

BERND MIELKE

Standortsicherung in Gemengelage als unternehmenspolitisches Problem von Klein- und Mittelbetrieben

Kurzfassung

Die deutlich gewordenen Grenzen des Versuchs, die Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe in Gemengelage über die Verlagerung von Gewerbebetrieben zu lösen, haben zu einer weitgehenden Abkehr vom Ziel der Entflechtung gewachsener Mischnutzungen geführt. Stattdessen wird seit einigen Jahren angestrebt, die bestehenden gewerblichen Standorte bei gleichzeitiger Verbesserung der Immissionssituation der umliegenden Wohnungen zu erhalten und zu sichern. Im Vordergrund der Diskussion standen dabei die rechtlichen Aspekte des Problems. Hier wird demgegenüber versucht, die Schwierigkeiten und Risiken, denen sich kleine und mittlere Unternehmen bei der Standortsicherung gegenübersehen, in einem umfassenderen Rahmen zu analysieren. Dabei wird u.a. deutlich, daß die günstigsten Randbedingungen für eine Lösung der Konflikte in der Gemengelage bestehen, wenn das Unternehmen von sich aus Änderungs- oder Erweiterungsinvestitionen durchführen will und es damit rechnen kann, daß der Betriebsstandort bei einer Verminderung der Emissionen langfristig gesichert wird.

1. Einleitung

Während die Städte jahrhundertlang durch ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen auf engstem Raum gekennzeichnet waren, führten das Aufkommen der Industrie mit ihren hohen Emissionen, neue Erkenntnisse über „ungesunde Wohnverhältnisse“ und das gestiegene Einkommens- und Anspruchsniveau zum Konzept der räumlichen Trennung von Wohnen und Arbeiten (Charta von Athen). Insbesondere in den 60er und 70er Jahren wurden zur Erreichung dieses Zieles zahlreiche Betriebe aus als Wohngebiet überplanten Quartieren verlagert oder verdrängt. Von dieser Politik haben auch die Betriebe z.T. profitiert¹, insbesondere wenn sie Eigentümer des Betriebsgrundstückes waren, für dieses neben der Verlagerungsentschädigung noch hohe Verkaufserlöse erzielen und ihre Produktion auf den zumeist wesentlich größeren neuen Grundstücken rationeller gestalten konnten. Andere Betriebe, insbesondere auf ihren örtlichen Kundenstamm angewiesene Kleinbetriebe, wurden dagegen durch die Sanierung oder das Einfrieren auf den Bestand häufig zur Aufgabe gezwungen². Dabei waren auch Betriebe betroffen, die nur in geringem Maße störten³: Als städtebaulicher Mißstand wurde die Mischnutzung an sich angesehen⁴.

Das Ziel einer Verringerung der gewerblichen Immissionen in Wohngebieten wird durch eine Trennung der Nutzungen sicherlich erreicht. Dies wird jedoch mit einer Reihe zunächst weniger beachteter Nebenwirkungen erkauft, vor allem mit Verlusten an wohnungsnahen Arbeitsplätzen⁵, Versorgungsfunktionen⁶ und Urbanität⁷, einem hohen Verbrauch an wertvollen Freiflächen⁸ und öffentlichen Mitteln⁹ sowie wegen der erforderlichen hohen Investitionen auch mit erheblichen Risiken für die Betriebe.

Diese Probleme haben insbesondere in Nordrhein-Westfalen zu einer programmatischen Abkehr der Städtebaupolitik vom Ziel der Entflechtung von Gemengelage geführt. Stattdessen wird versucht, die Konflikte bei Beibehaltung der bestehenden Betriebsstandorte zu entschärfen. Dabei werden zwei Ziele angestrebt:

- Einmal sind die von den Betrieben ausgehenden Emissionen soweit zu verringern, daß die Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnnutzung hergestellt wird.
- Andererseits ist die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe sicherzustellen¹⁰.

Entsprechende Maßnahmen können von der Gemeinde im Rahmen von Konzepten zur Wohnumfeldverbesserung oder von der Gewerbeaufsicht angeregt oder vom Unternehmen selbst ins Auge gefaßt werden. Ob sie durchgeführt werden, ist das Ergebnis von Such-, Interaktions-, und Entscheidungsprozessen, an denen als Hauptakteure das Unternehmen, die Gemeinde, das Gewerbeaufsichtsamt, die Nachbarn des Unternehmens sowie ggf. die öffentliche Hand als fördernde Stelle und in Streitfällen die Gerichte beteiligt sind. Dabei kann das Unternehmen als zentraler Akteur angesehen werden, da es letztlich die Entscheidung über die zu tätigen Investitionen zu treffen hat. Während bisher die rechtlichen Aspekte im Vordergrund der Diskussion um die Zukunft der Gemengelage standen, sollen hier die Probleme der Unternehmen mit der Standortsicherung in einem umfassenderen Rahmen analysiert werden. Weil zu vermuten ist, daß in kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) aufgrund organisatorischer Charakteristika besondere Schwierigkeiten auftreten, stehen sie im Mittelpunkt dieser Untersuchung.

Im folgenden werden einige Aspekte der Standortsicherung als unternehmenspolitisches Problem von KMU diskutiert. Dabei steht zunächst die Suche nach einer geeigneten Lösung — für KMU häufig das zentrale Problem — im Vordergrund. Anschließend wird auf Hindernisse und Effekte der Standortsicherung eingegangen.

2. Überblick über Ansatzpunkte der Standortsicherung

Eine Reduzierung der Immissionsbelastung der Wohnnutzung in der Gemengelage ist prinzipiell über folgende betriebliche Maßnahmen möglich:

- Vermeidung der emissionsträchtigen Aktivität
- Ersatz der stark emittierenden Aggregate durch emissionsärmere (sog. clean technologies)
- Ausrüstung der emittierenden Anlagen mit absorbierenden Vorrichtungen
- emissionshemmende bauliche Maßnahmen
- räumliche Umgruppierung emittierender Anlagen auf dem Betriebsgelände.

Weiterhin sind Maßnahmen, die die Wohngebäude betreffen, denkbar, vor allem

- das Anbringen passiver Immissionsschutzmaßnahmen oder
- die Verlagerung der Wohnnutzung.

Schließlich kommt als ultima ratio die Verlagerung des Betriebes in Betracht, die hier aber nur als Vergleichsmaßstab — nicht als selbständige Maßnahme — diskutiert werden soll.

Im folgenden sollen die einzelnen Möglichkeiten kurz erläutert werden:

- Eine Vermeidung bestimmter besonders emissionsträchtiger Aktivitäten kann in Betracht gezogen werden, wenn die betrieblichen Emissionen im wesentlichen auf einzelne, verhältnismäßig unwichtige Tätigkeiten zurückzuführen sind und eine Standortsicherung anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist.
- Alte Aggregate sind häufig besonders emissionsträchtig. Oft kann der Ersatz von Anlagen, deren wirtschaftliche Lebensdauer ohnehin schon weitgehend abgelaufen ist, eine erhebliche Emissionsminderung bewirken.
- Schutzmaßnahmen an den Aggregaten, z.B. Lärmhauben, die thermische Nachverbrennung von Abgasen etc., kommen als Übergangs- oder Zusatzmaßnahmen in Betracht, z.B. wenn der Ersatz der emittierenden Anlagen zu teuer oder auch die Emissionen neuer Anlagen noch zu hoch sind.
- Bauliche Investitionen, z.B. der Um- oder Neubau von Gebäuden, die Errichtung von Lärmschutzwänden etc., sind ein verhältnismäßig universell einsetzbares Mittel zur Bekämpfung von Lärmemissionen.
- Der Effekt einer räumlichen Umgruppierung von Anlagen beruht auf der Abnahme des Schalldrucks und der Konzentration von Luftverunreinigungen mit der Entfernung. Durch die Verlagerung der emittierenden Betriebsteile weg von den empfindlichen Nutzungen werden dort die Immissionen verringert.
- Durch passive Immissionsschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden werden die Belästigungen nur in den Innenräumen vermindert. Die Verlagerung der Wohnnutzung zerstört gewachsene soziale Bezüge. Aus diesen Gründen sollten zunächst die betrieblichen Maßnahmen ausgeschöpft werden.

3. Die Standortsicherung als Suchproblem

Im Rahmen der Standortsicherung sind verschiedene für den Bestand und die weitere Entwicklung des Unternehmens wichtige Entscheidungen zu technischen, rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Problemen zu treffen. Das Unternehmen wird dabei prüfen, ob eine Standortsicherung

- möglich und
 - vorteilhaft ist,
- wobei die Vorteilhaftigkeit an den Alternativen
- Beibehaltung des Status quo und
 - Verlagerung

zu messen ist.

Die Suche nach geeigneten Lösungen wird dabei dadurch erschwert, daß am Verfahren direkt oder indirekt andere Akteure mit eigenen Interessen beteiligt sind. Verschiedene Aspekte des Suchproblems sollen im folgenden diskutiert werden.

3.1 Anlaß der Suche

Überlegungen zur Standortsicherung werden im allgemeinen nicht ohne Anlaß erfolgen. Der Anstoß kann einmal von der Gemeinde im Rahmen von Überlegungen zur Wohnumfeldverbesserung oder von der Gewerbeaufsicht kommen. Anlässe, die das Unternehmen bewegen, sich selbst über eine Standortsicherung Gedanken zu machen, können wiederholte Nachbarbeschwerden, geplante Änderungen oder Erweiterungen der Gebäude oder Anlagen, Auflagen der Gewerbeaufsicht o.ä. sein. Dabei wird der Anlaß wiederum nicht ohne Einfluß auf den Entscheidungsprozeß sein. So kann sich der Unternehmer bei Nachbarbeschwerden eher defensiv verhalten, da er über für ihn günstige Produktionsbedingungen verfügt, während er bei geplanten Erweiterungen eher zu Vorleistungen bereit sein wird, wenn dadurch die Chancen für eine zügige Genehmigung verbessert werden¹¹.

3.2 Aspekte des Suchverhaltens von kleinen und mittleren Unternehmen

3.2.1 Standortsicherung als schlecht strukturiertes Problem

Die bei der Standortsicherung auftretenden technischen, rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Probleme sind großenteils anders geartet als die Alltagsaufgaben der Unternehmen; Erfahrungen dürften i.d.R. nur für Teilaspekte der Probleme vorliegen. Vor allem aber durch die Verknüpfung der Einzelprobleme ergibt sich ein schwer zu durchdringender Problem-Komplex, für den das Unternehmen nicht über Such- und Lösungsalgorithmen verfügt. Wegen des seltenen Auftretens der Probleme sind auch Lerneffekte nur begrenzt möglich. Die Frage, ob und ggf. wie eine Standortsicherung durchgeführt werden soll, muß daher als „schlecht strukturiert“ bezeichnet werden.

3.2.2 Die strukturelle Überlastung der Unternehmensleitung als Problem kleiner und mittlerer Unternehmen

Da die Entscheidung über die Standortsicherung von außerordentlicher Bedeutung für den Bestand und die Entwicklung des Unternehmens ist, gehört sie zu den Aufgaben der Unterneh-

mensleitung. Diese ist bei KMU jedoch häufig bereits mit Alltagsaufgaben überlastet¹². Eine Delegation von Aufgaben ist wegen der geringen Zahl entsprechend qualifizierter Mitarbeiter nur in begrenztem Maße möglich und vom Unternehmer, der meist aus dem technischen Bereich stammt und dem es daher oft an allgemeiner Unternehmerqualifikation mangelt¹³, häufig auch nicht gewollt¹⁴. Gleichzeitig ist die Aufgliederung der Managementfunktionen meist gering; der einzelne Funktionsträger muß daher vergleichsweise große Aufgabenbündel bewältigen, ohne dabei von Stabsabteilungen entlastet zu werden¹⁵.

3.2.3 Aspekte der Suche nach Informationen

Die Informationssuche hat quantitative und qualitative Aspekte: Für die Entscheidung ist der Umfang der zusammengetragenen Informationen ebenso von Bedeutung wie die Frage, um welche Informationen es sich dabei handelt.

Da die Suche kostspielig ist, ist der optimale Informationsgrad erreicht, wenn der Grenznutzen der zuletzt beschafften Informationseinheit ihren Grenzkosten entspricht. Vor allem bei schlecht strukturierten Problemen wie der Standortsicherung ist allerdings der Nutzen zusätzlicher Informationen schlecht abzuschätzen. Die Suche wird daher dann beendet, wenn eine befriedigende Lösung in bezug auf die wichtigsten Ziele gefunden ist bzw. wenn die Suche anscheinend aussichtslos ist. Berücksichtigt man nun die strukturelle Überlastung der Unternehmensleitung von KMU, so ist zu vermuten, daß die Informationssuche tendenziell zu früh abgebrochen wird und die Entscheidungsgrundlagen damit unzureichend sind¹⁶.

Was den qualitativen Aspekt angeht, so ist einmal davon auszugehen, daß zunächst in der Nähe des Bekannten nach Lösungen gesucht wird; dies gilt sowohl für die Informationskanäle als auch für die Lösungswege. Es werden also die traditionellen Kommunikationskanäle, etwa Messen oder Fachzeitschriften, und bekannte Technologien, bekannte Hersteller usw. bevorzugt¹⁷. Da Informationen bei KMU in hohem Maße mit persönlichen Kontakten verknüpft sind¹⁸, hängt es oft vom Zufall ab, ob sie das Unternehmen erreichen oder nicht.

Eingegangene Informationen werden auf der Grundlage bereits gespeicherter Informationen gefiltert. Wegen der o.g. Defizite ist davon auszugehen, daß auch diese Selektion nicht systematisch erfolgt¹⁹. Als weiteres Manko der Informationssuche und -verarbeitung in KMU unterbleibt meist die Sammlung längerfristig wichtiger Informationen zugunsten von Informationen für die Lösung aktueller Probleme²⁰: Der Informationsbedarf ist durch den kurzen Planungshorizont in hohem Maße unstetig²¹, was ebenfalls zu Zufallsergebnissen bei der Informationssuche führen kann. Schließlich unterbleibt oft die Aufbereitung von Informationen; damit wird auf eine optimale Nutzung des Angebots verzichtet²².

Wird dann auch noch, wie oben ausgeführt, die Suche tendenziell zu früh abgebrochen, so ist die Gefahr groß, daß eine auch aus der Sicht des Unternehmens suboptimale Lösung gewählt bzw. keine befriedigende Lösung gefunden wird. Das Informationsproblem wird denn auch von KMU als zentral angesehen²³.

Besonders schwierig gestaltet sich die Informationssuche von KMU unter Vollzugsdruck. In diesen Fällen kommt zu den o.g. Problemen noch der Zeitdruck hinzu. Entsprechend gaben in einer Befragung 80 % der Unternehmen an, ihre Entscheidung in

dieser Situation auf einem Informationsniveau gefällt zu haben, das sie bei üblichen Investitionsvorhaben nicht als ausreichend angesehen hätten²⁴.

3.2.4 Zur Bedeutung externer Beratungsleistungen

Externe Beratungsleistungen könnten dazu beitragen, diese Engpässe abzubauen. Dies ist jedoch z. Z. nur in geringem Maße der Fall. Gründe sind in folgenden Problemen zu suchen:

- Die Beratungsangebote der Kammern und Berufsverbände werden — mit Ausnahme der technischen Beratung im Handwerk²⁵ — oft als unzureichend angesehen²⁶. Besonders bei den Verbänden wird ferner befürchtet, daß Betriebsgeheimnisse verloren gehen könnten²⁷.
- Die Gewerbeaufsicht wird nur in Ausnahmefällen beratend tätig, obwohl dies von den Unternehmen gern gesehen würde²⁸; hier spielen möglicherweise u.a. Gründe der Gewährleistungspflicht eine Rolle.
- Gegenüber den Hochschulen oder Technologietransferbüros bestehen z. T. Berührungängste²⁹. Auch wird vermutet, daß externe Berater zwar interessante, aber nicht direkt anwendbare Lösungen erarbeiten³⁰.
- Insbesondere KMU bereitet die Umsetzung externen Wissens große Probleme; häufig ist der Niveauunterschied zwischen den durch den Vorschlag ausgelösten neuen Anforderungen und den unternehmensinternen Potentialen zu groß.
- Schließlich sind die schlechte Übersicht von KMU über den Beratermarkt³¹ und die hohen Kosten von Beratungen³² als Probleme zu nennen.

4. Mögliche Hindernisse der Standortsicherung

Hindernisse der Standortsicherung können in verschiedenen Bereichen liegen. So muß

- eine technische Lösung existieren,
- die Investition von der Gesamtsituation des Unternehmens her zu verkraften sein,
- die Standortsicherung den Zielvorstellungen der Beteiligten entsprechen und
- die bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung möglich sein.

Die möglichen Hindernisse seien im folgenden kurz erläutert:

4.1 Keine technische Lösung

Nicht für alle Emissionsprobleme gibt es eine wirtschaftlich vertretbare technische Lösung³³. So sind z.B. Geruchsemissionen z. T. schlecht in den Griff zu bekommen³⁴. Ferner werfen bei beengten Raumverhältnissen, die in Gemengelagen nicht selten sind, zuweilen auch gängige Lösungsmöglichkeiten Schwierigkeiten auf. So kann z.B. der Platz für die Abschirmung der Maschinen oder für eine Anlage zur thermischen Nachverbrennung der Abluft fehlen. In manchen Fällen kollidieren Emissionsminderungsmaßnahmen auch mit Sicherheitsvorschriften³⁵. Für KMU besteht zuweilen zusätzlich das Problem, daß wegen des geringen Investitions- bzw. Marktvolumens keine geeigneten Lö-

sungen angeboten werden, so daß sich das Unternehmen selbst eine Problemlösung erarbeiten muß³⁶.

4.2 Investitionen nicht verkraftbar

Die Investitionen zur Standortsicherung müssen von der Gesamtsituation des Unternehmens her zu verkraften sein. Ertragschwache Unternehmen oder solche mit angespannter Liquiditätslage werden kaum in der Lage oder gewillt sein, die für eine Standortsicherung erforderlichen Investitionen zu tätigen. Da KMU generell als eher finanzschwach eingeschätzt werden³⁷ und durch den Selektionseffekt der Verlagerungen der letzten Jahrzehnte eher die schwächeren Unternehmen in den Gemengelagen verblieben sein dürften³⁸, könnte die Standortsicherungsstrategie auch von daher auf Schwierigkeiten stoßen. Es gibt aber auch Hinweise darauf, daß es sich bei den Betrieben in Gemengelagen keineswegs nur um Marginalbetriebe handelt³⁹. Auch für Unternehmen mit guter Ertragslage können sich jedoch Probleme ergeben, wenn für den Immissionsschutz sehr hohe Investitionen erforderlich sind.

4.3 Andere Ziele von Beteiligten

Die Standortsicherung muß den Interessen verschiedener Akteure entsprechen. Einmal müssen die Maßnahmen die wesentlichen Standortprobleme des Unternehmens beseitigen können. Liegen diese aber z.B. vor allem in fehlenden Verkehrs- oder Erweiterungsflächen, so ist eine Standortsicherung weder aus betrieblicher noch aus öffentlicher Sicht sinnvoll.

Die Standortsicherung darf ferner nicht den Zielvorstellungen der Gemeinden widersprechen. Häufig haben sich diese jedoch in der Vergangenheit auf Wohnumfeldverbesserung über Betriebsverlagerung festgelegt. Eine Standortsicherung würde aber dazu führen, daß der Betrieb auf unabsehbare Zeit an seinem Standort verbleibt. Damit wird u. U. eine Änderung der Ziele der Stadtentwicklungspolitik notwendig — ein Umdenken, das vielen Gemeinden noch schwerfällt. Ähnliches gilt für die Gewerbeaufsichtsämter, für die die Verlagerung meist die einfachere und saubere Lösung ist.

Sofern der Betrieb nicht selbst Eigentümer des Betriebsgrundstücks ist, sind schließlich die Ziele des Hauseigentümers zu beachten. Dabei sind Konflikte vor allem in zwei Bereichen möglich. Der Hauseigentümer mag entweder gar kein Interesse an einer Standortsicherung haben, etwa wenn ihm eine andere Nutzung profitabler oder unproblematischer erscheint⁴⁰. Weiter sind Differenzen in der Frage möglich, wer die anfallenden Kosten übernehmen soll. In beiden Fällen sinken die Chancen einer Standortsicherung. Denkbar ist zwar auch, daß der Hauseigentümer den Betrieb halten will, andererseits aber als Vermieter von Wohnungen an einer Wohnumfeldverbesserung unmittelbar interessiert und daher bereit ist, die Kosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Dies dürfte allerdings der seltenere Fall sein.

4.4 Bau- und immissionsschutzrechtliche Probleme

Im Rahmen der Standortsicherung sind i.d.R. Investitionen erforderlich, für die eine bau- und z. T. auch eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist; auch bei immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtigen Anlagen ist die Gewerbeaufsicht als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans oder bei der Genehmigung nach § 34

Bundesbaugesetz (BBauG) beteiligt. Da die sich in diesem Zusammenhang ergebenden Probleme in der Literatur bereits umfassend diskutiert sind⁴¹, mag hier eine sehr knappe Darstellung genügen.

Vorhandene Anlagen genießen einen weitgehenden bau- und immissionsschutzrechtlichen Bestandsschutz: Nachträgliche Anordnungen zur Erfüllung der sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ergebenden Pflichten sind nur möglich, wenn sie wirtschaftlich vertretbar⁴² sind⁴³. Ferner werden die Gewerbeaufsichtsämter insbesondere bei kleineren Anlagen i.d.R. nicht von sich aus tätig⁴⁴. Solange sich die Anwohner nicht über die Emissionen des Betriebes beschweren, führt die Überschreitung der zulässigen Grenzwerte i.d.R. nicht zu Schwierigkeiten.

Bei Neuanlagen wird dagegen der neueste Stand der Technik und die Einhaltung von Grenzwerten gefordert. Auch wenn dabei die tatsächlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind und die Anwohner durch die Hinnahme höherer Immissionswerte Rücksicht auf die betrieblichen Erfordernisse nehmen müssen⁴⁵, kann eine Investition unzulässig sein, obwohl sie die vorhandene Immissionsbelastung vermindert.

Für das an der Standortsicherung interessierte Unternehmen stellt einmal das bau- und ggf. immissionsschutzrechtliche Verfahren eine Belastung dar⁴⁶. Ferner stehen einem möglichen Erfolg der Standortsicherung mehrere Risiken gegenüber, z.B.

- die Gewerbeaufsicht auf sich aufmerksam zu machen,
- jahrelange Unsicherheit und Auseinandersetzungen durchstehen zu müssen oder
- infolge immissionsschutzrechtlicher Auflagen höhere Investitionen als geplant finanzieren zu müssen,

die das Unternehmen veranlassen könnten, sich auf den Bestandsschutz zurückzuziehen und den bisherigen, aus immissionsschutzrechtlicher wie stadtentwicklungspolitischer Sicht unbefriedigenden Zustand beizubehalten. Dies besonders dann, wenn aus betrieblicher Sicht kein akuter Standortsicherungsbedarf vorliegt, die Investition also zunächst vor allem dem Umweltschutz dient.

Im folgenden sollen die bau- und immissionsschutzrechtlichen Probleme näher beschrieben werden. Die baurechtliche Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans entspricht oder wenn es nach § 34 BBauG den Festsetzungen eines (einfachen) Bebauungsplans nicht widerspricht, sich in die Umgebung einfügt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. In Gemengelagen fehlen qualifizierte Bebauungspläne zumeist⁴⁷. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich oder eine Genehmigung nach § 34 anzustreben. In beiden Fällen können erhebliche Probleme auftreten.

Bei Vorhaben von KMU in Gemengelagen, deren Zulässigkeit nach § 34 zu beurteilen ist, wird die Genehmigung häufig vor allem aus zwei Gründen versagt:

- Das Vorhaben fügt sich nicht in die Umgebung ein;
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht erfüllt⁴⁸.

Besonders gefährdet sind dabei Betriebe in Gebieten mit überwiegender Wohnbebauung, da sich i.d.R. bereits die vorhandene

nen Gebäude nach Art und Ausmaß der Bebauung nicht in die Umgebung einfügen. Die geplante Investition darf dann die bestehenden städtebaulichen Spannungen nicht verstärken oder neue begründen⁴⁹. Häufig läuft es aber auch den Zielvorstellungen der Gemeinde zuwider, daß sich ein von Wohnnutzung umgebener Betrieb durch die Investitionen verfestigt. Obwohl der § 34 kein Instrument der entwicklungspolitischen Steuerung ist⁵⁰, wird die Genehmigung dann vielfach versagt⁵¹.

Schwierigkeiten gibt es häufig weiter mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, und zwar selbst dann, wenn das Vorhaben eine Verbesserung der Immissionssituation erbringt. Als Folge der gerichtlichen Entscheidungen zum Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie durch die Novellierung des nordrhein-westfälischen Abstandserlasses⁵² hat sich die Situation allerdings in der Zwischenzeit entspannt.

Schließlich ist zu beachten, daß die Genehmigung nach § 34 eine Entscheidung über die Zulässigkeit eines einzelnen Vorhabens ist; eine dauerhafte Standortsicherung läßt sich so häufig nicht erreichen⁵³.

Die Überplanung von Gemengelage trifft im Prinzip auf ähnliche Probleme wie die Genehmigung nach § 34. Erschwerend kommt hinzu, daß es nicht nur um die Zulässigkeit eines Einzelvorhabens geht, sondern daß der Bebauungsplan als Instrument der Stadtentwicklungspolitik die Gemengelage als Zielvorstellung festschreiben müßte, womit sich die Gemeinden nach Jahren der vom Grundsatz der Funktionstrennung bestimmten Planung schwertun. Aus betrieblicher Sicht ist ferner die Aufwendigkeit und die Dauer des Verfahrens ein Problem⁵⁴. Andererseits bietet der Bebauungsplan mit seinem vergleichsweise differenzierten Instrumentarium eher Ansatzpunkte einer dauerhaften Konfliktbewältigung⁵⁵.

5. Effekte der Standortsicherung aus betrieblicher Sicht

Durch die Standortsicherung können verschiedene zentrale Stell- und Ergebnisgrößen des Unternehmens berührt werden, z.B. Investitionen und Gewinne. Diese Effekte sollen zunächst im Vergleich zum Status quo betrachtet werden. Anschließend folgt ein skizzenhafter Vergleich mit der Alternative Betriebsverlagerung.

Hinsichtlich der Effekte der Standortsicherung ist zu unterscheiden zwischen:

- monetär rechenbaren Effekten, etwa positiven oder negativen Auswirkungen auf Kosten oder Erträge,
- nicht unmittelbar rechenbaren Effekten, etwa dem Standortsicherungseffekt selbst oder verschiedenartigen Risiken.

Der Umfang der monetär rechenbaren Effekte ist von den Gegebenheiten des Einzelfalls abhängig. Einige allgemeine Überlegungen sind jedoch möglich.

Generell können sich die Betriebsbedingungen dadurch verbessern, daß Auflagen der Gewerbeaufsicht, z.B. zu bestimmten Nachtzeiten emittierende Betriebsteile nicht zu betreiben, oder Rücksichten, die bisher zur Vermeidung solcher Auflagen genommen wurden, entfallen. Kostensenkend kann sich daneben der Wegfall von Konfliktkosten, z.B. der Bearbeitung von Be-

schwerden der Nachbarn oder von Anfragen der Gewerbeaufsicht, auswirken.

Daneben ergeben sich für die einzelnen Maßnahmen spezifische Effekte. Die folgenden Überlegungen orientieren sich an den im Abschnitt 2 dargestellten Ansatzpunkten der Standortsicherung.

- Die Vermeidung einer besonders emissionsträchtigen Aktivität dürfte i.d.R. mit einem Gewinnverzicht einhergehen; sie kann dennoch die günstigste Lösung sein.
- Beim vorzeitigen Ersatz noch funktionstüchtiger Anlagen durch emissionsärmere entstehen Kosten durch zusätzliche Abschreibungen. Andererseits können Kosten und Erträge durch höheren Output oder niedrigere Energie- und Arbeitskosten auch positiv beeinflusst werden. Diese Effekte sind zuweilen so groß, daß sich die Investition auch privatwirtschaftlich lohnt⁵⁶. Sind die betreffenden Anlagen dagegen verhältnismäßig neu, kommt diese Maßnahme i.d.R. nicht in Frage.
- Bei Schutzausrüstungen (Lärmschutzhauben etc.) fallen außer den jeweiligen Abschreibungen häufig zusätzliche Kosten infolge umständlicher Bedienung, höherer Energiekosten etc. an; andererseits liegen die Anschaffungskosten meist wesentlich niedriger als beim vollständigen Ersatz von Anlagen⁵⁷.
- Bei Investitionen baulicher Art stehen den sich dabei ergebenden Kosten zuweilen Einsparungen oder ein zusätzlicher Nutzen für den Betrieb gegenüber. Wird z.B. das Dach durch eine lärmabsorbierende Neukonstruktion ersetzt, so können sich bei den Unterhaltungskosten Einsparungen ergeben. Die Überdachung eines Freilagers aus Lärmschutzgründen schafft die Voraussetzungen für einen witterungsunabhängigen Betrieb.
- Durch eine räumliche Umverteilung der emittierenden Betriebsteile können sich Vor- und Nachteile für den Betriebsablauf ergeben.
- Bei passiven Schutzmaßnahmen an den Wohngebäuden oder dem Abriss betroffener Gebäude gibt es außer den dabei anfallenden Kosten i.d.R. keine spezifischen Effekte.

Bei den rechenbaren Effekten werden meist die Kosten die Vorteile überwiegen. Zwar trifft die theoretische Erwägung, im umgekehrten Falle würden die Investitionen vom Betrieb ohnehin durchgeführt, nicht zu; vielmehr mag es andere als Rentabilitätsgründe geben, die den Betrieb veranlassen, die Investitionen nicht durchzuführen, z.B. Risikoscheu des Betriebsleiters, bau- oder immissionsschutzrechtliche Hindernisse, u.ä. Mit Ausnahme der Maßnahme „Ersatz veralteter Anlagen“ sind aber die rechenbaren Vorteile im Vergleich zu den Investitionskosten im allgemeinen gering, es sei denn, durch die Maßnahmen würden wesentliche Beeinträchtigungen des Betriebsablaufs, etwa Auflagen der Gewerbeaufsicht, entfallen.

Nicht unmittelbar rechenbar sind i.d.R. einmal die Vorteile, die sich durch die Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Ein Unternehmen muß sich an den schnellen Wandel von Technik und Marktgegebenheiten anpassen können, wenn es überleben will. Durch die Standortsicherungsmaßnahmen kann die Genehmigungsfähigkeit von Änderungs- und Erweiterungsinvestitionen wiederhergestellt oder die Dauer des Genehmi-

gungsverfahrens abgekürzt werden. Dieser Vorteil für den Betrieb ist allerdings um so schwerer quantifizierbar, je mehr es sich dabei um zukünftige Chancen und Optionen handelt. Daneben wird das Verhältnis zur Nachbarschaft durch die Verminderung der Emissionen verbessert. Derartige Ziele spielen bei Investitionsentscheidungen von KMU in Gemengelage oft eine – für Ökonomen sogar überraschend große – Rolle⁵⁸.

Bei der Standortsicherung treten ferner verschiedenartige Risiken auf; dabei ist an erster Stelle das Liquiditätsrisiko zu nennen. Selbst wenn sich die Investitionen längerfristig rentieren, darf das Unternehmen nicht riskieren, durch die zusätzlichen Ausgaben vorübergehend illiquide zu werden. Daneben kann unsicher sein, wie die Bau- und Gewerbeaufsicht bzw. bei Nachbarklagen die Gerichte auf das Standortsicherungsvorhaben reagieren. Möglicherweise jahrelange Auseinandersetzungen binden wertvolle Arbeitskapazität der Unternehmensleitung. Bei einem Scheitern hat der Versuch der Standortsicherung nur Kosten verursacht.

Eine zusammenfassende Übersicht über positive und negative Effekte der Standortsicherung aus betrieblicher Sicht bietet Übersicht 1.

Eine Bewertung der Effekte muß im Vergleich zu den Alternativen Beibehaltung des Status quo und Verlagerung erfolgen. Bei der Beibehaltung des Status quo fallen weder die positiven noch die negativen Effekte der Standortsicherung an. Im Vergleich zur Verlagerung sind die Kosten der Standortsicherung i.d.R. erheblich geringer, es sei denn, das bisherige Betriebsgrundstück kann aufgrund günstiger Lage, etc. sehr günstig veräußert werden. Ferner sprechen die eingespielten Arbeits⁵⁹, Zuliefer- und Kundenbeziehungen⁶⁰ für eine Standortsicherung. Andererseits sind in neueren Gewerbegebieten weniger bau- und immissionsschutzrechtliche Probleme zu erwarten. Die Verlagerung kann ferner genutzt werden, die Produktion auf größeren Flächen rationeller zu organisieren. Schließlich kann sich das Unternehmen bei der Verlagerung oft genügend Reserveflächen für zukünftige Erweiterungen sichern.

6. Persönliche Merkmale des Unternehmers als Determinante der Standortsicherung

Wegen räumlicher Beschränkungen kann hier nur angedeutet werden, daß für die Entscheidung über die Maßnahmen zur Standortsicherung neben objektiven Problemstellungen und

Randbedingungen auch Merkmale der im Unternehmen handelnden Menschen, bei KMU insbesondere des Unternehmers, eine wichtige Rolle spielen.

Die Beachtung persönlicher Merkmale ist einmal bei der Planung und Durchführung der Standortsicherung im Einzelfall sinnvoll; sie kann dabei in verschiedenen Phasen, etwa bei Vorüberlegungen über den Beratungsbedarf des Unternehmens oder bei der Prognose der Erfolgsaussichten von Standortsicherungsvorhaben hilfreich sein. So wird ein Unternehmer, der eine Aversion gegen Schulden hat, kaum zu an sich vorteilhaften, aber kreditfinanzierten Investitionen bereit sein. Eine Berücksichtigung dieser Aspekte ist aber auch für die Ausgestaltung der Standortsicherungspolitik insgesamt von Bedeutung, etwa wenn die räumliche Verteilung der Unternehmertypen⁶¹ nicht zufällig ist, in den Gemengelage also bestimmte Typen überdurchschnittlich häufig sind. So scheinen in innenstadtnahen Altbaugebieten Anfänger und ältere Betriebsinhaber überdurchschnittlich, Unternehmer mit kaufmännischer Ausbildung dagegen unterdurchschnittlich vertreten zu sein⁶².

7. Schlußbetrachtung

Der bau- und immissionsschutzrechtliche Rahmen sowie die gestiegene Empfindlichkeit der Bevölkerung gegenüber gewerblichen Immissionen stellen KMU in Gemengelage vor erhebliche Schwierigkeiten. Alle Alternativen – das Zurückziehen auf den Bestandsschutz, die Verlagerung und, wie dargestellt, Standortsicherungsmaßnahmen – sind mit erheblichen Problemen und Risiken verbunden. Von großer Bedeutung für das Verhalten der KMU dürfte dabei sein, ob die Immissionen als Problem des Unternehmens angesehen werden oder nicht. Sieht sich der Unternehmer nicht aus eigenem Interesse zum Handeln veranlaßt, so dürften die positiven Effekte der Standortsicherung angesichts

- der Überlastung der Unternehmensleitung mit Tagesaufgaben
- des kurzen Planungshorizonts von KMU und
- der mit der Standortsicherung verbundenen Kosten, Probleme und Risiken

kaum ausreichen, den Unternehmer für Investitionen zur Emissionsminderung zu gewinnen.

Übersicht 1:
Positive und negative Effekte der Standortsicherung aus betrieblicher Sicht

	negative Effekte	positive Effekte
rechenbare Effekte	– Suchkosten – Investitionskosten – evtl. zusätzliche laufende Kosten	– evtl. Einsparung von ○ Konfliktkosten ○ Energie- und Arbeitskosten ○ Unterhaltungskosten – evtl. höherer Output – evtl. Aufhebung von Betriebseinschränkungen
schlecht rechenbare Effekte	– Liquiditätsrisiko – Durchführungsrisiko	– Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten – Verbesserung des Verhältnisses zur Gewerbeaufsicht und zu den Nachbarn

Ein Eigeninteresse des Unternehmers an der Standortsicherung wird vor allem dann bestehen, wenn er am Standort investieren will, unter den gegebenen Bedingungen aber keine Aussicht auf eine Genehmigung hat. Im Rahmen ohnehin geplanter Investitionen ist es dann oft möglich, die Umweltschutzziele mit tragbaren Zusatzkosten zu verwirklichen. Sind die Kosten für den Immissionsschutz sehr hoch, kann auch die öffentliche Förderung dem Nutzen-Kosten-Verhältnis über den kritischen Punkt hinweghelfen. Wenn mit den Maßnahmen der Betriebsstandort längerfristig gesichert werden kann, ist auch die Bereitschaft der Unternehmen zu entsprechenden Investitionen i.d.R. vorhanden⁶³.

Die Gemeinden sollten daher bestehende Entflechtungsziele für Gemengelage überdenken und verstärkt Planungskapazitäten für die planerische Absicherung von Standortsicherungsvorhaben bereitstellen, um zumindest in diesen Fällen zu einer Lösung der Konflikte zu kommen. Angesichts der dargestellten Probleme von KMU in früheren Phasen der Standortsicherung, etwa bei der Suche nach geeigneten Lösungen, erscheint auch ein Ausbau der Beratungsangebote erforderlich.

Anmerkungen

- 1 Siehe Hagedorn, W.; Kühne-Büning, L.; Osenberg, H.: Erfolgs- und Wirkungskontrolle von Betriebsverlagerungen in Nordrhein-Westfalen. — Dortmund 1983. = Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen Bd. 2.037, S. 45 ff.
- 2 Siehe Fiebig, K.-H.: Allgemeine Entwicklungstendenzen und Probleme kleiner und mittlerer Betriebe in Mischgebieten alter Stadtteile. In: Gewerbebetriebe und Städtebau, Referatesammlung zum 141. und 149. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin. — Berlin 1982, S. 33 ff.
- 3 Die Häufigkeit von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe wird in der Literatur unterschiedlich angegeben. Repräsentative Untersuchungen fehlen bisher. Siehe Fiebig, K.-H.: Betriebe im Wohnumfeld — kleine und mittlere Betriebe in der Stadterneuerung — Probleme, Entwicklungen, Programme. In: Umweltverbesserung. Ein Lesebuch, Hrsg.: Pesch, F.; Stelle, K. — Dortmund 1979. = Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Bd. 12; ders.: Die Kreuzberger Mischung hat eine Zukunft mit den Betrieben und Gewerbehöfen — Die behutsame Stadterneuerung muß das Gewerbe einbeziehen. Referat im Rahmen des 189. Kurses des Instituts für Städtebau Berlin, als Ms. verv.; Walcha, H.: Bestand von Gewerbebetrieben gefährdet. Darstellung am Beispiel der Stadt Neuss. In: Der Städtetag, 1982, S. 506 ff.; Stadt Essen, Immissionschutzkonzept, Essen 1985².
- 4 Siehe Fiebig, K.-H.: Allgemeine Entwicklungstendenzen . . . , a.a.O., S. 33.
- 5 Siehe zur engen räumlichen Zuordnung von Arbeitsplätzen und Wohnorten der Beschäftigten in Gemengelage Iblher, P.: Erosion der Gewerbestruktur in Altbauquartieren. In: Gewerbeerosion in den Städten. — Bonn 1982. = Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Bd. 03.093, S. 43; Fiebig, K.-H.: Betriebe im Wohnumfeld . . . , a.a.O., S. 180f; Walcha, H., a.a.O., S. 507.
- 6 Siehe Iblher, P., a.a.O., S. 43.
- 7 Siehe Schmitz, J.: Planungsbedingungen für Gewerbebetriebe in Stadterneuerungsgebieten. In: Gewerbebetriebe und Städtebau, a.a.O., S. 9; Hagedorn, W.; Lampe P.: Verbesserung der Standortsituation von Gewerbebetrieben im Wohnumfeld. In: Städte- und Gemeindebund, 1985, S. 121.
- 8 Siehe Hagedorn, W.; Kühne-Büning, L.; Osenberg, H., a.a.O., S. 49; Mayer-Klenk, G.; Koch, J.: Erfolgs- und Wirkungskontrolle von Betriebsverlagerungen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in Baden-Württemberg. — Stuttgart 1984, S. 57.
- 9 Siehe Hagedorn, W.; Kühne-Büning, L.; Osenberg, H., a.a.O., S. 24 ff.
- 10 Siehe Hagedorn, W.; Lampe, P., a.a.O. S. 121 ff.; Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung sowie bei der Genehmigung von Vorhaben (Planungsersaß), in: MBl NW 1982, S. 1366 ff.
- 11 Siehe Mayntz, R. u.a.: Vollzugsprobleme der Umweltpolitik. Empirische Untersuchung der Implementation von Gesetzen im Bereich der Luftreinhaltung und des Gewässerschutzes. — Wiesbaden 1978, S. 399; Bauer, M.; Bony, H. W.; Goehrt-Bonny, U.; Heiermann-Bauer, C.; Schupp, R.: Probleme der Standortsicherung in Gemengelage aus der Sicht kleiner und mittlerer Betriebe. — Dortmund 1986, S. 36 ff.
- 12 Siehe Pinter, J.: Umweltpolitische Probleme und Lösungsmöglichkeiten bei Klein- und Mittelbetrieben der Industrie und des Handwerks. — Berlin 1984. = Umweltbundesamt, Berichte 1/84, S. 57.
- 13 Siehe Bullinger, D.: Tendenzen betrieblichen Standortwechsels in Betriebsräumen. In: Raumforschung und Raumordnung, 41. Jg. 1983, S. 87.
- 14 Siehe Strothmann, K.-H.: Die Bedeutung des Technologietransfers für mittelständische Unternehmen. In: Innovation und Technologietransfer, Hrsg.: Engeleiter, H. J.; Carsten, H. — Berlin 1982, S. 262.
- 15 Siehe Bockelmann, K.: Studien zur Erfassung von Innovationsengpässen in kleinen und mittleren Unternehmen in einer Peripherregion, Diss. Oldenburg 1982; Strothmann, K.-H., a.a.O., S. 261 f.
- 16 Siehe Bockelmann, K., a.a.O., S. 177.
- 17 Siehe Pinter, J., a.a.O., S. 57, 64.
- 18 Siehe Ellwein, T., u.a.: Arbeitsbedingungen und Innovationspotentiale mittelgroßer Industriebetriebe in strukturell unterschiedlichen Regionen des Bundesgebietes. — Bonn 1980. = Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Bd. 06.041, S. 34; Pinter, J., a.a.O., S. 21.
- 19 Siehe Bockelmann, K., a.a.O., S. 176.
- 20 Siehe Bockelmann, K., a.a.O., S. 177.
- 21 Siehe Pinter, J., a.a.O., S. 56.
- 22 Siehe Ellwein, T. u.a., a.a.O., S. 35.
- 23 Siehe Ellwein, T. u.a., a.a.O., S. 66; Pinter, J., a.a.O., S. 55. Weniger Probleme bei Lärmemissionen sehen Bauer, M. u.a., a.a.O., S. 39.
- 24 Siehe Pinter, J., a.a.O., S. 19.
- 25 Siehe Pinter, J., a.a.O., S. 22.
- 26 Siehe Ellwein, T. u.a., a.a.O., S. 67.
- 27 Siehe Ellwein, T. u.a., a.a.O., S. 65 f.
- 28 Siehe Pinter, J., a.a.O., S. 37.
- 29 Siehe Strothmann, K.-H., a.a.O., S. 266 f.
- 30 Siehe Bockelmann, K., a.a.O., S. 180 ff.; Pinter, J., a.a.O., S. 24 ff.
- 31 Siehe Pinter, J., a.a.O., S. 24 ff.
- 32 Siehe Pinter, J., a.a.O., S. 26.
- 33 Siehe Mayntz, R. u.a., a.a.O., S. 39 f.; Pinter, J., a.a.O.
- 34 Einen Überblick über die technischen Möglichkeiten bietet Umweltschutz Entsorgungstechnik. Behandlung fester Abfallstoffe Abwasser- und Abgasreinigung, Lärmschutz, Hrsg.: Sattler, K. — Würzburg 1982.
- 35 Siehe Pinter, J., a.a.O., S. A 12.
- 36 Siehe Nolte, R. F.: Innovation und Umweltschutz. Technologische und ökonomische Aspekte, dargestellt anhand ausgewählter Beispiele aus der Praxis. In: Umweltpolitik im Wandel, Hrsg.: Ullmann, A. A.; Zimmermann, K. — Frankfurt/M., New York 1982, S. 85 f.
- 37 Siehe Strothmann, K.-H., a.a.O., S. 262.
- 38 Siehe Schmitz, J., a.a.O., S. 6.
- 39 Siehe Fiebig, K.-H.: Die Kreuzberger Mischung . . . , a.a.O.
- 40 Siehe Iblher, P., a.a.O., S. 31: Bei dieser Befragung zogen 56 % der Vermieter Haushalte Betrieben als Mieter vor, bei nur 3 % war es umgekehrt.
- 41 Siehe z.B. Schmidt-Aßmann, E.: Die Berücksichtigung situationsbestimmter Abwägungselemente bei der Bauleitplanung. — Köln 1981. = Abhandlungen zur Kommunalpolitik 12; Rheinisch-westfälischer Handwerkerbund e.V.: Standortgefährdung von Handwerksbetrieben, Problembeschreibung und Lösungsansätze. — Düsseldorf 1982; Schmidt, E. u.a.: Planungsrecht in Gemengelage. — Hamburg 1983. = Gewoschriftenreihe NF 43; Stich, R.; Porger, K.-W.; Steinebach, G.: Planen und Bauen in immissionsbelasteten Gemengelage. Verwaltungspraxis/Rechtsprechung/Novellierungsvorschläge. — Berlin 1983. = Beiträge zur Umweltgestaltung A 91; Menke, R.: Bauleitplanung in städtebaulichen Gemengelage. Geltendes Recht und Novellierungsvorschläge. — Münster 1984. = Beiträge SWR 99; Pinter, J., a.a.O.
- 42 Siehe zum Begriff der wirtschaftlichen Vertretbarkeit Schmidt, R.-B.: Wirtschaftswissenschaftliche Aspekte des Begriffs »wirtschaftliche Vertretbarkeit« nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. — Berlin 1982. = Umweltbundesamt, Berichte 4/82.

- 43 Siehe § 17 BImSchG für genehmigungspflichtige Anlagen; wegen des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gilt dies aber auch für nicht genehmigungspflichtige Anlagen. Zur Bedeutung der Novellierung von BImSchG und TA Luft für den Bestandsschutz siehe *Feldhaus, G.*: Bestandsschutz immissionsschutzrechtlich genehmigter Anlagen im Wandel. In: *Wirtschaft und Verwaltung* 2/86, S. 67 ff.
- 44 Siehe *Mayntz, R.* u.a., S. 371 ff.
- 45 Siehe ausführlich zum Gebot der Rücksichtnahme *Menke, R.*, a.a.O., S. 61 ff.
- 46 Siehe *Mayntz, R.* u.a., a.a.O.; *Pinter, J.*, S. 36 f.
- 47 Siehe *Menke, R.*, a.a.O., S. 6 f.
- 48 Siehe *Schmidt, E.* u.a., a.a.O., S. 62 f.
- 49 Siehe das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. 5. 1978, in: *BVerwGE* 55, S. 36 f.
- 50 Siehe *Söfker, W.*: Der Beitrag des Bauplanungsrechts zur Lösung von Problemen in Gebieten mit Gemengelagen. In: *Städte- und Gemeindebund* 1981, S. 258.
- 51 Siehe *Schmidt, E.* u.a., a.a.O., S. 62.
- 52 Siehe Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und

Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß), in: *MBI NW* 1982, S. 1376.

- 53 Siehe *Söfker, W.*, a.a.O., S. 258.
- 54 Siehe *Mayntz, R.* u.a., a.a.O., S. 149.
- 55 Siehe *Menke, R.*, a.a.O., S. 105 ff.
- 56 Siehe *Hagedorn, W.*; *Kühne-Büning, L.*: Standortsicherung umfeldbelastender Betriebe (Kurzfassung). — Bochum 1984, S. 41.
- 57 Siehe *Hagedorn, W.*; *Kühne-Büning, L.*, a.a.O., S. 41.
- 58 Siehe *Bauer, M.* u.a., a.a.O., S. 29.
- 59 Siehe *Bullinger, D.*, a.a.O., S. 84 f.
- 60 Siehe *Walcha, H.*, a.a.O., S. 50 f.
- 61 Siehe z.B. die Typisierung bei *Heuß, E.*: Allgemeine Markttheorie. — Tübingen, Zürich 1965; *Roesler, K.*: Konzeption und Bewertung von Handlungspotentialen kleiner Betriebe. In: *Werkzeuge qualitativer Stadtforschung*, Hrsg.: *Afeld, H.*; *Schultes, W.*; *Siebel, W.*; *Sieverts, T.* — Gerlingen 1984. = *Beiträge zur Stadtforschung* Bd. 1, S. 83 ff.
- 62 Siehe *Iblher, P.*, a.a.O., S. 24.
- 63 Siehe *Bauer, M.* u.a., a.a.O., S. 40 ff.