Co. KG
Rudolf-Diesel-Straße 7
65760 Eschborn

Projektnummer: 3564

Bearbeiter: Dr. rer. nat. Christian Geißler
Dr.-Ing. Frank Dröscher

20. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	3
2	Abweichungen der derzeitigen Planungen gegenüber dem bisher beurteilten Stand	4
3	Ergebnisse der Fachgutachten für den Bereich mit Änderungen	8
3.1	Besonnung/ Verschattung	8
3.2	Stadtklima	9
4	Zusammenfassung	11
5	Quellenverzeichnis	12

1 Aufgabenstellung

Im Bereich „Sullivan Süd“ im Stadtgebiet von Mannheim bestehen derzeit weit fortgeschrittene Planungen einer Bebauung. Hierfür wurde u.a. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) erarbeitet. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich des Platzes der Freundschaft bzw. der Abraham-Lincoln-Allee und der Laudenbacher Straße im Mannheimer Stadtteil Käfertal. Westlich schließt die weitere Bebauung der Gesamtkonversionsfläche Franklin/Sullivan/Funari an, östlich der Käfertaler Wald (/1/ bis /3/).

Das Gebiet des VBP umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha. Im Plangebiet sollen insbesondere Flächen für Wohn- und Mischnutzungen vorgesehen werden.

Aufgrund der teilweise erhöhten Dichte der Bebauung in Verbindung mit der größeren Höhe einzelner Gebäude über Grund gegenüber älteren Planungen wurden im Jahr 2024 durch das Ingenieurbüro Dr. Dröscher Fachgutachten zu den Themen

- Besonnung/Verschattung vom 22. Mai 2024 (zuletzt ergänzt am 9. September 2024) /4/
- Stadtklima vom 22. Mai 2024 (zuletzt ergänzt am 26. Juli 2024) /5/

erstellt. Aufgrund von Änderungen der Planungen gegenüber dem in Hinblick auf Besonnung/Verschattung und Stadtklima bewerteten Planungsstand wurde im Jahr 2025 durch das Ingenieurbüro Dr. Dröscher eine Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planungsänderungen erstellt (/2/ /6/).

Die ursprüngliche Untersuchung zu Besonnung/Verschattung hatte zum Ergebnis, dass in weiten Teilen an den Fassaden die Mindestbesonnungsdauer von 1,5 h am bewertungsrelevanten Bezugstag (hier: 21. März) der DIN EN 17037 eingehalten wird. Für Fassaden, an denen dieser Wert nicht eingehalten wird, wurde empfohlen, planerisch dafür zu sorgen, dass bspw. Wohnungen, bei denen der einzige Wohnraum (sofern zutreffend) die Mindestbesonnungsdauer nicht erreicht, mindestens ein weiteres Fenster (oder weiteres Zimmer mit einem Fenster) eine höhere Empfehlungsstufe (mindestens gering) aufweist /4/.

Die Untersuchung zum Stadtklima hatte zum Ergebnis, dass der dort bewertete Planungsstand tendenziell als stadtclimatisch günstiger zu bewerten war als die frühere Planung. Darüber hinaus widersprach die bewertete Planung insbesondere nicht den in der Stadtklimaanalyse Mannheim formulierten Zielen für diesen Teil von Mannheim /5/.

Aktuell sollen weitere Änderungen an den bisher beurteilten Planungen (s.o.) vorgenommen werden /3/, welche in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Themen Besonnung/Verschattung sowie Stadtklima für das weitere Verfahren betrachtet werden müssen.

Die vorliegende Stellungnahme beschreibt daher im Auftrag der S0 SoHo Sullivan GmbH & Co. KG die übermittelten aktuellen Änderungen zur bisherigen Planung und bewertet diese bzgl. der Relevanz für die Beurteilungen, wie sie in den beiden Fachgutachten bzw. in der dazugehörigen Stellungnahme (s.o.) dokumentiert sind.

2 Abweichungen der derzeitigen Planungen gegenüber dem bisher beurteilten Stand

Die folgende Abbildung 1 zeigt den Stand der Planungen, welcher die Grundlage für die Beurteilungen in der letzten Stellungnahme vom 22. Mai 2025 bildete /2/ /6/. Die darauf folgende Abbildung 2 zeigt den entsprechenden Bebauungsplan. Die beiden farbigen Markierungen umranden die Bereiche, in denen sich vorliegend zu beurteilende Änderungen ergeben.

Aus dieser geht hervor, dass das Plangebiet zweigeteilt ist: Die braun unterlegte Fläche ist als Mischgebiet, die rote dargestellte Fläche als allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO gewidmet. Der Verlauf des Joy-Fleming-Rings strukturiert das Plangebiet. Für die Mischgebietsbebauung sind generell größere Höhen möglich als für das allgemeine Wohngebiet (Mischgebiet bis ca. 16 m bis 25 m über Grund - bis zu 5, teilweise 7 Vollgeschosse; allgemeines Wohngebiet 13 m bis 17 m über Grund und 4 bis 5 Vollgeschosse).

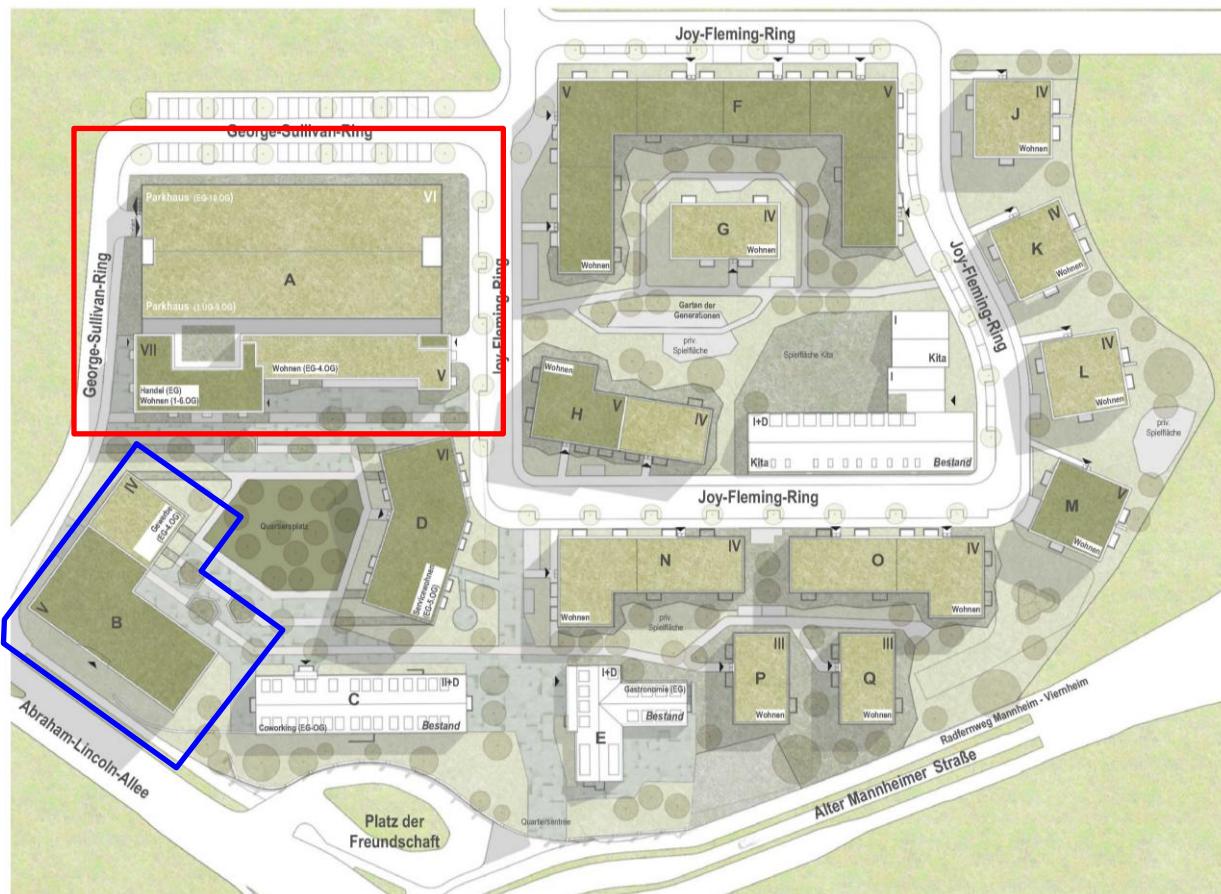


Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet „Sullivan Süd“ vom Mai 2025; farbige Markierungen siehe Text /2/

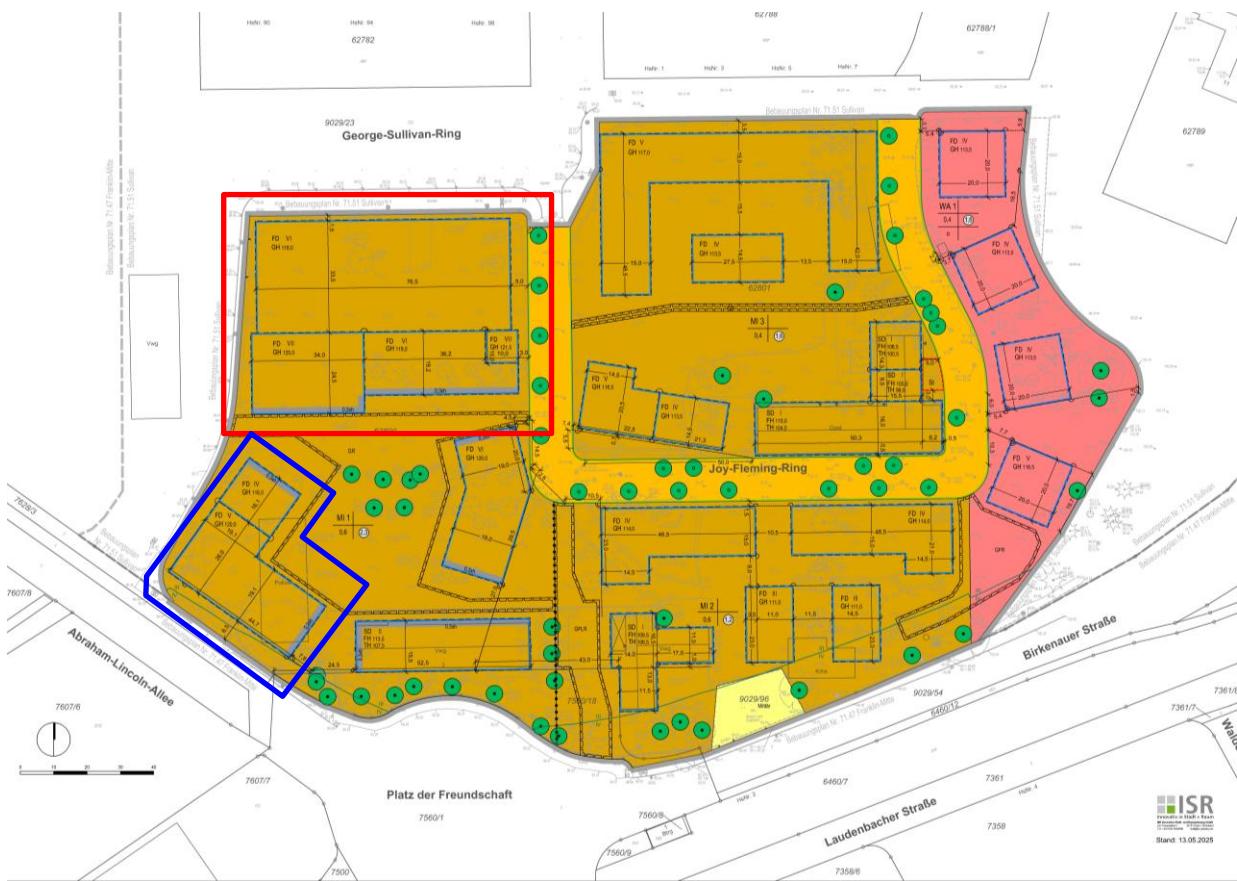


Abbildung 2: Bebauungsplan 71.59 „Sullivan Süd“ in Mannheim-Käfertal; farbige Markierungen siehe Text /2/

Die folgende Abbildung 3 zeigt den aktuellen städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet „Sullivan Süd“ /3/. Hierbei wird deutlich, dass die Baukörper in weiten Teilen unverändert sind. In der nordwestlichen Ecke soll die Bebauung jedoch gemäß den aktuellen Planungen deutlich aufgelockert werden.

Das ehemals dort geplante Quartiersparkhaus soll in die südwestliche Ecke verlagert werden. Das dort bereits geplante Gebäude (Gebäude B; siehe Abbildung 1 und Abbildung 3; dort blauer Rahmen) wird daher in seinem Grundriss vor allem in Richtung Quartiersplatz vergrößert. Dabei soll die bisher geplante Gebäudehöhe von ca. 20 m über Grund etwa gleich bleiben. Lediglich der nördliche Teil des Gebäudes B soll ca. 3 m höher ausgeführt werden.

Anstelle des Quartiersparkhauses soll im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine aufgelockerte Bebauung, vor allem für Wohnnutzungen, realisiert werden. Der Teilbereich soll nach Norden und Westen durch zwei längliche Wohngebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen begrenzt werden (Gebäude A und T). In Richtung Quartiersplatz sind zwei kleinere Gebäude mit Mischnutzung vorgesehen (3 Vollgeschosse; Gebäude R und S).

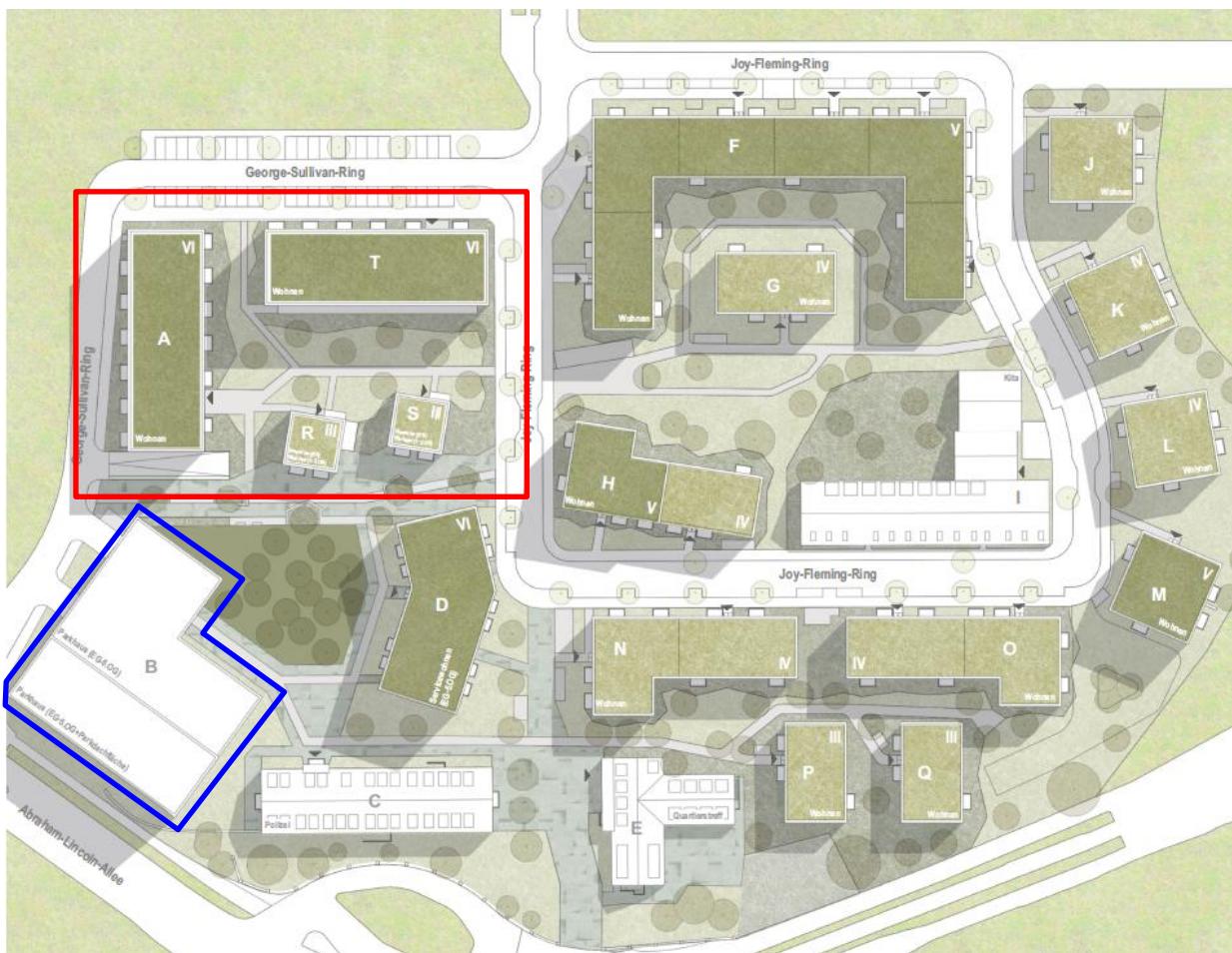


Abbildung 3: Übersichtsplan über das Plangebiet mit aktueller Planung - städtebaulicher Entwurf; farbige Markierungen siehe Text /3/

Die folgende Abbildung 4 stellt den Teilbereich der hier zu beurteilenden Änderungen in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes gegenüber (= roter Rahmen in Abbildung 3).

Es wird deutlich, dass – neben der Auflockerung der Bebauung in diesem Teilbereich – die Bebauung im südlichen Teil des Bereiches deutlich geringere Höhen aufweisen soll (5 bzw. 7 Vollgeschosse gegenüber 3 Vollgeschosse). Weiterhin wird (zwischen den Gebäuden T und den Gebäuden R und S) eine begrünte Innenhofstruktur in diesen Teilbereich eingebracht.

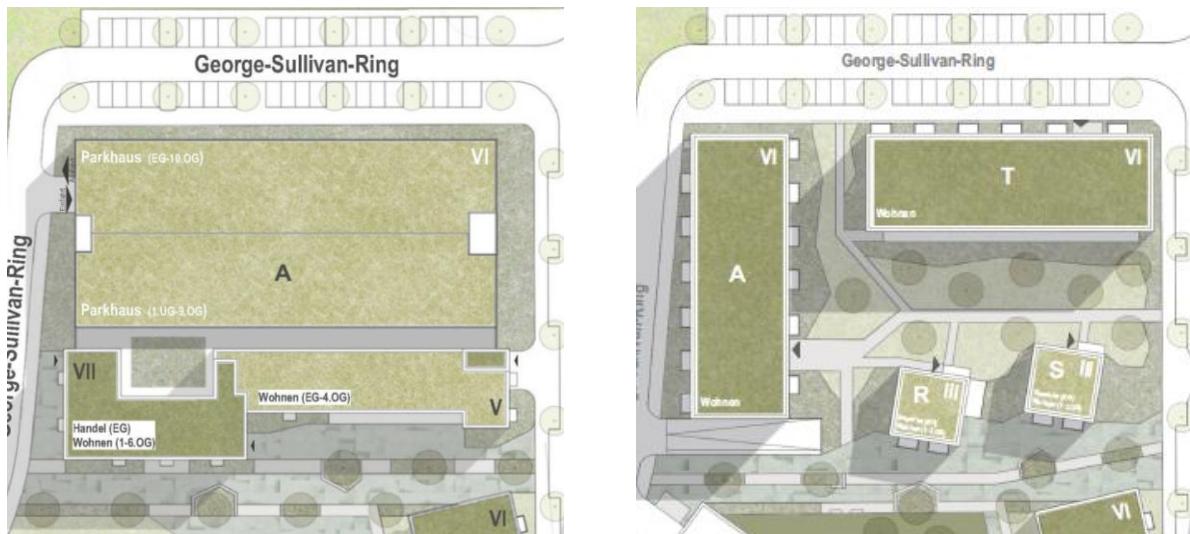


Abbildung 4: Detail der nordwestlichen Ecke des Plangebiets mit Anzahl der Vollgeschosse (links Planung Mai 2025 /1/, rechts aktuelle Planung /2/)

3 Ergebnisse der Fachgutachten für den Bereich mit Änderungen

3.1 Besonnung/ Verschattung

Im Fachgutachten Besonnung/Verschattung vom 22. Mai 2024 /4/ wurde der 21. März als Stichtag für die Berechnung und Bewertung der Besonnung/Verschattung bewertet. Die folgende Abbildung 5 zeigt die Ansicht aus Südosten über das Plangebiet sowie die Sonnenstunden an den jeweiligen Gebäudefassaden am 21. März. Die Bereiche mit den vorliegend zu beurteilenden Änderungen sind mit farbigen Rechtecken markiert.



Abbildung 5: Ansicht aus Südosten /4/, farbige Rahmen = Bereich der Änderungen

Aus der Abbildung wird deutlich, dass die Südfassade des Bereiches mit den Änderungen die höchste Empfehlungsstufe gemäß der Klassifikation der DIN EN 17037 erhalten hat (1. in Abbildung 5). Dies wird sich auch mit veränderter Konfiguration nicht wesentlich ändern (dies betrifft die südlichen Fassaden der Gebäude A, R und S). Der Abstand der südlichen Fassade des Gebäudes T gegenüber den umgebenden Gebäuden ist ausreichend, um die höchste Empfehlungsstufe zu erhalten.

Für die größere Kubatur des Gebäudes B gilt, dass auch hier die Abstände zu den umgebenden Gebäuden ausreichen, um die jeweiligen relevanten Fassaden nicht wesentlich zu verschatten. Dies vor allem, da das in der früheren Planung ähnlich hohe Gebäude B bereits die umgebenden Gebäude – gemäß Berechnungen – nicht wesentlich verschattet hatte.

Da die Bebauung im nordwestlichen Teil des Plangebietes wesentlich aufgelockert wurde, ist davon auszugehen, dass die Fassaden der jeweiligen Gebäude als ausreichend besonnt i.S. der DIN EN 17037 gelten können. Eine relativ geringe Anzahl an Sonnenstunden kann sich hier v.a. an den Nordfassaden sowie ggf. an dem nördlichen Teil der Ostfassade des Gebäudes ergeben.

3.2 Stadtklima

Im Fachgutachten Stadtklima vom 22. Mai 2024 /5/ wurde v.a. die Durchströmbarkeit des Plangebietes in Hinblick auf häufige Windrichtungen rechnerisch ermittelt und bewertet.

Die folgende Abbildung 6 zeigt die sich im Plangebiet einstellenden Windgeschwindigkeiten in ca. 1,5 m Höhe bei einer Anströmung aus Südost (150°) mit 10 m/s in 100 m Höhe. Die Bereiche der vorliegend zu beurteilenden Änderungen sind mit farbigen Rechtecken markiert.

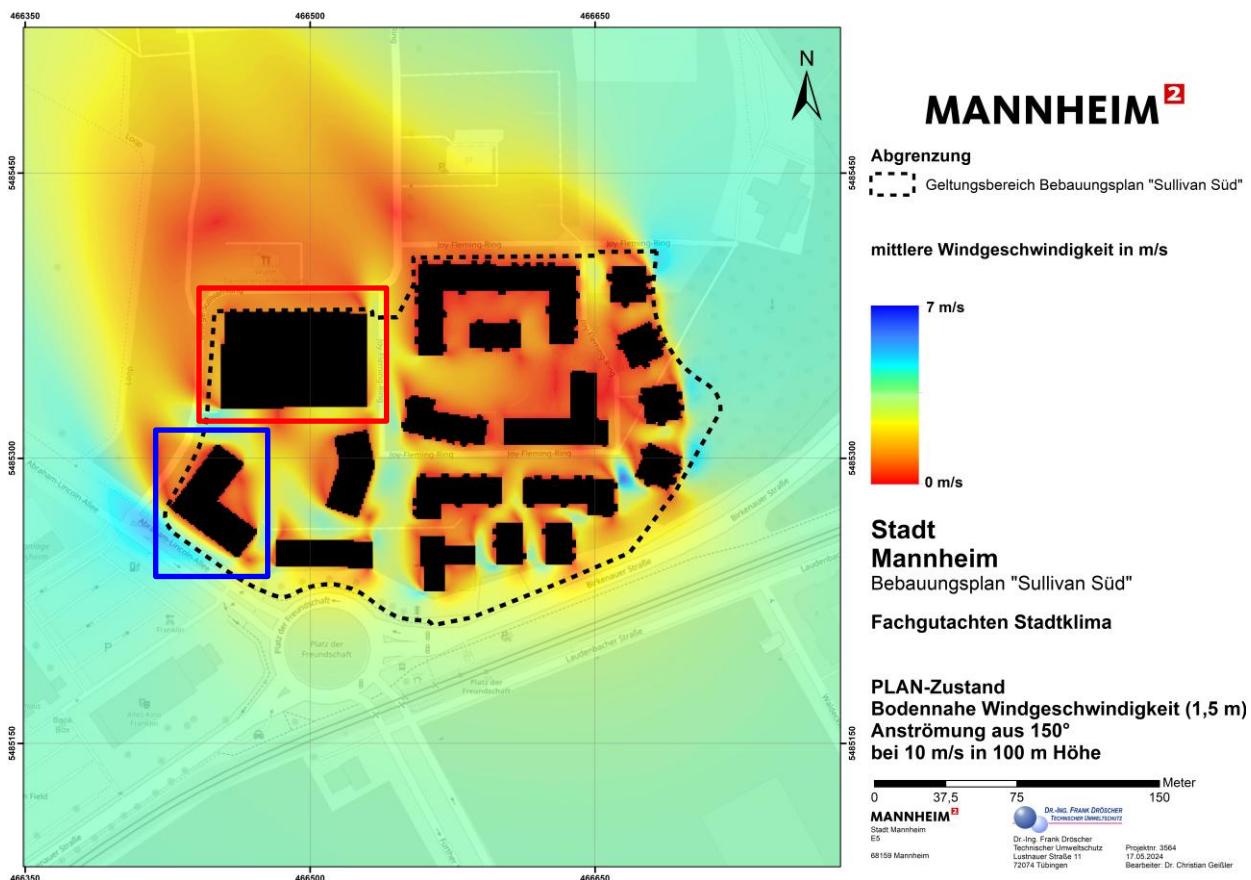


Abbildung 6: Windgeschwindigkeit in ca. 1,5 m Höhe bei Anströmung aus Südost (150°)
roter Rahmen = Bereich der Änderungen /5/

Aus der Abbildung wird deutlich, dass im Lee des nördlichen Bereiches (roter Rahmen in Abbildung 6) mit den vorliegend zu bewertenden Änderungen typischerweise ein Bereich mit – gegenüber der Umgebung – deutlich geringeren Windgeschwindigkeiten einstellt. Dieser ist bis weit außerhalb des Plangebietes nachzuverfolgen. Für das Gebäude B gilt, dass – aufgrund des deutlich kleineren Grundrisses – der Bereich mit verringerten Windgeschwindigkeiten im Lee des Gebäudes deutlich kleiner ist.

Die nächste Abbildung 7 zeigt das Plangebiet bei einer Anströmung aus Nordwest (330°). Hier ist der Bereich verringriger Windgeschwindigkeiten im Lee der beiden Bereiche aufgrund der Bebauung nicht eindeutig abgrenzbar. Jedoch ergibt sich auch hier ein Bereich mit geringeren Windgeschwindigkeiten aufgrund vorgelagerter Bebauung, teilweise auch Düseneffekte an Durchgängen.

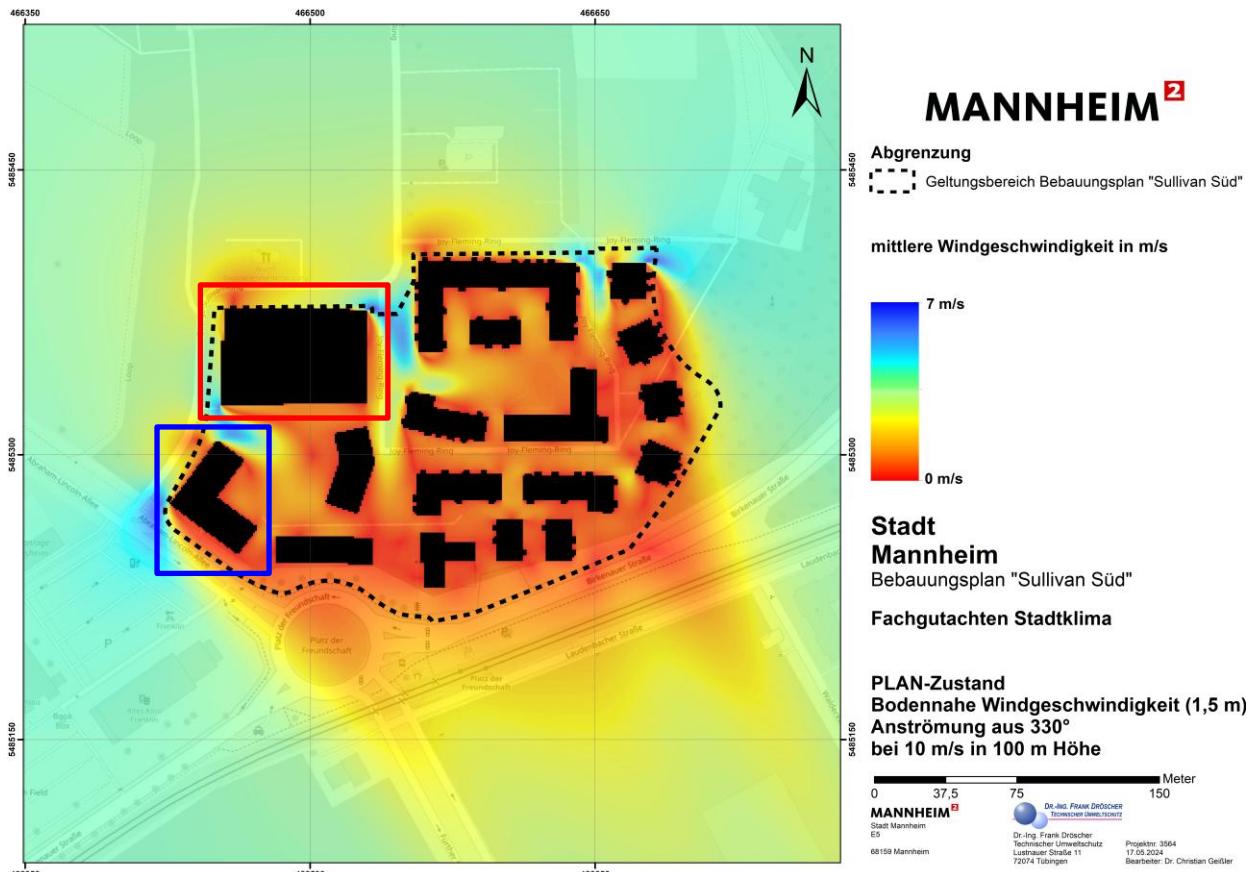


Abbildung 7: Windgeschwindigkeit in ca. 1,5 m Höhe bei Anströmung aus Nordwest (330°) roter Rahmen = Bereich der Änderungen /5/

Die nun geplante geringfügig massigere Bebauung für Gebäude B (blauer Rahmen) sowie die Auflösung des ehemaligen Gebäudes A (siehe Abbildung 1) wirken sich nicht erheblich negativ auf die im Fachgutachten Stadtklima vom 22. Mai 2024 /5/ beschriebenen Verhältnisse aus. Durch das Auflösen der kompakten Struktur ist mit einer positiven Wirkung auf die Durchlüftung und das Stadtklima insgesamt zu rechnen.

Die in der Stadtklimaanalyse Mannheim formulierten Ziele für den Bereich Franklin, zu dem der Bereich „Sullivan Süd“ gehört, wie z. B. vorliegend besonders relevant:

- Durchströmbarkeit des Siedlungsrandes

werden mit der vorliegenden Planung nach wie vor erfüllt bzw. verbessert. Weitere Hinweise wie z. B.

- Entwicklung großzügiger Grünflächen
- Dach- und Fassadenbegrünungen

können auch mit der veränderten Planung als erfüllt angesehen werden bzw. sind unverändert umsetzbar.

4 Zusammenfassung

Im Bereich „Sullivan Süd“ im Stadtgebiet von Mannheim bestehen derzeit Planungen einer Bebauung. Hierfür wurde u.a. ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erarbeitet /1/.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich des Platzes der Freundschaft bzw. der Abraham-Lincoln-Allee und der Laudenbacher Straße im Mannheimer Stadtteil Käfertal. Westlich schließt die weitere Bebauung der Gesamtkonversionsfläche Franklin/Sullivan/Funari an, östlich der Käfertaler Wald.

Das Gebiet des VEP umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha. Im Plangebiet sollen Flächen für Wohn- und Mischnutzungen vorgesehen werden /1/ /2/.

Aktuell sollen Änderungen an den bisher beurteilten Planungen (Fachgutachten aus dem Jahr 2024; Stellungnahme vom Mai 2025) vorgenommen werden, welche in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Themen Besonnung/Verschattung sowie Stadtklima für das weitere Verfahren betrachtet werden müssen.

Die vorliegende Stellungnahme beschreibt daher im Auftrag der S0 SoHo Sullivan GmbH & Co. KG die übermittelten aktuellen Änderungen zur bisherigen Planung und bewertet diese bzgl. der Relevanz für die Beurteilungen, wie sie in den Fachgutachten sowie der Stellungnahme (s.o.) dokumentiert sind.

Besonnung/Verschattung

Durch die veränderte Planung ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Besonnung/Verschattung der Umgebung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes.

Stadtklima

Die Auswirkungen der veränderten Planung auf die Durchströmung des Plangebietes sind nicht erheblich negativ. Durch das Auflösen der kompakten Struktur ist mit einer positiven Wirkung auf die Durchlüftung und das Stadtklima insgesamt zu rechnen.



Dr.-Ing. Frank Dröscher

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Immissionsschutz
- Ermittlung und Bewertung von Luftschadstoffen,
Gerüchen und Geräuschen -



Dr. rer. nat. Christian Geißler

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Luftschadstoff- und
Geruchsemmissionen und -immissionen

5 Quellenverzeichnis

- /1/ Stadt Mannheim/ Nokera (2024): Pläne, Zeichnungen und CAD-Daten zum VBP Sullivan Süd, Mannheim.
- /2/ Stadt Mannheim/ Nokera (2025a): Geänderte Pläne, Zeichnungen und CAD-Daten zum VBP Sullivan Süd, Mannheim.
- /3/ Stadt Mannheim/ Nokera (2025b): Geänderte Pläne, Zeichnungen und CAD-Daten zum VBP Sullivan Süd, Mannheim.
- /4/ Ingenieurbüro Dr. Dröscher (2024): Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Sullivan Süd“ – Fachgutachten Besonnung/Verschattung, Tübingen, 22. Mai 2024, geändert am 26. Juli 2024 sowie am 9. September 2024.
- /5/ Ingenieurbüro Dr. Dröscher (2024): Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Sullivan Süd“ – Fachgutachten Stadtklima, Tübingen, 22. Mai 2024, zuletzt geändert am 26. Juli 2024.
- /6/ Ingenieurbüro Dr. Dröscher (2025): Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Sullivan Süd“ – Ergänzende Stellungnahme zu den Fachgutachten Besonnung/Verschattung Stadtklima, Tübingen, 22. Mai 2025.