Als Diskussionsgrundlage wurden vier Planungsvarianten erarbeitet, die hier erläutert werden.

Folgende Planungsziele sind bei allen Alternativen "gesetzt"

- Bebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern am Falkenweg sowie mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern,
- Erschließung des Gebietes über eine neue Planstraße über den Falkenweg, teilweise auch über den vorhandenen Wirtschaftsweg an der Kleingartenanlage,
- Sicherung einer bedarfsgerechten Spielplatzfläche möglichst im südlichen Planbereich,
- Schaffung zusätzlicher Parkplätze in räumlicher Nähe zur vorhandenen Kleingartenanlage.

Variante A (Investor):

Variante A ist der Entwurf des Investors. Entlang des Falkenweges sollen 20 Grundstücke in einer Größe von 300 m² bis 330 m² für eine Doppelhausbebauung entstehen (Grundstücksgröße jeweils für eine Doppelhaushälfte). Die Ausrichtung der Gärten ist hier nach Osten. Beidseits einer Planstraße werden 21 Grundstücke in einer Größe von 450 m² bis 550 m² für freistehende Einfamilienhäuser entwickelt. Die Ausrichtung der Gärten ist hier nach Westen und nach Süden. Die Doppelhäuser sollen zweigeschossig und die Einzelhäuser eingeschossig errichtet werden. Hierbei soll am Falkenweg eine traufständige und im restlichen Plangebiet sowohl eine trauf- wie auch eine giebelständige Bebauung realisiert werden.

Es sollen 41 Gebäude entstehen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine neue Planstraße erfolgen, die vom Falkenweg in Richtung südlicher Wirtschaftsweg geführt wird. Die Straßenbreiten von 6 m bis 8,5 m sollen ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum ermöglichen. Die Planstraße soll als zentral im Wohngebiet liegende Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Im Plangebiet werden Flächen in einer Größe von 2 585 m² dargestellt, die als Ausgleichsflächen, Spiel- und Freizeitflächen genutzt werden sollen. Die geplanten Grünflächen im Gebiet sollen die Wohnqualität steigern, den Bewohnern für Freizeitaktivitäten dienen und den ökologischen Ausgleich im Wohngebiet ermöglichen. Der vom Investor so genannte "Grüne Weg" in der Verlängerung der Brüder-Grimm-Straße ermöglicht auch der vorhandenen Wohnbevölkerung einen fußläufigen Zugang zu den geplanten Grünflächen.

Am südlichen Wirtschaftsweg sollen neun zusätzliche Parkplätze entstehen.

Variante B (Stadt):

Entlang des Falkenweges sollen 16 Grundstücke in einer Größe von 250 m² bis 280 m² für eine zweigeschossige Doppelhausbebauung entstehen. Die Ausrichtung der Gärten ist hier nach Osten. Entlang einer Planstraße werden 22 Grundstücke in einer Größe von 335 m² bis 540 m² für freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser entwickelt. Die Ausrichtung der Gärten ist hier nach Westen und nach Osten. Im Süden der Planstraße sollen drei weitere zweigeschossige Gebäude entstehen, deren Gärten nach Süden ausgerichtet sind. Alle Gebäude sollen zur Straße traufständig errichtet werden.

Es können 41 Gebäude entstehen.

In der Variante B wird im Unterschied zur Variante A der Verlauf der Brüder-Grimm-Straße wieder aufgenommen, so dass die Planstraße zusammen mit dem Falkenweg eine Kreuzung bildet. Die Planstraße weitet sich im weiteren Verlauf zu einer kleinen Platzfläche auf und endet im Norden an einem Wendehammer. Im Süden führt sie in einer Ringerschließung wieder auf den Falkenweg. Die Planstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Im Norden des Plangebietes ist eine Ausgleichsfläche in einer Größe von 1 840 m² und im Süden eine Spielplatzfläche in einer Größe von 2 000 m² vorgesehen.

Am südlichen Wirtschaftsweg können 15 Parkplätze entstehen.

Variante C (Stadt):

Die Variante C sieht neben einer Wohnbebauung auch die Fortführung der Kleingartenanlage mit circa 20 Kleingartenparzellen entlang des Lärmschutzwalls vor. Entlang des Falkenweges sollen 14 Grundstücke in einer Größe von 285 m² bis 300 m² für Doppelhäuser sowie ein freistehendes Haus entstehen. Die Ausrichtung der Gärten ist hier nach Osten. Weiterhin sind an der Planstraße 13 Grundstücke in einer Größe von 450 m² bis 475 m² für eingeschossige freistehende Einzelhäuser geplant. Die Ausrichtung der Gärten ist hier nach Westen und nach Norden. Die Doppelhäuser sollen zweigeschossig und die Einzelhäuser eingeschossig errichtet werden. Am Falkenweg soll überwiegend eine traufständige, an der Planstraße überwiegend eine giebelständige Bebauung realisiert werden.

Es können 28 Gebäude entstehen.

Variante C legt den Schwerpunkt auf eine durchgehende Wegeverbindung, der den Falkenweg mit dem vorhandenen Wirtschaftsweg an der Kleingartenanlage verbindet. Die Planstraße soll als zentral im Wohngebiet liegende Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Im Norden des Plangebietes ist eine Ausgleichsfläche in einer Größe von 1 860 m² und im Süden eine Spielplatzfläche in einer Größe von 1 725 m² vorgesehen.

Am südlichen Wirtschaftsweg können 14 Parkplätze entstehen.

Variante D (Stadt):

Die Variante D unterscheidet sich von der Variante C in der konsequenten Ausrichtung der geplanten Gebäude nach Süden hin. Die geänderte Himmelsausrichtung von Gebäuden und Dachflächen begünstigt eine optimale Nutzung von Solarenergie.

Zur besseren Vergleichbarkeit der vier Varianten werden die städtebaulichen Kennwerte in einer Tabelle dargestellt:

	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D
Anzahl Gebäude	41	41	28	28
Grundstücksgrößen	300 - 550 m²	250 - 540 m²	285 - 475 m²	285 - 475 m²
Spielplatzgröße ca.	810 m²	2 000 m²	1 725 m²	1 725 m²
Ausgleichsfläche ca.	1 775 m²	1 840 m²	1 860 m²	1 860 m²
Kleingartenanlage ca.	-	-	4 985 m²	4 985 m²
Verkehrsflächen ca.	2 795 m²	2 925 m²	2 565 m²	2 565 m²

Generelle Erschließungsfragen:

Das Plangebiet liegt am Falkenweg, der im Rahmen der Planung auf eine Breite von 8,50 m ausgebaut werden soll und am östlichen Fahrbahnrand einen zusätzlichen Fußgängerweg erhalten wird. Über die Hahnenstraße und die Bonner Landstraße kann die Autobahn (A 555) in einer Entfernung von 1,8 km erreicht werden. Hierdurch besteht ein Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

In der weiteren Abstimmung ist zu klären, ob die geplante Mindestbreite der Planstraße von 6,00 m ausreichend ist oder ob ein Straßenquerschnitt von 8,50 m notwendig wird (siehe hierzu Erschließungsvarianten in der Anlage 9).

Vom Investor wird die Herstellung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken angestrebt, diese Verpflichtung sollen auch die späteren Grundstückseigentümer übernehmen.

Kindertagesstätten-Versorgung:

Die Prüfung der Versorgungssituation hat ergeben, dass eine weitere Kindertagesstätte in Köln-Rondorf derzeit nicht benötigt wird.

Kleingartenanlage "Falkenweg" in Köln-Rondorf:

Insbesondere Gärten ohne die Bindung an eine Ablösesumme werden erfahrungsgemäß schnell vergeben. Dies hat sowohl finanzielle wie auch praktische Gründe. Nach Aussage des Vereins vor Ort sind viele Bewerber insbesondere an einem Garten in einer neuen Anlage interessiert, weil dann keine Ablösesummen anfallen und die Lauben und Gärten nach eigenen Vorstellungen hergestellt werden können.

Solarenergetische Optimierung:

Der Investor ist bereit, die Planung solarenergetisch untersuchen zu lassen und hierfür ein Gutachten in Auftrag zu geben. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren bekannt gegeben und können in der weiteren Beratung zur Entscheidungsfindung beitragen.

Umweltbelange:

Alle Umweltbelange werden im weiteren Planverfahren noch geprüft, dies sind insbesondere:

Pflanzen und Tiere:

Zurzeit liegt eine Ackerfläche vor, die komplett überplant wird. Das Gebiet wird im Osten durch den vorhandenen Lärmschutzwall der Autobahn begrenzt. Sowohl der Wall wie auch die vorgelagerte Freifläche sind stark begrünt und mit Bäumen bewachsen.

Boden:

Gemäß BBodSchG liegen im Plangebiet schutzwürdige Parabraunerdeböden vor. Durch die geplante Wohnbebauung kommt es hier zu erheblichen Veränderungen.

Klima und Luft:

Durch die Bebauung wird die Kaltluftproduktion, die sich lokal günstig auf das Klima auswirkt, auf der derzeitigen Ackerfläche unterbunden. Durch eine nachhaltige Begrünung (einschließlich Garagenflachdächer) kann dieser Effekt gemindert werden.

Lärm:

Durch die Bundesautobahn A 555 ist eine Vorbelastung des Plangebietes trotz bestehender Lärmschutzeinrichtung durch Straßenverkehrslärm gegeben. Im Rahmen der Planungen, die bereits in den Jahren 2005 und 2006 stattgefunden haben, wurde auch eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Ergebnis war, dass durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen der Lärmkonflikt bewältigt werden kann. Weitere Untersuchungen sollen zeigen, ob zusätzliche Lärmschutzeinrichtungen auf dem vorhandenen Lärmschutzwall sinnvoll und machbar sind.