



Steinach SG



Richtplantext

Änderung Richtplan Entwicklung Saurer WerkZwei – Schöntal

Vom Stadtrat Arbon beschlossen am 3. 12. 2012 | 23. 6. 2014

Andreas Balg, Stadtmann

Andrea Schnyder, Stadtschreiber

Öffentlich bekannt gemacht vom 28. 12. 2012 bis 16. 01. 2013 und vom 4. 7. 2014 bis 23. 7. 2014

Vom Gemeinderat Steinach beschlossen am 17. 12. 2012 | 2015

Roland Brändli, Gemeindepräsident

Bruno Helfenberger, Gemeindeschreiber

Öffentlich bekannt gemacht vom bis 2015

Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt mit

Entscheid Nr. ...

vom

Der Departementchef:

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen zur Kenntnis genommen am:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:

I. Allgemeines

Einleitung

Das Saurer WerkZwei wird nur noch teilweise für die industrielle Produktion benötigt.

Der vom Kanton Thurgau genehmigte und vom Kanton St. Gallen zur Kenntnis genommene Richtplan vom 10.08.2007 bildet die Grundlage für diese Richtplanänderung.

Dieses aus den vorhandenen Qualitäten und dem Potenzial des Bestandes geschöpfte städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt auf, dass das Areal durch seine zentrale Lage am See und beim Bahnhof Arbon künftig eine verstärkte Funktion als Bindeglied zwischen der Stadt Arbon und der Gemeinde Steinach wahrnehmen kann.

Verbindlichkeit

1.1 Zweck

Die Änderung Richtplan Entwicklung Saurer WerkZwei – Schöntal besteht aus der Richtplankarte und dem Richtplantext. Der Richtplan ist für die Behörden der Stadt Arbon TG und der Gemeinde Steinach SG verbindlich. Er bezweckt:

- die Erhöhung der Rechtssicherheit für die Grundeigentümer, indem die Absichten der Behörden bekannt gemacht werden und klare Vorgaben für die weitere bauliche Entwicklung festgelegt werden;
- die Koordination von grenzüberschreitenden Aufgaben, insbesondere im Bereich der Verkehrserschliessung;
- die Angabe von Handlungsanweisungen für die Verfahren der weiteren Planungen.

1.2 Geltungsbereich

Der Richtplan gilt für sämtliche Planungs- und Bauvorhaben innerhalb des in der Richtplankarte dargestellten Gebietes der politischen Gemeinden Arbon und Steinach. Sofern Planungs- und Bauvorhaben ausserhalb des dargestellten Bereichs mit der städtebaulichen Entwicklung des Saurer WerkZwei – Schöntal zusammenhängen, ist er ebenfalls zu beachten.

1.3 Wirkungsweise

Vororientierungen

Vororientierungen zeigen, welche raumwirksamen Tätigkeiten sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können.

Die Behörden informieren einander, wenn sich an der Sachlage etwas ändert.

Festsetzungen

Festsetzungen zeigen, wie raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Sie legen räumliche Interessen von übergeordneter Bedeutung fest.

Die Behörden haben sich an die Festsetzungen zu halten. Bauliche Massnahmen haben sich an die getroffenen Festsetzungen zu halten. Massgebliche Abweichungen bedingen eine Anpassung des Richtplanes.

Inhalte von kantonaler Bedeutung

Die Inhalte von kantonaler Bedeutung (Kanton Thurgau) sind jeweils bei den Verbindlichkeiten mit einem (-k-) gekennzeichnet. Änderungen am rechtsgültig genehmigten Richtplan, welche solche Inhalte betreffen, bedürfen grundsätzlich wieder eines ordentlichen Bekanntmachungsverfahrens mit anschliessender kantonaler Genehmigung.

Wo die Verbindlichkeit noch nicht die Stufe Festsetzung erreicht hat, können Änderungen, unter Beachtung der jeweiligen Planungsgrundsätze, vom Stadtrat auch ohne kantonales Genehmigungsverfahren erlassen werden.

II. Bebauung

Ausgangslage

Das Areal ist geprägt durch die Struktur der Industrie. Während es heute innerhalb des Stadtgefüges noch den Charakter einer Insel hat, soll es künftig besser ins Stadtgefüge integriert werden.

- Ausgangspunkte für die städtebauliche Entwicklung bieten dabei die angestrebte Nutzung in ihrer spezifischen Dichte sowie die bestehenden Eigenheiten und die Grundstruktur des Areals:
 - Geometrie und Ausrichtung von Bauten und Anlagen;
 - Typologie der Vorzonen der bestehenden Hallenbauten;
 - Spezifische Lagen innerhalb des Areals in Bezug auf Dichte und Nutzung.
- Der Behandlung der Randgebiete kommt sowohl zur Integration ins bestehende Stadtgefüge, als auch zur Prägung des Charakters des Areals eine besondere Bedeutung zu.
- Die Auszeichnung städtebaulicher Merkmale soll dem Areal eine eigenständige Identität verleihen.
- Die Bebauung wird in einer architektonischen Qualität angestrebt, die sowohl den Ansprüchen an das Einzelobjekt genügt, als auch ein ansprechendes Gesamtbild abgibt.
- Aufgrund der Grösse des Areals kann dessen Überbauung nur in Etappen erfolgen.

Das geschützte Hamel-Gebäude bildet den nördlichen Auftakt zum Areal und ist für deren Identität bedeutend. Die Umnutzung des Hamel-Gebäudes basiert auf einem speziellen Konzept. Im Erdgeschoss des Kopfbaus sollen die Wartehalle für den öffentlichen Verkehr und der Aufgang der Bahnunterführung aufgenommen werden.

Festsetzungen

2.1 Baubereiche (k)

Das Areal ist in 13 Baubereiche (räumliche Strukturierung des Areals) unterteilt. Diese können sich in einzelne Baufelder (investorenabhängig) gliedern.

- Gebäudenutzungen sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig;
- Innerhalb der Baubereiche soll, abhängig von Gebäudenutzungen und Anlagen öffentlicher und privater Aussenräume, eine Gliederung der Bebauung erfolgen;
- Für die Baubereiche 2 bis 7 ist ein zusammenhängender Gestaltungsplan erforderlich, für die anderen Baubereiche können separate Planungsinstrumente erlassen werden.

2.2 Stadtkante (k)

Im bezeichneten Bereich hat der Abschluss der Baubereiche zur Seeseite und zur NLK (neue Linienführung der Kantonsstrasse) in Form einer geradlinigen, markanten Gebäudekante zu erfolgen. Diese bedingt eine Mehrhöhe gegenüber den maximal zulässigen Gebäudehöhen nach Regelbauweise.

2.3 Städtebauliche Merkmale (k)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind städtebauliche Merkmale auszuzeichnen wie:

- Stadtkante mit Mindesthöhen und Stellung der Bauten als Regelung in Sondernutzungsplänen;

- Hohes, markantes Gebäude als Abschluss bzw. Auftakt der Stadtkante, mit einer Ausrichtung zum Areal und der NLK sowie einer fussläufigen Anbindung an die Schöntalstrasse in Steinach;
- Hamelplatz als Eingang zum Areal und Platz zur Begegnung;
- Bestehende, markante Industriebauten, die erhalten und umgenutzt werden, insbesondere den Hamel-Kopfbau und den Kopfbau Arbomec-Gebäude an der Textilstrasse;
- Sicherung der Blickbeziehung vom Hamelgebäude (Wartehalle öffentlicher Verkehr) zum Seeufer.

2.4 Architektur

Der architektonischen Ausbildung von städtebaulichen Merkmalen ist besondere Beachtung zu schenken. Die Qualität ist durch geeignete Verfahren zu gewährleisten (Konkurrenzverfahren, Begleitgremium, etc.).

2.5 Etappierung

Die Überbauung des gesamten Areals als auch der einzelnen Baubereiche soll in einem Konzept der kleinen Schritte möglich sein und auch angestrebt werden. Dabei gibt es die folgenden Spielregeln einzuhalten:

- Die Grunderschliessung des Baubereichs muss erstellt sein. Eine zwischenzeitlich provisorische Erschliessung durch bereits bestehende Strassen und Werkleitungen ist möglich, sofern die definitive Erschliessung weder durch diese Provisorien noch die Bebauung behindert wird;
- Im Zuge der Teilüberbauung eines Baubereichs sind auch die jeweils dazugehörigen Anlagen des privaten und des öffentlichen Aussenraums zu erstellen.

Vororientierungen

2.6 Koordination mit anderen Entwicklungen

Langfristig wird eine Verlagerung der Besucherparkplätze für den Seeuferabschnitt zwischen Hotel Metropol und Gemeindegrenze Arbon / Steinach auf das Areal der SBB zwischen Bahnhofstrasse und Gleisanlagen empfohlen. Beim Ersatz oder Umbau des Gebäudes Hotel Metropol soll die Qualität der städtebaulichen und architektonischen Integration durch ein Wettbewerbsverfahren (Projektwettbewerb oder Studienauftrag) sichergestellt werden.

III. Nutzung

Ausgangslage

Durch einen vielfältigen Nutzungsmix soll das neue Stadtquartier belebt und integriert werden. Die Nutzungen sollen Aktivitäten generieren. Dabei sollen die Nutzungsschwerpunkte aus den spezifischen Lagen der Baubereiche hergeleitet werden.

Beidseitig der Aach soll die bestehende Industrie- und Gewerbenutzung erhalten bzw. erneuert werden. Längerfristig ist eine weitere Umnutzung von Industriegebiet in Mischnutzungen städtebaulich denkbar.

Festsetzungen

3.1 Nutzungsart (k)

Für die einzelnen Baubereiche werden die folgenden Nutzungsschwerpunkte festgelegt:

Stadt Arbon

- Baubereich 1: gemischte Nutzung (Wohnen, Einkauf / Freizeit, spezielle Nutzungen) und Bushof
- Baubereich 2: Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Wohnen

- Baubereich 3: gemischte Nutzung (Wohnen, Einkauf / Dienstleistung und spezielle Nutzungen)
- Baubereich 4: gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe)
- Baubereich 5: gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe)
- Baubereich 6: Gewerbe und Industrie, Einkauf und Dienstleistung
- Baubereich 6a: Umnutzung Heizkraftwerk für Freizeit und Kultur
- Baubereich 7: Gewerbe und Industrie
- Baubereich 7a: Gewerbe und Industrie

Gemeinde Steinach

- Baubereich 8: gemischte Nutzung (Wohnen, Dienstleistung) in Hochhaus unter Einbezug der Dreiecksfläche bis zur Schöntalstrasse
- Baubereich 9: Gewerbe und Industrie
- Baubereich 10: Gewerbe und Industrie
- Baubereich 11: Wohnen

Die Umzonung des Baubereichs 8 von der Industriezone in eine geeignete Wohn-Gewerbezone erfolgt im Rahmen einer konkreten Nutzungsabsicht. Die Bauweise ist auf Basis eines städtebaulich geeigneten Vorprojekts in einem Gestaltungsplan zu regeln. Zum Areal gehört bei der Realisierung eines Hochhauses auch die im Plan als «(4.1) Grün- und Freiflächen, teilweise öffentlich zugänglich» bezeichnete Freifläche östlich des Baubereichs 9.

Vororientierung

Für die nachstehenden Baubereiche kann aus städtebaulicher Sicht langfristig eine Umzonung in Aussicht gestellt werden:

- Für den Baubereich 6 von der Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte; bei einem Abbruch der bestehenden Gebäude ist der Abstand gegenüber dem Aachufer zu vergrössern und eine weitere Fussgänger Verbindung von der Textilstrasse zum Aachweg zu erstellen;
- Für den Baubereich 9 von der Industriezone in die Wohn-Gewerbezone; dabei sind Wohnnutzungen entlang der Schöntalstrasse zu konzentrieren. In der ersten Bautiefe ab der Salwiesenstrasse (NLK) müssen lärmunempfindliche Nutzungen angeordnet werden.

Festsetzung

3.2 Dichte (k)

- Grundsätzlich gelten die Ausnutzungsziffern bzw. Baudichten der jeweiligen Nutzungszonen. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann gemäss den üblichen Kriterien eine Mehrnutzung zugeteilt werden;
- Innerhalb eines Baubereichs ist die Dichte abhängig von dessen spezifischer Nutzung. Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen sind bei Zonen mit einer Ausnutzungsziffer in einem Gestaltungsplan festzulegen;
- Zwischen den Baufeldern ist ein Nutzungstransfer zulässig. Das Ausmass ist im Gestaltungsplan festzulegen.

Vororientierung

3.3 Quartiereinrichtungen

Mit den Wohnüberbauungen ist zu prüfen, ob Bedarf für einen quartierinternen Kindergarten und Kinderhort besteht.

IV. Grün- und Freiräume

Ausgangslage

Das Areal wird von verschiedenen Aussenräumen geprägt:

- Die Uferzone des Bodensees;
- Die Aach, deren Lauf den Bezug zu den Naherholungsgebieten am Seeufer und im Hinterland formuliert;
- Heute brachliegende Flächen innerhalb des Areals und im Übergang zum gewachsenen Wohngebiet.

Festsetzungen

4.1 Freiraumnutzungen (k)

Innerhalb des Planungsbereichs werden die folgenden Typen von Freiräumen festgelegt:

- Achtraum als das Areal querender Naturraum, der sowohl den Ansprüchen an naturnahe Lebensräume und an städtische Erholungsräume zu genügen hat;
- Parkband als Pufferraum, der die Verbindung zwischen dem heutigen Industrieareal und dem Wohngebiet an der Landquartstrasse bzw. Schöntalstrasse darstellt;
- Hamel-Platz als öffentlicher Platz mit Nutzungsmöglichkeiten des abgrenzenden Baubereichs;
- Stickerei-Platz als Umfeld des Baubereichs 6a und 8 sowie als Ankunftsort von der Personenverbindung zum Seeufer;
- Verbindungsfläche vom Baubereich 8 zur Schöntalstrasse in Steinach;
- Saurer-Platz als Ort für Quartiernutzungen im Innern des Areals;
- Franz-Saurer-Passage als Flanierraum zwischen Stickerei-Strasse (Bahnhofkai) und Parkband.

Diese Flächen sollen, soweit sie nicht als Vorzone einer bestimmten Nutzung zugehören, weitgehend öffentlich zugänglich sein. Die Detailregelung hat mit dem Gestaltungsplan bzw. Erschliessungsverträgen zu erfolgen.

Vororientierung

4.2 Öffnung Salbach

Eine Machbarkeitsstudie zeigte, dass eine Öffnung des im Bereich der Einmündung in die Aach eingedolten Salbachs nur als stark kanalisiertes Gewässer möglich wäre. Um diese Möglichkeit im Falle allfälliger Veränderungen am Trasse der Eindolung offen zu halten, soll ein ausreichender Korridor zwischen den Baubereichen offen bleiben.

Festsetzungen

4.3 Freiflächenanteil

Für die Baubereiche gelten die Mindestanteile an allgemeinen Freiflächen insbesondere gemäss Baureglement bzw. spezifischen Vorschriften im Gestaltungsplan.

4.4 Partizipation und Unterhalt

Die Partizipation an öffentlichen Freiflächen und die Verantwortung an deren Unterhalt ist im Erschliessungsvertrag zwischen Grundeigentümer und Stadt Arbon bzw. Gemeinde Steinach zu regeln.

V. Verkehr

Ausgangslage

Innerhalb des Stadtgefüges hat das Areal bisher den Charakter einer geschlossenen Insel. Weder für den motorisierten Verkehr noch für den Langsamverkehr besteht eine durchgehende Erschliessung. Die Hauptzufahrten zum Areal erfolgen heute von der Schöntalstrasse bzw. der Stickereistrasse her. Ein offizieller Durchgang besteht nicht. Die innere Erschliessungsstruktur des Areals ist auf die Industrienutzung ausgerichtet.

Die Qualität der unmittelbaren Lage am Bahnhof wird nur bedingt ausgenützt, da der Bahnhof nur von der Seestrasse her zugänglich ist. Seitens der SBB besteht eine Projektierungszone nach Art. 18p Eisenbahngesetz zur Sicherung des Raumbedarfs der Bahnanlagen.

Die erstellte neue Linienführung der Kantonsstrasse NLK löst die direkte Anbindung des Areals an das übergeordnete Verkehrsnetz. Damit wird die Attraktivität des Areals für Publikumsnutzungen gesteigert.

Das Potenzial an künftig nutzbaren Bruttogeschossflächen ergibt ein grosses Bedürfnis nach Parkierungsfläche innerhalb des Areals.

Die Gleisanlagen für den Güterverkehr sind für die heutigen Bedürfnisse zu gross dimensioniert.

Die vorgesehene Haltekante steht nicht im Konflikt mit der Weichenanlage im Rahmen des Ausbaus der Güterverkehrsanlage im Bahnhof Arbon.

Festsetzungen

5.1 Motorisierter Individualverkehr (k)

- Die Erschliessung der einzelnen Baubereiche wird durch Stichstrassen ab der Stickereistrasse (NLK) sichergestellt. Ab der Textilstrasse ist eine Verbindung zur Schöntalstrasse mit Rechtsabbiegeverbot gestattet;
- Am Ende der Stichstrassen sind als Platz ausgebildete Wendeanlagen zu gewährleisten. Durchgehende Querverbindungen sollen für den motorisierten Individualverkehr nicht zulässig sein.
- Die Verbindung von der Klarastrasse in die Hamelstrasse ist aus Gründen der Verkehrsführung nicht zulässig.

5.2 Öffentlicher Verkehr (k)

- Der Bahnhof Arbon ist sowohl auf die Seeseite, als auch auf die Stadtseite auszurichten. Zu diesem Zweck wird eine neue Personenunterführung erstellt, die den direkten Zugang von Seiten des Saurer-Areals zu den Bahnperrons ermöglicht;
- Verlegung der Bushaltestelle Bahnhof ins Saurer Areal nördlich des Hamelgebäudes.

Festsetzungen

- Führung Buslinie durch Areal mit zusätzlicher Haltestelle;
- Zweite Haltekante für die Bahn auf der Seite der Stickereistrasse.

Vororientierungen

5.3 Langsamverkehr

Eine hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr ist anzustreben, indem sowohl in Nord-Süd- als auch in West-Ost-Richtung durchgehende Velo- und Fussgängerverbindungen erstellt werden. Die folgenden Verbindungen sind dabei wichtig:

- An den Enden der Stichstrassen sollen die Verbindungen durch das Parkband weitergeführt werden;
- Quer-Verbindungen in Nord-Süd-Richtung durch die Baubereiche;
- Naturnahe Fusswegverbindungen entlang der Aach;

Festsetzungen

- Sichere Querung der NLK für Fussgänger im Bereich der übergeordneten Wegverbindungen;
- Passerelle über das Bahntrasse vom Baubereich 6a als wichtige Langsamverkehrs-Verbindung, welche mit dem bestehenden Weg eine direkte Verbindung bis zum See schafft;
- Direkte Verbindungen vom Baubereich 8 über Brücken zur Schöntalstrasse und zum Baubereich 6a für Fussgänger und Velos;
- Durchgehende Begehbarkeit des Parkbands.

Festsetzungen

5.4 Parkierung

- Die Parkierung erfolgt pro Baufeld. Massgebend für die Anzahl der Parkplätze sind die Vorschriften der Baureglemente bzw. spezifische Vorschriften der Gestaltungspläne. Eine Abminderung für Besucher- und Kundenplätze ist infolge der guten Lage am Bahnhof und Zentrum gerechtfertigt;
- In den bezeichneten Bereichen dürfen öffentliche Parkplätze erstellt werden;
- Im Bereich der Bahnhofunterführung und in der Nähe der Eingangsbereiche von Nutzungen mit grösserer Publikumsfrequenz sind Abstellanlagen für Velo / Mofa vorzusehen (gedeckte und ungedeckte);
- Neue grössere Parkierungsflächen innerhalb des Parkbandes sind nicht zulässig. Die Ausgestaltung von bestehenden Parkplätzen hat sich nach den Gestaltungsprinzipien des Parkbandes zu richten.

5.5 Strassenraumgestaltung

- Die Strassen- und Aussenraumgestaltung der Stickereistrasse und der Franz-Saurer-Passage hat aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung und der hohen Publikumsfrequenz höheren Ansprüchen zu genügen. Den Elementen der Gestaltung (z. B. Baumpflanzungen, Beläge, Beleuchtung, Ruheeinrichtungen, Abschlüsse, etc.) ist dabei besondere Beachtung zu schenken.
- Entlang der Salwiesenstrasse ist eine Baumreihe anzulegen.

Vororientierung

5.6 Gleisanlagen Gütertransport (k)

- Eine Reduktion der Gleisanlagen im Bahnhofbereich Arbon auf das notwendige Minimum ist anzustreben und soll die Ausprägung der Stadtkante verstärken.
- Auf das zusätzliche Gleis für den Doppelspurausbau der SBB soll insbesondere ausserhalb des Bahnhofbereiches Rücksicht genommen werden.

VI. Ver- und Entsorgung

Ausgangslage

Für die baurechtliche Baureife des Areals muss der Standard der öffentlichen Erschliessungsanlagen den künftigen Nutzungen und den gesetzlichen Anforderungen angepasst werden. Die Gemeinden werden nur die erforderlichen Werkleitungen und Anlagen ins öffentliche Eigentum übernehmen. Die Inhalte der Standards und die Bedingungen der Übernahme werden in einem Erschliessungsvertrag geregelt.

Das Areal ist von seiner Höhenlage her Hochwasser gefährdet. Mit dem bestehenden Hebewerk wird jedoch ein guter Schutz gewährleistet.

Aufgrund der Grösse des Gebietes kommt einer effizienten Organisation der Abfallentsorgung grosse Bedeutung zu.

Das Areal ist durch seine frühere industrielle Nutzung teilweise mit Altlasten belastet. Die betroffenen Flächen sind bekannt. Für das Areal ist der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) erfolgt.

Die Stadt Arbon sowie die Gemeinde Steinach sind Träger des Labels Energiestadt. Entsprechend streben die beiden Gemeinden höhere Anforderungen an. Für die Entwicklung des Gebiets sind nach Möglichkeit auch alternative Energien zu fördern.

Festsetzungen

6.1 Werkleitungen

- Der Erschliessungsstandard ist auf die Nutzung und deren Dichte innerhalb der Baubereiche auszurichten;
- Die Werkleitungen sind möglichst innerhalb der Verkehrskorridore zu führen. Das bestehende Haupttrasse der Werkleitungen ist zu erhalten;
- Die Übernahme der Werkleitungen und des Regenklärbeckens ist im Erschliessungsvertrag zu regeln.

6.2 Hochwasserschutz

- Bei einem allfälligen Verzicht auf das bestehende Hebewerk ist eine andere gleichwertige Lösung für den Hochwasserschutz des Areals erforderlich;
- Die bestehenden Dämme sind entsprechend den Vorgaben der Hochwassersicherheit zu erhöhen;
- Meteorwasser-Einleitungen in die Aach sind mit Absperrschiebern zu versehen.

6.3 Abfallentsorgung

- In den bezeichneten Vorzonen der Baubereiche sind pro Baufeld die Kehrichtsammelplätze in Abstimmung mit der Sammeltour zu lösen.

6.4 Altlasten

- Das NAW-Areal im Teil St. Gallen gilt als belasteter Standort. Weitere Massnahmen sind bei Bauvorhaben notwendig.

6.5 Energie

- Mindestens bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind erneuerbare Energien zu fördern.

VII. Zwischennutzung

Ausgangslage

Durch das Konzept der kleinen Schritte mit einer etappierten Überbauung der Baubereiche werden in weiten Teilen des Areals Zwischennutzungen möglich. Der Besitzstand der bestehenden Bauten und Anlagen bleibt im Sinne des Planungs- und Baugesetzes gewahrt.

Festsetzungen

7.1 Zwischennutzungen

Für Zwischennutzungen sind die nachstehenden Rahmenbedingungen zu beachten und in separaten Verträgen festzulegen:

- Nach Möglichkeit auf künftig angestrebte Nutzungsarten ausrichten;
- Der Vorbehalt zugunsten der angestrebten Um- oder Neunutzung soll enthalten sein;
- Der Unterhalt von Brachflächen bis zur ordentlichen Nutzung ist zu gewährleisten.