

Regierungsratsbeschluss

vom 27. September 2011

Nr. 2011/2104

Oensingen: Gestaltungsplan „Dienstleistungszentrum Bahnhof“ und Gestaltungsplan „Gassfeld“ mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat die teilweise Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans „Dienstleistungszentrum Bahnhof“ mit Sonderbauvorschriften und den neuen Gestaltungsplan „Gassfeld“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Parzellen GB Nrn. 272, 273, 1785, 1786, 1787, 1895 und 2304 im Gebiet „Gassfeld“ sind gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Oensingen (RRB Nr. 733 vom 3. April 2002) der dreigeschossigen Geschäftszone (Gs 3) mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet.

Mit RRB Nr. 2139 vom 9. Juli 1991 wurde über diesem Gebiet der Gestaltungsplan „Dienstleistungszentrum Bahnhof“ mit Sonderbauvorschriften erlassen, der die Anordnung und Gestaltung eines Dienstleistungszentrums bezweckt. Im westlichen (Parzelle Nr. 272) und teilweise im östlichen (Parzellen Nrn. 273, 1786, 1787 und 1895) Teil des Areals wurde der Gestaltungsplan bereits umgesetzt, während der restliche Bereich (Parzelle Nr. 2304) derzeit unbebaut ist und vorwiegend als Parkplatz genutzt wird.

Mit dem Gestaltungsplan „Gassfeld“ mit Sonderbauvorschriften sollen für den unbebauten Teil des Gebiets (GB Nr. 2304) die Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnüberbauung mit einem geringen Anteil an Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben geschaffen werden. Es sind insgesamt vier Baubereiche vorgesehen. Im südlichen Teil des Perimeters, entlang der Bittertenstrasse, ist ein viergeschossiges Gebäude mit Attika geplant. Im nördlichen Teilgebiet sind ein zweigeschossiger und zwei dreigeschossige Baukörper, jeweils mit Attikageschoss, vorgesehen. Die Parkierung erfolgt vorwiegend unterirdisch.

Über den Teilgebieten Ost und West soll der bestehende Gestaltungsplan „Dienstleistungszentrum Bahnhof“ mit Sonderbauvorschriften in Kraft bleiben. Der westliche Teil soll jedoch aufgrund von Änderungen bei der Parkierung vom neuen Gestaltungsplan „Gassfeld“ mit Sonderbauvorschriften überlagert werden.

Eine erste öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 23. April 2010 bis zum 25. Mai 2010. Innerhalb der Einsprachefrist gingen vier Einsprachen ein. Aufgrund fehlender Profilierung wurde der Gestaltungsplan „Gassfeld“ mit Sonderbauvorschriften vom 29. Juli 2010 bis zum 30. August 2010 erneut öffentlich aufgelegt. Innerhalb der zweiten Auflagefrist ging eine weitere Einsprache ein. Mit Beschluss vom 13. September 2010 wies der Gemeinderat vier Einsprachen ab. Gleichzeitig wurde eine Einsprache gutgeheissen, die in den Sonderbauvorschriften die Ergän-

zung des Passus „Eine zentrale Heizanlage, unter Einbezug erneuerbarer Energien (Erdwärme, Fernheizsysteme, Grundwasserheizung etc.), ist wenn möglich anzustreben“ zur Folge hatte.

Gegen den abweisenden Einspracheentscheid haben Linda und Beat Grellmann, Leuenbachstrasse 6, 4702 Oensingen, (Beschwerdeführer) am 1. Oktober 2010 beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Sie beantragen, der Gestaltungsplan sei in dieser Form nicht zu genehmigen.

Am 2. Februar 2011 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement in Anwesenheit von Vertretern des Amtes für Raumplanung, der Parteien sowie der planenden Architekten einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2304 (Astrada Immobilien AG) und der Parzelle Nr. 272 (Sammelstiftung der Astrada Unternehmungen) blieben dem Augenschein mit Parteiverhandlung ohne weitere Begründung fern.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 - 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

Die Aufhebung von Gestaltungsplänen, die bereits teilweise realisiert sind, kann nur im Nutzungsplanverfahren (z.B. durch einen Zonenplan oder einen neuen Gestaltungsplan) vorgenommen werden. Der neue Plan muss dabei ausdrücklich die Aufhebung der erfassten Gestaltungspläne bestimmen.

2.3 Behandlung der Beschwerde

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von zwei Liegenschaften (Leuenbachstrasse 6 und Kapeliweg 3), die lediglich eine Bautiefe vom Gestaltungsplanperimeter entfernt liegen und haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG ist somit gegeben. Auf ihre frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Beschreibung der Ausgangslage

Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (§ 44 Abs. 1 PBG). Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren (§ 44 Abs. 4 PBG).

Der bestehende Gestaltungsplan „Dienstleistungszentrum Bahnhof“ sieht eine blockrandartige Überbauung mit einem tiefergelegten Innenhof vor. Die südwestliche Ecke des Blockrands wurde mit dem Gebäude Bittertenstrasse 15, einem dreigeschossigen Dienstleistungsgebäude auf der Parzelle Nr. 272, bereits umgesetzt.

Die Beschwerdeführer rügen sinngemäss und zusammenfassend, dass der Gestaltungsplan zu stark von der Grundnutzung abweiche. Weder das Baugebiet noch das Bauvorhaben bedingten nach einer Abweichung von der Grundnutzung. Die Nutzungsplanung der Gemeinde Oensingen kenne keine viergeschossige Geschäftszone und die umliegenden Grundstücke lägen in einer zwei- bzw. dreigeschossigen Wohnzone.

Die Beschwerdeführer rügen einerseits, dass der neue Gestaltungsplan im Baubereich A eine viergeschossige Baute mit zusätzlichem Attikageschoss vorsehe, während der bisherige Gestaltungsplan in diesem Bereich lediglich eine viergeschossige Baute ohne Attikageschoss zulasse und der Zonenplan sogar nur dreigeschossige Bauten (eventuell mit Attikageschoss) erlaube. Eine solche Baute wirke innerhalb des Quartiers störend und unpassend.

Im Weiteren rügen die Beschwerdeführer, dass mit dem Gestaltungsplan eine zu hohe Ausnützung möglich werde und der gewährte Ausnützungsbonus aufgrund der ungenügenden baulichen Anpassung der Überbauung in die Umgebung nicht begründet sei.

Abschliessend beanstanden die Beschwerdeführer vier, im Jahr 2010 erstellte, oberirdische Parkplätze auf der Liegenschaft Nr. 272. Diese stünden weder im Einklang mit dem bestehenden Gestaltungsplan noch mit den einschlägigen baupolizeilichen Vorschriften.

Der bestehende Gestaltungsplan „Dienstleistungszentrum Bahnhof“ aus dem Jahr 1991 bezweckt „die Anordnung und Gestaltung eines gut ins Orts- und Quartierbild eingepassten neuen Dienstleistungszentrums auf dem Areal des alten Werkhofs der Bauunternehmung Schenk + Cie. AG, beim Bahnhof“ (RRB Nr. 2139 vom 9. Juli 1991).

Wie die Planungsbehörde am Augenschein zum Ausdruck brachte, beabsichtigt sie die Zentrumsfunktionen andernorts in der Gemeinde auszubauen. Das Gebiet rund um den Bahnhof solle durch gestalterische Massnahmen (z.B. durch die Neugestaltung von Bahnhofplatz und Umgebung) als Wohnort attraktiviert werden. Darin liege auch der Wechsel vom (planerisch) bestehenden Dienstleistungszentrum hin zu einer weitgehenden Wohnnutzung begründet.

2.3.2.2 Teilaufhebung

Die Einwohnergemeinde Oensingen beantragt, den bestehenden Gestaltungsplan nur teilweise aufzuheben. Die Gebiete West (mit Ausnahme der Parkierung) und Ost sollen unverändert dem bestehenden Gestaltungsplanregime unterstellt bleiben. Es ist daher von Amtes wegen die Frage nach der Zweckmässigkeit dieses Vorgehens zu beantworten (vgl. Ziff. 2.4 hiernach).

2.3.2.3 Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans

Gestaltungspläne bezwecken gemäss § 44 Abs. 1 PBG eine „architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen“.

Der strittige Gestaltungsplan beschränkt sich auf die Festlegung von vier Baufeldern mit insgesamt drei verschiedenen Typen von zulässigen Baukörpern (1-mal viergeschossig, 2-mal dreigeschossig und 1-mal zweigeschossig, jeweils mit zusätzlichem Attikageschoss). Im Weiteren wird längs der besagten Baufelder je ein Baubereich für 1-geschossige Nebenbauten und die Einfahrt für die Einstellhalle ausgewiesen. Was die Umgebung anbelangt, beschränkt sich der Gestaltungsplan auf die schematische Darstellung von Flächen für den Spielplatz, die Erschliessung und die Grünflächen.

Gemäss Zonenplan liegt der Gestaltungsplanperimeter in der Geschäftszone 3-geschossig (Gs 3), welche jene Ortsteile umfasst, welche für die Entwicklung oder Neubildung des Dorfzentrums bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Zonenreglement). Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (§ 9 Abs. 2 Zonenreglement).

Der Gestaltungsplan sieht nun als Nutzung hauptsächlich das Wohnen vor. Gemäss den Sonderbauvorschriften (§ 4) sollen zwar auch nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen möglich sein. Gemäss dem Lärmgutachten beschränken sich diese Nutzungen auf das Erdgeschoss des Baubereichs A. Konsequenterweise sprechen sowohl der Raumplanungsbericht als auch das Lärmgutachten von einer Wohnüberbauung.

Wie die Gemeinde anlässlich des Augenscheins mit Parteiverhandlung ausgeführt hat, ist die Entwicklung des Dorfzentrums mittlerweile andernorts vorgesehen.

Gemäss § 44 Abs. 4 PBG haben sich Gestaltungspläne an der Grundnutzung des Zonenplans zu orientieren. Im vorliegenden Fall weicht der strittige Gestaltungsplan allerdings erheblich von der Grundnutzung ab, widmet er doch im Ergebnis eine Geschäftszone (mit Zentrumsfunktion) in eine Wohnzone um, was unzulässig ist. Will die Gemeinde Oensingen tatsächlich in diesem Ausmass vom Zonenplan abweichen - wofür es gute Gründe geben kann -, so hat sie dies im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu tun. Das Gestaltungsplanverfahren ist dafür weder vorgesehen noch geeignet. Die Beschwerde ist daher im Hinblick auf die gerügte Abweichung von der Grundnutzung gutzuheissen.

Gemäss Raumplanungsbericht (S. 4) sieht das Konzept des Gestaltungsplans „eine verkehrsfreie Wohnüberbauung mit unterschiedlicher Geschossigkeit vor“. Angestrebt wird eine hohe wohnliche und architektonische Qualität, ohne allerdings dazu im Gestaltungsplan weitere Prämissen festzulegen. Die „sorgfältige Einbettung in die örtlichen Verhältnisse“ soll insbesondere durch „die unterschiedliche Geschossigkeit und die Situierung der einzelnen Baukörper“ erreicht werden. Mit der Ausrichtung der Baubereiche nach Süden und Westen soll - so der Raumplanungsbericht - eine optimale Besonnung der Wohnungen und unterschiedliche Sichtbezüge ermöglicht werden.

Mit den vorgenannten Festlegungen weicht der Gestaltungsplan allerdings nicht wesentlich von den Vorgaben des Zonenreglements für Bauten in der Geschäftszone Gs 3 ab (§ 9 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Oensingen vom 3. April 2002 und 27. November 2007). Für diesen Normierungsgrad wäre die in der Ortsplanung auferlegte Gestaltungsplanpflicht nicht gerechtfertigt. Mit Ausnahme der im Baubereich A vorgesehenen Baute mit vier Vollgeschossen, wären auch gemäss Regelbauweise Bauten mit maximal drei Vollgeschossen plus Attikageschoss mit der vorgesehenen Gebäudelänge von maximal 40 m vorgesehen. Allerdings müsste gemäss Regelbauweise zwischen den Baubereichen A und B ein Gebäudeabstand von 15.30 m und zwi-

schen den Baubereichen C und D ein solcher von 11.20 m respektiert werden; der Gestaltungsplan lässt in beiden Fällen einen Gebäudeabstand von lediglich 8.58 m zu, wobei darin noch eingeschossige Nebenbauten vorgesehen bzw. zulässig sind. Ob damit die gemäss Raumplanungsbericht angestrebte optimale Besonnung möglich sein wird, scheint mehr als fraglich. Eine wohnhygienisch gute Überbauung (§ 44 Abs. 1 PBG) wird damit kaum gefördert. Im Gegenteil: Die Anordnung der Baufelder scheint eher beliebig und wenig inspiriert. Daran ändert auch nichts, dass - so zumindest die Herleitung im Raumplanungsbericht (S. 7 ff.) - eine noch anspruchslosere Anordnung der Baubereiche denkbar ist.

Die Anordnung der Baubereiche genügt den Anforderungen an die mit einem Gestaltungsplan begriffsnotwendig angestrebte gute Überbauung nicht, scheint vielmehr Ausdruck einer zu dichten Ausnutzung, womit der Gestaltungsplan bereits unter diesem Aspekt als offensichtlich nicht zweckmässig beurteilt werden muss und damit nicht genehmigungsfähig ist.

Die Beschwerdeführer rügen - neben der zu hohen Ausnutzung - die Viergeschossigkeit des im Baubereich A zulässigen Baukörpers, als der Umgebung nicht angepasst. Gemäss Raumplanungsbericht soll die differenzierte Gebäudehöhe der Bauvolumen zwischen der Grossmassstäblichkeit im Süden und der Einfamilienhausstruktur im Norden vermitteln.

Die vermittelnde Haltung gegenüber der benachbarten 2-geschossigen Wohnzone kann allenfalls in der Zweigeschossigkeit (plus Attikageschoss) des Baubereichs D gesehen werden. Allerdings verlangt die Nachbarschaft im Süden nicht zwingend nach einer 4-geschossigen Reaktion im Baubereich A. Zwar mag - wie die Vertreter der Einwohnergemeinde Oensingen am Augenschein ausführten - der Baukörper im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bahnhofplatzes allenfalls städtebaulich Sinn machen. Da diese Umgestaltung aber nicht Teil des vorgelegten Gestaltungsplans ist, und offenbar auch noch nicht weit gediehen ist, sind solche Überlegungen für die Beurteilung des vorgelegten Gestaltungsplans nicht massgebend.

Der Baukörper im Baubereich A soll gemäss Raumplanungsbericht zudem gegenüber den dahinterliegenden Baubereichen als „Sicht-/Lärmpuffer“ dienen. Allerdings sind in diesem Baubereich dieselben Nutzungen (insbesondere lärmsensitive Wohnnutzungen) wie in den anderen Bereichen zulässig, so dass diese Pufferwirkung vor allem zulasten der Bewohner dieses Baukörpers geht. Dies mag zwar technisch machbar und rechtlich zulässig sein, ein besonders originärer Ansatz einer Problemlösung ist darin allerdings nicht zu erkennen.

Die Einwohnergemeinde hält dem Einwand der Beschwerdeführer, der Gestaltungsplan ermögliche mit der zulässigen Ausnutzungsziffer von 0.84 (§ 5 Abs. 1 Sonderbauvorschriften) eine Übernutzung des Gebiets, entgegen, dass bereits gemäss Zonenplan in der Zone Gs 3 eine Ausnutzungsziffer von 0.7 zulässig sei, bei einer unterirdischen Anordnung der Parkplätze sogar von 0.8 (§ 9 Abs. 3 Zonenreglement). Damit erlaube der Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung nur eine sehr moderate Mehrausnutzung.

Diese Argumentation geht davon aus, dass sich der Gestaltungsplan - wie von § 44 Abs. 4 PBG verlangt - an der Grundnutzung des Zonenplans orientiert (also der Geschäftszone GS 3), was aber nicht der Fall ist. Wie die Einwohnergemeinde Oensingen anlässlich des Augenscheins mit Parteiverhandlung selbst ausführte, will sie die Zentrumsfunktionen andernorts ansiedeln bzw. stärken. Aus diesem Grund sieht der strittige Gestaltungsplan denn auch keine Nutzungen im Sinne der Geschäftszone, sondern vielmehr solche einer Wohnzone vor. In einer Wohnzone wäre aber wiederum eine Ausnutzung von maximal 0.5 (W3) bis 0.6 (W4) zulässig (ohne Anspruch auf Mehrausnutzung bei einer unterirdischen Parkierung). Bei dieser Betrachtung ermöglicht der Gestaltungsplan tatsächlich eine erhebliche Mehrausnutzung.

Auch der Raumplanungsbericht legt der Berechnung der Ausnutzung die AZ gemäss Geschäftszone Gs 3 von 0.7 zugrunde. Er begründet die Mehrausnutzung von 20 % mit der „architektonisch und qualitativ hochstehenden Überbauung“. Über die zu erwartenden architektonischen

Qualitäten der Überbauung lassen sich mangels entsprechender Festlegungen im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften keine verlässlichen Prognosen machen. Die tatsächlich vorhandenen Festlegungen wiederum sind von keiner besonderen Qualität, so dass daraus kein Anspruch auf eine Mehrausnutzung abgeleitet werden kann.

Die Rüge der Beschwerdeführer betreffend die vier angeblich ohne Baubewilligung und in Missachtung des bestehenden Gestaltungsplans erstellten Parkplätze vor der Liegenschaft Bittertenstrasse 15 (GB Nr. 272) kann nicht Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses sein. In erster Instanz ist dafür die örtliche Baubehörde zuständig, welche sich gemäss Aussage am Augenschein mit Parteiverhandlung der Sache auch annehmen will. In diesem Punkt ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorgelegte Gestaltungsplan den qualitativen Anforderungen von § 44 Abs. 1 PBG nicht zu genügen vermag. Zudem weicht die damit angestrebte Nutzung zu weit von der bestehenden Grundnutzung ab, was gegen § 44 Abs. 4 PBG verstösst. Im Ergebnis muss die Beschwerde gutgeheissen und der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften als offensichtlich unzumutbar und damit als nicht genehmigungsfähig beurteilt werden.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist an dieser Stelle auf die Ausführungen in Ziff. 2.3.2, insbesondere in Ziff. 2.3.2.3, hinzuweisen.

Der Vollständigkeit halber ist zudem zu prüfen, inwiefern die beantragte Teilaufhebung des bestehenden Gestaltungsplans „Dienstleistungszentrum Bahnhof“ als zweckmässig beurteilt werden kann. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu prüfen, ob die Ausnahme der Teilgebiete West und Ost von der Aufhebung plausibel ist.

Das Gebiet West wurde bereits gemäss dem bestehenden Gestaltungsplan überbaut. Dass dieses Gebiet daher von der Aufhebung ausgenommen wird, scheint plausibel. Anders verhält es sich allerdings mit dem Gebiet Ost. Auch in diesem Bereich sieht der bestehende Gestaltungsplan auf der Parzelle GB Nr. 1785 eine 3-geschossige Baute für einen Dienstleistungsbetrieb vor. Die Erstellung einer solchen Baute macht aber nach der beantragten Teilaufhebung auf der Nachbarparzelle Nr. 2304 keinen Sinn mehr. Es ist daher aus planerischen Überlegungen nicht nachvollziehbar, wieso das Gebiet Ost nicht in die Teilaufhebung einbezogen wird. Durch den vorgelegten neuen Gestaltungsplan wird die Parzellengrenze von GB Nr. 1785 zudem zur „Aussengrenze“, womit eine Baute die ordentlichen Grenzabstände gemäss Kantonalen Bauverordnung einhalten muss. Die verbleibenden Abstände gemäss bestehendem Gestaltungsplan betragen allerdings gegen Südwesten nur noch 4 m und gegen Südosten sogar lediglich 1 m, was unzureichend ist.

Zusammenfassend muss der Perimeter der Teilaufhebung als zu eng und damit als offensichtlich unzumutbar beurteilt werden. Das Gebiet Ost muss daher im Rahmen weiterer (planerischer) Betrachtungen zwingend miteinbezogen werden.

2.5 Zusammenfassung

Nachdem die Aufhebung eines bereits teilweise umgesetzten Gestaltungsplans nur im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens möglich ist, der vorgelegte Gestaltungsplan aber nicht genehmigungsfähig ist, kann auch die Teilaufhebung nicht genehmigt werden.

2.6 Kosten

In Anwendung von § 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und § 101 der Zivilprozessordnung vom 11. September 1966 (altZPO; BGS 221.1) haben die Kosten des vorliegenden Verfahrens die unterlegene Partei zu bezahlen. Die Grundeigentümer haben sich am Verfahren nicht beteiligt. Die am Verfahren beteiligten Behörden haben in der Regel keine Verfahrenskosten zu tragen (§ 37 Abs. 2 VRG). Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte, die eine Abweichung von dieser Regel rechtfertigen würden. Den Kostenanteil der Gemeinde trägt demzufolge der Staat.

Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 ist zurückzuerstatten.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde von Linda und Beat Grellmann wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- 3.2 Die Teilaufhebung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften "Dienstleistungszentrum Bahnhof" und der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Gassfeld" werden an die Einwohnergemeinde Oensingen zurückgewiesen.
- 3.3 Die Kosten des Verfahrens gehen zulasten des Staates.
- 3.4 Der Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.00 ist den Beschwerdeführern zurückzuerstatten.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Linda und Beat Grellmann, Leuenbachstrasse 6,
4702 Oensingen**

Rückerstattung

Kostenvorschuss:

Fr. 1'000.00

(aus Konto 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rk)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2010/127)

Bau- und Justizdepartement (mw, zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung (Bi/Ca)

Einwohnergemeinde Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen (**Einschreiben**)Linda und Beat Grellmann, Leuenbachstrasse 6, 4702 Oensingen (**Einschreiben**)Astrada Immobilien AG, Bittertenstrasse 12, 4702 Oensingen (**Einschreiben**)Sammelstiftung der Astrada Unternehmungen, Bittertenstrasse 12, 4702 Oensingen (**Einschrei-
ben**)

Ducksch & Anliker Architekten AG, Jurastrasse 18, 4900 Langenthal