

Große Kreisstadt Riesa



Beschlussvorlage Nr.: s 163/2007

Zur Behandlung im

Verwaltungs- u. Finanzausschuss		06.11.2007	öffentlich
Bauausschuss		08.11.2007	öffentlich
Stadtrat		14.11.2007	öffentlich

Gegenstand: Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur "Neuordnung von Teilen des Ortsteils Gröba" - Genehmigung einer Rahmenvereinbarung

Anlagen:

- notarieller Vertrag über eine Rahmenvereinbarung zur "Neuordnung von Teilen des Ortsteils Gröba" - Anlage 1
- BauGB - Auszug, Zweiter Teil, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, § 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - Anlage 2

Beschlussantrag:

1. Der Stadtrat genehmigt die vor der Notarin Martina Thomas, dienstansässig in Riesa, am 24. Oktober 2007 zu UR-Nr. 1876/07 geschlossene und durch diese beurkundete Rahmenvereinbarung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Neuordnung von Teilen des Ortsteils Gröba" zwischen der Elbe - Stahlwerke Feralpi GmbH und der Stadt Riesa.

2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, alle Fördermöglichkeiten für den Flächenzwischenenerwerb zu prüfen und dem Stadtrat mitzuteilen, wenn rechtsverbindliche Förderzusagen von zuständigen Stellen vorliegen. Die Mitteilung ist mit Angaben zur Höhe des städtischen Eigenanteils zu verbinden. Der Stadtrat behält sich die Entscheidung vor, nach Vorliegen aller entscheidungserheblichen Daten die Verwaltung mit dem Zwischenenerwerb von Flurstücken laut § 2 der Rahmenvereinbarung/Anlage 1 zu beauftragen.

Datum: 08.10.2007

Unterschrift: 
Werner Nüse
Bürgermeister Allgemeine Verwaltung
und Bauwesen

Sachvortrag

1. Beschlussgrundlage

- Art. 14 Abs. 3 S. 1 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zul. geä. d. d. G. v. 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034)
- §§ 165ff Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. Bkm. v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geä. d. Art. 1 d. G. v. 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- §§ 129, 311b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. d. Bkm. v. 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zul. geä. d. Art. 2 Abs. 16 d. G. v. 19. Februar 2007 (BGBl. I S. 122)
- § 28 Abs. 1, § 37 Abs. 1 2. Alt., Abs. 2, § 89 Abs. 2, § 90 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
- § 3 Hauptsatzung
- § 6 Abs. 2 Geschäftsordnung

2. Sachverhalt

I.

- a) Die Elbe - Stahlwerke Feralpi GmbH (ESF) ist eine der tragenden wirtschaftlichen Säulen des Industriestandortes Riesa. Angesiedelt auf dem ehemaligen Gelände der Stahl- und Walzwerke AG ist die Unternehmung in ihrer territorialen Ausdehnung an Grenzen gelangt, die einen weiteren Ausbau zur Sicherung und Erweiterung der Produktion derzeit nicht ermöglichen. Auch steht die derzeitige objektive Gemengelage in dem konkreten Bereich des Ortsteils Gröba den betrieblichen Entwicklungsvorstellungen der ESF entgegen.

Der bauplanerische Lösungsansatz hierfür findet sich in einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

- b) Eine Entwicklungsmaßnahme setzt einen qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf voraus, der aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Das städtebauliche Vorhaben muss insbesondere den Charakter einer Gesamtmaßnahme haben. Diese muss darauf angelegt sein, für einen konkret bestimmten Bereich ein Geflecht mehrerer Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren, aufeinander abzustimmen, vorzubereiten und durchzuführen. Es muss sich also um ein koordiniertes Maßnahmenbündel handeln, das durch eine flächendeckende und zeitlich geschlossene Planungskonzeption für ein exakt umgrenztes Gebiet verwirklicht werden soll. Das Ziel darf nicht auch mit dem allgemeinen Städtebaurecht erreicht werden können.

Die Entwicklungsmaßnahme kann dabei auch auf eine Neuordnung bereits bebauter Ortslagen mit dem Ziel der Neustrukturierung gerichtet sein. Damit kann als Entwicklungsbereich auch eine Fläche mit vorhandener Bebauung festgelegt werden, wenn diese beseitigt und der Bereich einer grundlegend neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Sind die Neuordnung und Erschließung abgeschlossen, hat die Gemeinde die Grundstücke an Bauwillige zu veräußern. Zunächst sind die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Die Bauwilligen haben die Grundstücke entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu bebauen.

Der erhöhte Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten (hier Arbeitsstätten) kann dann unter das Gemeinwohl aus § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB subsumiert werden, wenn die Nachfrage das Angebot aus strukturellen Gründen langfristig deutlich übersteigt und nur durch eine städtebauliche Gesamtmaßnahme einheitlich und zügig einer Lösung zugeführt werden kann. Der Bedarf muss dabei höher als im gesamten Geltungsbereich des Gesetzes sein. Die insoweit durchzuführende Prognose genügt nur dann den rechtlichen Anforderungen, wenn sie auf zuverlässigen Fakten und Daten beruht.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein gesetzlich normiertes Zwischenerwerbsverfahren. Ziel des Verfahrens ist die zügige Bereitstellung von Bauland. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist insbesondere mit Erwerb aller Grundstücke durch die Gemeinde und spätere Rückveräußerung verbunden. Die Art und der Umfang aller Maßnahmen müssen auf das Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angewiesen sein, weil kraft Gesetzes die enteignungsrechtliche (Vor-) Wirkung besteht. In die Abwägung sind ernsthafte Alternativlösungen einzubeziehen. Es ist mithin zu prüfen, ob das planerische Ziel sich mit geringerer Eingriffsintensität (Übermaßverbot) auf andere Weise erreichen lässt. Damit ist die Entwicklungsmaßnahme an Art. 14 Abs. 3 S. 1 GG zu messen. Es ist zu prüfen, ob das konkretisierte Gemeinwohl den Zugriff auf das einzelne Grundstück erfordert.

In die verfassungsrechtlich gebotene Abwägung aller Gemeinwohlgesichtspunkte mit etwaigen entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen sind u. a. die ernsthaft sich anbietenden Alternativlösungen einzubeziehen. Planungsalternativen richten sich dabei auch nach dem Grad der Eignung der etwaigen Alternativflächen. Führt der planungsbedingte Eigentumsentzug zu einer Existenzvernichtung, hat die Abwägung ein hohes Gewicht. Lässt sich die Existenzbedrohung durch Ausgleichsmaßnahmen schon im Vorfeld der Enteignung abwenden, ist die Widerstandsfähigkeit des Eigentümerinteresses gemindert.

II.

- a) Ob und inwieweit tatsächlich eine Entwicklungsmaßnahme, mit dem Ziel, das Areal zwischen dem Standort der ESF und dem Hafen Riesa als Teil der Sächsischen Binnenhäfen Oberelbe GmbH neu zu ordnen, durchgeführt werden soll, wird noch einer gesonderten Beratung und Entscheidung im Stadtrat vorbehalten bleiben.
- b) Ob und inwieweit eine städtebauliche Entwicklung in dem in Rede stehenden Territorium von Gröba durchgeführt werden kann, richtet sich danach, ob die objektiven Voraussetzungen sich unter die Tatbestände der §§ 165 ff BauGB subsumieren lassen.

Denn die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme muss

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung einschließlich der Regionalplanung vereinbar und
- ein koordiniertes Maßnahmenbündel zur Verwirklichung einer flächendeckenden und zeitlich geschlossenen Planungskonzeption für ein exakt umgrenztes Gebiet sein,
- dessen Ziele nicht auch mit dem allgemeinen Städtebaurecht erreicht werden können.

Der erhöhte Bedarf an Arbeitsstätten ist dann gegeben wenn:

- die Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Arbeitsstätten das verfügbare Angebot aus strukturellen Gründen auf längerfristige Sicht deutlich übersteigt und
- die Prognose sich auf zuverlässige Fakten und Daten stützt.

Zu der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme darf keine örtlich-räumliche Planungsalternative bestehen.

III.

Damit die Stadt Riesa jedoch hinsichtlich der unter II aufgeworfenen Fragen eine sachgerechte Entscheidung treffen kann, bedarf es belastbarer Zahlen und Fakten, die die Unternehmung nur selbst der Stadt zur Verfügung stellen kann. Daher ist eine Vereinbarung mit der Firma ESF zu diesem Zeitpunkt sinnvoll. Sie verfolgt mehrere Ziele:

- a) die Firma verpflichtet sich, das Vorhaben einer Entwicklungsmaßnahme bestmöglich zu unterstützen und nötige Daten bereitzustellen
- b) die Firma verpflichtet sich, sofern es zu dieser komplexen, mit Vorbereitungsaufwand und Kosten für die notwendige Untersuchung gemäß § 165 Abs. 4 BauGB verbundenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme tatsächlich kommt, die von der Stadt erworbenen und beräumten Grundstücke dann auch zu erwerben. Diese Erwerbspflicht ist auf 7 Jahre begrenzt. Auf diese Weise ist die Stadt vor kurzfristigen Änderungen in der Geschäftspolitik des Unternehmens geschützt.
- c) die Stadt ist jedoch nicht zur Einleitung und erfolgreichem Abschluss der Entwicklungsmaßnahme verpflichtet. Sofern die Voruntersuchung unüberwindbare Hindernisse ergeben sollte oder die Maßnahme letztlich auf dem Rechtsweg scheitern sollte, ist die Stadt nicht verpflichtet, dem Unternehmen die betreffenden Flurstücke gleichwohl zu beschaffen (§ 1 Abs. 3 Rahmenvereinbarung).

IV.

Die Umsetzung der Vereinbarung hängt mit der Festlegung oder Nichtfestlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe auch Vorlage S 144/2007) untrennbar zusammen. Wird im Rahmen der Voruntersuchung die Realisierungsfähigkeit nicht festgestellt, hat sich der Zweck der Vereinbarung mit Ausnahme der ausdrücklich ausgenommenen Lärmschutzmaßnahme an der Utmannstraße (siehe § 3 Abs. 3 Rahmenvereinbarung) erledigt. Die Vereinbarung beschränkt sich auf den Fall der erfolgreich eingeleiteten Entwicklungsmaßnahme.

Nur im Falle einer Fördermittelzusage für eine Entwicklungsmaßnahme und Rechtskraft der Entwicklungssatzung werden auf der Grundlage der §§ 165 ff BauGB Maßnahmen des Ankaufs und der Baufeldfreimachung eingeleitet werden. Zwar sind solche Maßnahmen bereits ab öffentlicher Bekanntmachung des Beschlusses zu S 144/2007 förderunschädlich, aber in Anbetracht der aufgezeigten noch zu untersuchenden Voraussetzungen mit einem nicht vertretbaren Haushaltisiko behaftet.

Die Kosten für Ankauf und Baufeldfreimachung im fraglichen Gebiet werden nach einer Grobschätzung mit 3 Mio. Euro beziffert. Bei einer anerkannten Entwicklungsmaßnahme erhält die Stadt Zuschüsse von Bund und Land in Höhe von insgesamt zwei Drittel der förderfähigen Kosten. Mithin verbliebe ein städtischer Eigenanteil von 1 Mio. Euro. Unter Beachtung der Ankaufspflichtung von ESF ergibt sich lediglich eine Einnahme bei heutigen Verkehrswerten von 260 T Euro. Damit bliebe ein Eigenanteil von geschätzten 740 T €. Dieser Eigenanteil ist in Anbetracht der Haushaltlage zu hoch.

Die Stadtverwaltung bemüht sich daher zurzeit intensiv, das fragliche Gebiet auch in das europäische Förderprogramm für regionale Entwicklung (EFRE) aufnehmen zu lassen. Der Entwurf der Förderkriterien sieht ausdrücklich die Entflechtung von Gemengelagen zwischen Wohnen und Industrie als Fördertatbestand vor. Eine entsprechende Beschlussvorlage ist für den 12.12.2007 vorgesehen. Letztlich entscheidet in allen Fällen das Sächsische Staatsministerium des Innern, dessen zuständige Vertreter die Situation bereits vor Ort betrachtet haben. Bei Bestätigung der ergänzenden EU-Förderung würde die Förderung auf 90 % steigen, mithin der Eigenanteil bei haushaltsverträglichen 300 T Euro liegen.

Die Entscheidung über die Aufnahme in das EFRE-Programm fällt im 1. Halbjahr 2008.

Zu Ihrer Information sei darüberhinaus noch Folgendes mitgeteilt:

Auch bei Nichtumsetzung einer Entwicklungsmaßnahme im Sinne der §§ 165 ff BauGB bestehen jedoch noch Möglichkeiten zu einer weitgehenden Umsetzung des Projekts der logistisch bedeutsamen direkten Verbindung von Industriegebiet und Hafenzzone. Zwar würde in diesem Falle zunächst die Ankaufspflichtung durch ESF enden und es müsste unter anderen Vorzeichen über Verkäufe der Flurstücke an dieses Unternehmen verhandelt werden. Auf der anderen Seite, ist aber die Baufeldfreimachung im fraglichen Bereich ein langjähriges stadtplanerisches Ziel, dessen Umsetzung jetzt nachhaltig weiterverfolgt werden sollte. Folgende weitere geförderte Möglichkeiten würden zur Verfügung stehen:

a) Ausweisung eines klassischen Sanierungsgebietes mit allen Folgen, wie sie es seit vielen Jahren kennen. Auch hier ist der Fördersatz zwei Drittel. Im Falle fehlender Verkaufsbereitschaft derzeitiger Eigentümer fehlen jedoch unmittelbare Möglichkeiten zur Einleitung weitergehender Maßnahmen. Die Eigenanteilsproblematik würde sich in gleichem Maße stellen. Aber auch dieses Fördergebiet und dieser Fördersatz ließe sich auf 90 % erhöhen, wenn die o. g. Aufnahme in das EFRE-Programm erfolgt.

b) ausschließliche Nutzung europäischer Förderung - die geschilderten EFRE-Mittel sind nicht daran gebunden, dass wir uns mit der Maßnahme in einem Gebiet bewegen, das auch klassische deutsche Städtebauförderung erhält. In solchen anderen Gebieten kann man aus dem EFRE-Programm bis 75 % Förderung erhalten, also in unserem Falle bis zu 2,25 Mio. Euro. Der Eigenanteil beliefe sich auf 750 T Euro, die neu zu vereinbarende Ankaufsvereinbarung würde sich um 260 T Euro bewegen. Voraussetzung ist natürlich, dass überhaupt alle Grundstücke zum Ankauf und zu Baufeldfreimachung kommen. Ansonsten würden sich alle genannten Beträge proportional reduzieren.

In allen Fällen gilt, dass zur Vermeidung von Haushaltsrisiken nur bei bestandskräftigen Förderzusagen in o. g. Höhe und gleichzeitigem Vorhandensein der Eigenanteile Ankäufe und Baufeldfreimachungen realisiert werden. Dies ist auch im städtischen Sanierungsgebiet "Innenstadt" seit 15 Jahren bewährte Verwaltungspraxis. Der Stadtrat wird laufend über die Förderantragsverfahren informiert. Im Falle der Entwicklungsmaßnahme geschieht dies zudem zwingend im formalen Verfahren nach §§ 165 BauGB. Sofern alternativ ein Sanierungsverfahren einzuleiten ist, bedürfen ebenfalls alle Schritte entsprechender Ratsbeschlüsse. Damit ist die Mitwirkung des Stadtrates jederzeit gewährleistet.

V.

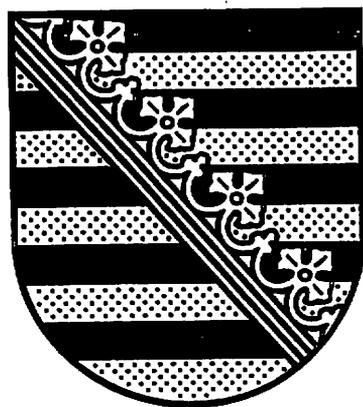
Die Lage des Gebietes ist in der Beschlussvorlage S 144/2007 ersichtlich.

3. Synergieeffekte

Mit der Erfüllung der Rahmenvereinbarung wird die Frage geklärt, ob mit hinreichender Aussicht auf Erfolg eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet und durchgeführt werden kann.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die erforderlichen Aussagen finden Sie im Sachverhalt unter Ziffer IV.



URKUNDE

der Notarin

Martina Thomas

in Riesa

Kopie

Urkundenrolle Nummer 1876 /2007

Heute, den 24. Oktober 2007

- vierundzwanzigster Oktober zweitausendsieben -

erschieden vor mir, der

Notarin Martina Thomas,

Notarin in Riesa,

mit dem Amtssitz in Riesa, Hauptstraße 75,

in 01591 Riesa, Gröbaer Straße 3, wohin ich mich auf Ansuchen der Erschienenen begab:

1. Frau **Gerti Töpfer** geb. Fechner
geboren am 30.06.1953
wohnhafte in 01587 Riesa, Klötzerstraße 15
dienstansässig in 01589 Riesa, Rathausplatz 1
Oberbürgermeisterin der Stadt Riesa

Die Erschienenene zu 1. handelnd für die **Stadt Riesa** in ihrer Eigenschaft als Oberbürgermeisterin

2. Herr **Giuseppe Pasini**
geboren am 17.08.1961
wohnhafte in Italien, 25015 Desenzano Del Garda, Via Roma 93
geschäftansässig in Italien, 25017 Lonato (BS), Via Carlo Nicola Pasini 11
bzw. in 01591 Riesa, Gröbaer Straße 3
Geschäftsführer

Der Erschienenene zu 2. handelnd nach Angabe nicht für sich in seinem eigenen Namen, sondern namens und in Vertretung für die **ESF Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH** (nachstehend auch „ESF“ genannt) mit dem Sitz in Riesa als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer.

Zum Nachweis der Vertretungsberechtigung überreicht der Erschienene zu 2. den beglaubigten Handelsregisterauszug des Amtsgerichtes Dresden vom 07.08.2007, woraus sich ergibt, dass die vorgenannte GmbH unter HRB 5452 im Handelsregister eingetragen ist und dass der Erschienene zu 2. als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer im Register eingetragen ist.

Der genannte Handelsregisterauszug wird in beglaubigter Kopie dieser Niederschrift beigelegt.

Der Erschienene zu 2. ist nach seinen Angaben und nach der Überzeugung der Notarin der deutschen Sprache nicht ausreichend kundig. Er spricht italienisch. Die Notarin zog deshalb im Einverständnis mit den Parteien als unvereidigten Dolmetscher für die italienische Sprache

Herrn Pietro Perini,
geboren am 19.04.1967
wohnhaft in 01587 Riesa, Lessingstraße 3,
der Notarin von Person bekannt
hinzu.

Ein Ausschließungsgrund lag nicht vor. Herr Perini erklärte, als Dolmetscher nicht allgemein vereidigt zu sein. Auf die Vereidigung des Herrn Perini wurde allseits verzichtet. Der Erschienene zu 2. wurde darauf hingewiesen, dass er eine schriftliche Übersetzung der Niederschrift verlangen kann; der Erschienene zu 2. verzichtet jedoch auf eine schriftliche Übersetzung.

Herr Giuseppe Pasini gibt seine folgenden Erklärungen durch Vermittlung des Herrn Pietro Perini als seinem Dolmetscher ab.

Die Erschienene zu 1. ist deutsche Staatsangehörige; der Erschienene zu 2. ist italienischer Staatsangehöriger.

Die Erschienenen sind der Notarin von Person bekannt.

Die Notarin befragte die Beteiligten nach einer Vorbefassung der amtierenden Notarin im Sinne des § 3 (1) Nr. 7 Beurkundungsgesetz.

Diese Frage wurde von den Beteiligten verneint.

Die Vertragsteile erklären, dass sie vor der Beurkundung des heutigen Vertrages einen Vertragsentwurf von der beurkundenden Notarin zur Durchsicht erhalten haben.

Auf Ansuchen beurkunde ich folgende Erklärungen der gleichzeitig anwesenden Erschienenen, handelnd wie angegeben:

Die Erschienenen erklärten für die Stadt Riesa und für die ESF Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH folgende

Rahmenvereinbarung
zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
„Neuordnung von Teilen des Ortsteils Gröba“

Präambel

Im Bewusstsein einer über 150-jährigen Tradition der Stahlerzeugung, -produktion und -verarbeitung in der Stadt Riesa, aus ihrer Verantwortung gegenüber der weiteren Stärkung des Industriestandortes und den Herausforderungen auch hinsichtlich der Fragen des Umweltschutzes, der Erkenntnis, dass dies nur durch eine enge Verflechtung mit den logistischen Potentialen des Transportweges „Elbe“ und damit nur durch eine Verflechtung des Industriestandortes mit dem Hafen Riesa möglich ist und der Überzeugung, dass es zu dem bauplanungsrechtlichen Instrument einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ nach §§ 165 ff. BauGB keine Planungsalternative gibt, vereinbaren die Vertragsparteien zur Sicherung eines planmäßigen und aufeinander abgestimmten Verfahrens:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der Rahmen der mitwirkenden Unterstützung bei der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Neuordnung von Teilen des Ortsteiles Gröba“.
- (2) Diese Entwicklungsmaßnahme hat das Ziel, das Areal zwischen dem Standort der ESF und dem Hafen Riesa als Teil der Sächsischen Binnenhäfen Oberelbe GmbH neu zu ordnen.
- (3) Der ESF erwächst, unbeschadet ihrer Pflichten aus § 3 Abs. 3 dieses Vertrages, aus der Vereinbarung kein Rechtsanspruch auf die Einleitung und auf eine erfolgreiche Beendigung der in Abs. 1 genannten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

§ 2

Das Entwicklungsgebiet

Das Entwicklungsgebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 1 Abs. 1 des Vertrages umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Gröba in Riesa, Flurstück-Nummer 84/50, 244/3, 245 e, 245 k, 245/6, 245/8, 245/9, 246 a, 246 b, 246 c, 246 d, 247 z, 247/21, 515, 516/1, 516/2, 520, 521, 522/1, 522/2, 523 sowie Teile folgender Grundstücke der Gemarkung Gröba in Riesa, Flurstück-Nummer 245/7, 247/22, 247/23 und 502/7 mit einer Fläche von insgesamt ca. 13.100 m².

Die genannten Flurstücke bzw. Teilflächen sind in dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte gekennzeichnet. Auf den Plan wird verwiesen, er wird zur Durchsicht vorgelegt und von den Beteiligten genehmigt.

§ 3

Verpflichtung der ESF

- (1) Die ESF verpflichtet sich, aktiv und fristgerecht der Stadt Riesa alle für das Verfahren nach §§ 165 ff. BauGB notwendigen Informationen (Daten und Fakten) zu übermitteln. Dazu gehört u. a. nachzuweisen, dass ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten vorliegt, der langfristig das verfügbare Flächenangebot aus raumstrukturellen Gründen übersteigt.
- (2) Die ESF verpflichtet sich für einen Zeitraum von 7 Jahren ab dem Tage der notariellen Beurkundung dieser Vereinbarung, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Zwischenerwerbsverfahren durch die Stadt erworbenen Grundstücke von dieser zum Verkehrswert für unbebaute Industrieflächen zu erwerben. Der gültige Verkehrswert ist derjenige zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die ESF. Der Erwerb erfolgt nach Abriss jedweder Bebauung der von der Stadt Riesa erworbenen Grundstücke; die Übergabe erfolgt in geräumtem Zustand.
- (3) Als Vorgriff auf Festsetzungen eines etwaigen Bebauungsplanes verpflichtet sich die ESF weiterhin, entlang der „Uttmannstraße“ eine geeignete „Lärmschutzmaßnahme“ auf ihrem Grundstück der Gemarkung Gröba in Riesa, Flurstück- Nummer 540/8 zu errichten.
Das Flurstück 540/8 ist in dem dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügten Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte gekennzeichnet. Auf den Plan wird verwiesen, er wird zur Durchsicht vorgelegt und von den Beteiligten genehmigt.

Wohler-
größe-
ordnung

Art, Umfang und Ausführungszeitraum zur Errichtung dieser Lärmschutzmaßnahme werden die Vertragsparteien, nach dem Vorliegen entsprechender Gutachten und gemäß den rechtlichen Bestimmungen, gesondert vereinbaren. Die Ausführung richtet sich dann nach den behördlich bestätigten Ausführungsunterlagen.

Die ESF verpflichtet sich, die Lärmschutzmaßnahme unabhängig von dem Ergebnis der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Frist entsprechend § 3 Abs. 2 vorzunehmen.

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Vornahme der geeigneten Lärmschutzmaßnahme stehen, trägt die ESF.

§ 4

Verpflichtung der Stadt Riesa

- (1) Die Stadt Riesa verpflichtet sich, in dem Entwicklungsgebiet nach § 2 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aus §§ 165 ff. BauGB, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Neuordnung dieses Gebietes durchzuführen.
- (2) Die Stadt Riesa verpflichtet sich, nach der erfolgten Neuordnung, diese Grundstücke gem. § 3 Abs. 2 nach den Maßgaben der rechtlichen Bestimmungen an die ESF zu veräußern.
- (3) Die Verpflichtungen der Stadt Riesa stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung bzw. Genehmigung des Stadtrates bzw. der zur Entscheidung befugten Organe der Stadt Riesa und, soweit erforderlich, der fach- und rechtsaufsichtsführenden Behörden.

§ 5

Begleitende Bauleitplanung

Zur Umsetzung der im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebiet stehenden Baumaßnahmen wird die Stadt Riesa einen Bebauungsplan aufstellen. Der Umfang des Plangebiets orientiert sich an den im Bereich Uttmannstraße, Hafenstraße, Industriestraße und Paul-Greifzu-Straße vorgesehenen Vorhaben. Da der vom Investor zu finanzierende vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im vorliegenden Fall den Intentionen nicht aller Beteiligten entspricht, wird ein Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB angestrebt. Im Zusammenhang mit der Planaufstellung werden die Stadt Riesa und die ESF eine gesonderte Vereinbarung zu Ablauf und Kosten dieses Planungsverfahrens treffen.

§ 6
Sonstiges

- (1) Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages.
- (2) Jegliche Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Sie sind in der unter Abs. 1 genannten Anzahl zu fertigen.
- (3) Die Schriftform kann nicht abbedungen werden.
- (4) Die Kosten dieser Vereinbarung tragen die Stadt Riesa und die ESF je zur Hälfte.
- (5) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im übrigen wirksam. Die Beteiligten sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine dem Vertragsgedanken entsprechende Neuregelung zu treffen. Sofern eine Neuregelung nicht erfolgen kann, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Hierauf wurde die Niederschrift den Erschienenen von der Notarin in deutscher Sprache vorgelesen, sodann von dem Dolmetscher in italienische Sprache übersetzt, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Dolmetscher eigenhändig, wie folgt, unterschrieben. Die Pläne wurden den Erschienenen von der Notarin zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

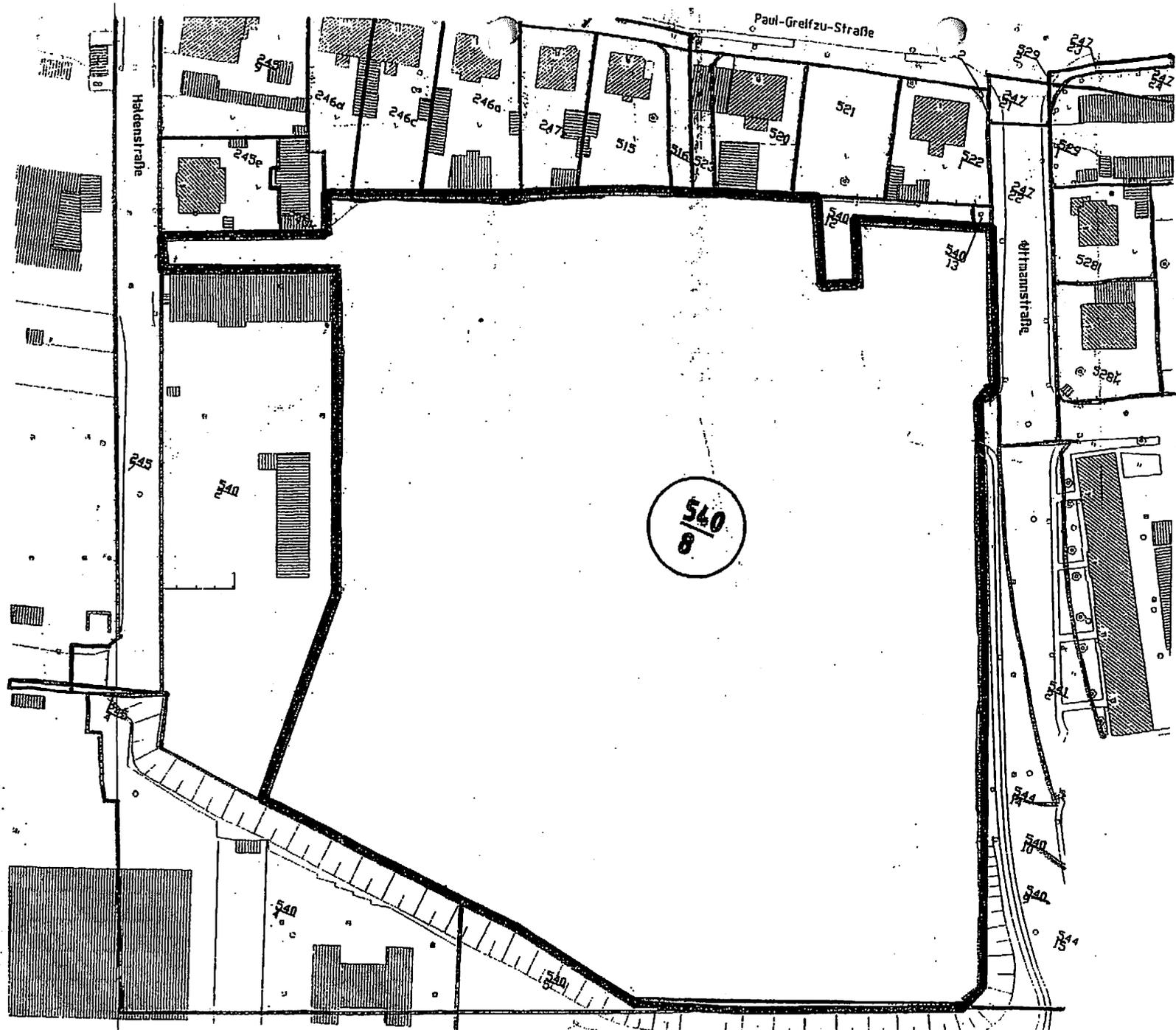
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



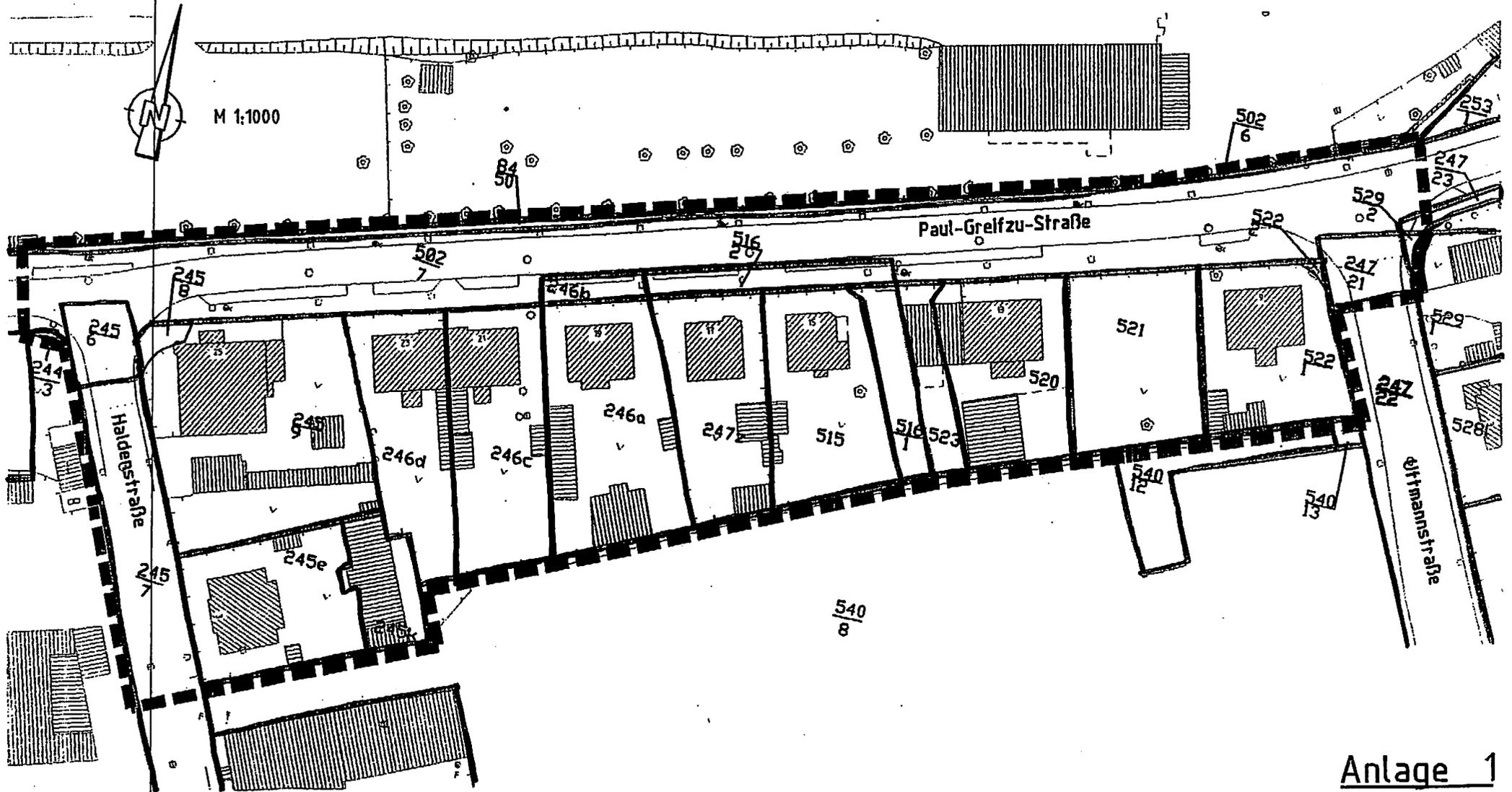
*Ges. Ges.
 Müller's
 Böt. Bau*

Anlage 2

M 1:1000

Ger. G.

*entwurf
Beckmann*



Anlage 1

Beglaubigte Fotokopie

Handelsregister B des Amtsgerichts Dresden	Abteilung B Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 7.8.2007 13:59	Nummer der Firma: HRB 5452
-Amtlicher Ausdruck-	Seite 1 von 2	
->Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift<-		

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen:

3

2. a) Firma:

ESF Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH

b) Sitz:

Riesa

c) Gegenstand des Unternehmens:

Die Errichtung und der Betrieb eines sogenannten Mini Stahlwerkes und alle dazu gehörigen Tätigkeiten sowie die Verarbeitung von und der Handel mit Schrott, Stahl und Metallen.

3. Grund- oder Stammkapital:

11.000.000,00 EUR

4. a) Allgemeine Vertretungsregelung:

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis:

Einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen:

Geschäftsführer: Pasini, Giuseppe, Industrieller, Desenzano del Garda/Ital.

5. Prokura:

Einzelprokura mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken:
Schäfer, Frank, Radebeul, *12.05.1957

6. a) Gesellschaftsvertrag / Satzung:

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsvertrag vom 14.01.1992

Zuletzt geändert durch Beschluss vom 20.12.2006

b) Sonstige Rechtsverhältnisse:

Die "ESR Elbe-Schrottreycling GmbH" mit dem Sitz in Riesa (Amtsgericht Dresden, HRB 14739) ist auf Grund des Verschmelzungsvertrages vom 14. November 2002 und der Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen vom selben

Register B des Amtsgerichts Dresden	Abteilung B Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 7.8.2007 13:59	Nummer der HRB
-Amtlicher Ausdruck-	Seite 2 von 2	

->Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift<-

Tag mit der Gesellschaft verschmolzen.

7. a) Tag der letzten Eintragung:

06.08.2007

Dresden, den **07. Aug. 2007**
Der Ausdruck bezeugt den Inhalt des Handelsregisters
und gilt als beglaubigte Abschrift.

Weingartner
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



**Vorstehende Fotokopie stimmt mit
der Urschrift überein, und wird
beglaubigt.**

Riesa, den 24. Okt. 2007

Notar



[Handwritten signature]

BauGB – Auszug -

Zweiter Teil
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

- (1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.
- (2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.
- (3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn
 1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
 2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
 3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 ergibt,
 4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- (4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Die §§ 137 bis 141 sind entsprechend anzuwenden.
- (5) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, dass sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 und § 35 Abs. 1 Nr. 7 bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Abs. 2 des Landesbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

- (6) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.
- (7) Der Entwicklungssatzung ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Gründe darzulegen, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen.
- (8) Der Beschluss der Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.
- (9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben

- (1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Absatz 4 eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.
- (2) Die Gemeinde hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.
- (3) Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 169 Abs. 6 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn
 1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder
 2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.
- (4) Die Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme kann einem Planungsverband nach § 205 Abs. 4 übertragen werden.

§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger

- (1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen, eines geeigneten Beauftragten, insbesondere eines Entwicklungsträgers, bedienen. § 157 Abs. 1 Satz 2 und § 158 sind entsprechend anzuwenden.
- (2) Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. § 159 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 sowie die §§ 160 und 161 sind entsprechend anzuwenden.
- (3) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe des § 169 Abs. 5 bis 8 zu veräußern; er ist dabei an Weisungen der Gemeinde gebunden.

§ 168 Übernahmeverlangen

Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Die Vorschrift des § 145 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

- (1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden
 1. die §§ 137, 138 und 139 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
 2. § 142 Abs. 2 (Ersatz- und Ergänzungsgebiete),
 3. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
 4. die §§ 146 bis 148 (Durchführung; Ordnungsmaßnahmen; Baumaßnahmen),
 5. die §§ 150 und 151 (Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen; Abgaben- und Auslagenbefreiung),
 6. § 153 Abs. 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
 7. die §§ 154 bis 156, ohne § 154 Abs. 2a (Ausgleichsbetrag des Eigentümers; Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
 8. §§ 162 bis 164 (Abschluss der Maßnahme),
 9. die §§ 164a und 164b (Einsatz von Städtebauförderungsmitteln; Verwaltungsvereinbarung),
 10. § 191 (Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken).
- (2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels über die Bodenordnung sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.
- (3) Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben

- zulässig. Sie setzt voraus, dass der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Die §§ 85, 87, 88 und 8 Abs. 1 bis 3 sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.
- (4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 153 Abs. 1 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.
 - (5) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.
 - (6) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, dass sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Auf die Veräußerungspflicht ist § 89 Abs. 4 anzuwenden. Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mussten.
 - (7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, dass die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, dass die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, dass die neugeschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.
 - (8) Zur Finanzierung der Entwicklung ist das Grundstück oder das Recht zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt. § 154 Abs. 5 ist auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete

Ergeben sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung, kann die Gemeinde dieses Gebiet in der Entwicklungssatzung förmlich festlegen (Anpassungsgebiet). Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungssatzung zu bezeichnen. Die förmliche Festlegung darf erst erfolgen, wenn entsprechend § 141 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. In dem Anpassungsgebiet sind neben den für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften mit Ausnahme des § 166 Abs. 3 und des § 169 Abs. 2 bis 8 die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme der §§ 136, 142 und 143.

§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

- (1) Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, sind zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden. Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Entwicklungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss in entsprechender Anwendung des § 156a zu verteilen.
- (2) Die Gemeinde hat entsprechend § 149 nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Zu berücksichtigen sind die Kosten, die nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung erforderlich sind.