



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1490

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V27/I-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.03.17
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	13.03.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	20.03.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	03.04.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"

- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

A 0: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

- I/A 1: V 27_I_3(1)_Äußerung_01 Schreiben vom 08.09.2015
- I/A 2: V 27_I_3(1)_Äußerung_02 Schreiben vom 31.08.2015
- I/A 3: V 27_I_3(1)_Äußerung_03 Schreiben vom 22.09.2015
- I/A 4: V 27_I_3(1)_Äußerung_04 Schreiben vom 28.08.2015
- I/A 5: V 27_I_3(1)_Äußerung_05 Schreiben vom 14.09.2015
- I/A 6: V 27_I_3(1)_Äußerung_06 Schreiben vom 07.09.2015
- I/A 7: V 27_I_3(1)_Äußerung_07 Schreiben vom 15.10.2015
- I/A 8: V 27_I_3(1)_Äußerung_08 Schreiben vom 07.09.2015
- I/A 9: V 27_I_3(1)_Äußerung_09 Schreiben vom 15.09.2015
- I/A 10: V 27_I_3(1)_Äußerung_10 Schreiben vom 27.10.2015
- I/A 11: V 27_I_3(1)_Äußerung_11 Schreiben vom 24.10.2015

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- I/B 1: Amprion GmbH Schreiben vom 19.08.2015
- I/B 2: Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 22.09.2015
- I/B 3: Bundesnetzagentur Schreiben vom 13.08.2015
- I/B 4: EVL Schreiben vom 08.09.2015
- I/B 5: Evonic Schreiben vom 18.08.2015
- I/B 6: Geologischer Dienst Schreiben vom 31.08.2015
- I/B 7: IHK Köln, Schreiben vom 27.10.2015
- I/B 8: PLEDOC Schreiben vom 23.09.2015
- I/B 9: Polizei Köln Schreiben vom 17.08.2015
- I/B 10: Stadt Leichlingen Schreiben vom 18.08.2015
- I/B 11: Stadt Monheim Schreiben vom 25.08.2015
- I/B 12: Telefonica 1 Schreiben vom 25.08.2015
- I/B 13: Telefonica 2 Schreiben vom 28.09.2015
- I/B 14: Telekom 1 Schreiben vom 25.08.2015
- I/B 15: Telekom 2 Schreiben vom 02.09.2015
- I/B 16: Unitymedia Schreiben vom 03.09.2015
- I/B 17: Vodafone 1 Schreiben vom 02.09.2015
- I/B 18: Vodafone 2 Schreiben vom 23.09.2015
- I/B 19: Wasserwerk Monheim Schreiben vom 12.08.2015
- I/B 20: Westnetz Schreiben vom 13.08.2015

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- II/A 1: V27_I_Stellungnahme_01 vom 25.11.2016

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- II/B 1: PLEdoc GmbH Schreiben vom 02.11.2016
- II/B 2: Unitymedia Schreiben vom 02.11.2016
- II/B 3: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen Schreiben vom 04.11.2016
- II/B 4: Telefonica Schreiben vom 15.11.2016
- II/B 5: Telefonica Schreiben vom 22.11.2016
- II/B 6: Vodafone GmbH Schreiben vom 17.11.2016
- II/B 7: E-Plus Schreiben vom 22.11.2016
- II/B 8: AVEA GmbH Schreiben vom 22.11.2016
- II/B 9: Energieversorgung Leverkusen Schreiben vom 16.11.2016
- II/B 10: IHK Köln Schreiben vom 28.11.2016
- II/B 11: Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 29.11.2016

II/C) Stellungnahmen von Sonderordnungsbehörden:

- II/C 1: Fachbereich Umwelt Schreiben vom 24.11.2016
II/C 2: Fachbereich Bauaufsicht Schreiben vom 28.11.2016
II/C 3: Fachbereich Straßenverkehr Schreiben vom 28.11.2016

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf soll nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert werden (Anlage 3.1 und 4.1 der Vorlage). Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit wurde schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Über die während der erneuten Beteiligung der Betroffenen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Stellungnahmen III/A und III/C) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

III/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- III/A 1: Stellungnahme_01 Schreiben vom 14.02.2017

III/C) Stellungnahmen von Sonderordnungsbehörden:

- III/C 1: Fachbereich Bauaufsicht Schreiben vom 14.02.2017

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf V 27/I "Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit nicht wesentlichen und redaktionellen Änderungen gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
und
- § 86 Landesbauordnung - BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW S. I 294)
sowie
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 496),

als Satzung beschlossen.

5. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag (Anlage 6 der Vorlage) werden gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Burau / FB 61 / 6130

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Quartiersentwicklung geschaffen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um das vorgesehene Konzept des Investors für den Bereich nördlich des Königsberger Platzes zu verwirklichen. Auf Grundlage des bestehenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34/66 wäre die Planung nicht umsetzbar. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen Arbeitsprogramms „Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014“ (Vorlage Nr. 2013/2013) unter der Bezeichnung Nr. 207/I „Nahversorgungszentrum Königsberger Platz“ mit der Priorität 1 enthalten.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich der Fachgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen und die Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

siehe Pkt. A

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein	nein	nein	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Die frühzeitige Beteiligung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und sonstiger Unterlagen für die Dauer eines Monats wurden bereits durchgeführt.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	ja	ja	ja

Begründung:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf und umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha. Innerhalb dieser Fläche beträgt die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplanes 0,73 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ beinhaltet die Flächen nordöstlich des Königsberger Platzes und der Elbestraße sowie den westlichen Bereich zwischen der vom Königsberger Platz zur Elbestraße verlaufenden Ladenzone (Fußgängerbereich) und der Insterstraße.

Im Wesentlichen umfasst das Plangebiet die sich im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) befindlichen eingeschossigen Pavillongebäude entlang der Ladenzone, das Gebäude des mittlerweile leerstehenden Kaiser's-Supermarktes an der Elbestraße sowie die im südwestlichen Plangebiet befindliche Stellplatzanlage. Weiterhin sind die Flächen des Grundstücks Königsberger Platz 5 mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ umfasst nördliche Teilflächen des seit dem 03.08.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34/66, der ein Kerngebiet (MK) festsetzt.

Planungsanlass:

Die WGL ist Eigentümerin von Grundstücksflächen zwischen der Insterstraße, Elbestraße und dem Königsberger Platz und möchte hier nachfrageorientierte Wohn- und Dienstleistungsnutzungen realisieren. Sich änderndes Kaufverhalten hat zu Leerständen im und um das Plangebiet in Rheindorf geführt. Innerhalb des Quartiers findet eine Entwicklung zu Dienstleistungseinrichtungen statt. Weiterhin gibt es eine sehr hohe Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen für Senioren, aber auch für Alleinerziehende und Kleinfamilien bei geringer Verfügbarkeit von Wohnbauflächen und einer steigenden Zuwanderungsentwicklung in Leverkusen.

Mit Datum vom 16.04.2015 hat die WGL die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des in einer Mehrfachbeauftragung ausgewählten Planentwurfes wurde das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Ziele und Zwecke der Planung:

Am vorgesehenen Standort soll ein Nutzungsmix aus ca. 60 unterschiedlich großen Wohnungen und wohnverträglichen tertiären Nutzungen wie z. B. kleinere Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen entstehen und zu ei-

ner Stärkung des Stadtteils Rheindorf-Nord beitragen. Ziel der Planung ist es, das Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord durch ergänzende Nutzungen und eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume zu stärken, langfristig zu erhalten und ausreichend Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus sollen zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Das neue Wohnbaugebiet ist deshalb von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die WGL voraussichtlich ab 2017 realisiert werden können.

Bei der vorgesehenen Siedlungsentwicklung fließen Aspekte der von der Stadt Leverkusen aufgestellten „Klimaschutz-Bausteine“ mit in die Planung ein. Das städtebauliche Konzept schafft die Voraussetzungen zur Berücksichtigung der „Klimaschutz-Bausteine“ Nr. 1 zum energetischen Gebäudestandard, Nr. 2 zur aktiven und passiven Solarenergienutzung sowie teilweise Nr. 5 zur Durchgrünung von Baugebieten.

Verfahrensart:

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I liegt ein konkretes Vorhaben der WGL zugrunde. Daher soll der Bebauungsplan als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des in einer Mehrfachbeauftragung ausgewählten Planentwurfes wurde das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Da es sich um ein Planverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Die Planung wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung unter dem Vorsitz von Frau Bezirksvorsteherin Sidiropulos am 27.08.2015 vorgestellt, erörtert und diskutiert. Auf Wunsch der Öffentlichkeit wurden nachfolgend insgesamt drei Planungsvarianten im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, öffentlich ausgelegt, im Internet veröffentlicht und darüber hinaus im Stadtteilbüro Rheindorf, Königsberger Platz 21, 51371 Leverkusen, zur Ansicht ausgestellt. Ein Mitarbeiter des Planungsamtes war in der Zeit vom 24.09. bis 26.10.2015 für Rückfragen jeweils donnerstags zur Beratung vor Ort.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08. bis 28.09.2015. Zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung erfolgt eine Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen schriftlichen Äußerungen (Anlage 1 der Vorlage).

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen beziehen sich im Wesentlichen auf Anregungen oder Bedenken zur Höhe und Dichte der geplanten Bebauung, zur Verschlechterung von Belichtungsverhältnissen, zur Reduzierung von Freiflächen und einen Wertverlust der Einfamilienhäuser, zur Verschärfung der Parkplatzproblematik, zur Entstehung von Angsträumen und hieraus folgenden negativen Auswirkungen als Treffpunkt für Jugendliche und zu Leerständen von gewerblichen Mietflächen.

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung:

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 28.10.2016 bis einschließlich 28.11.2016 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 10.08.2016 bis zum 28.09.2016 statt. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf Anregungen oder Bedenken zum Artenschutz, zu Begrünungsmaßnahmen, zur Parkplatzsituation, zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, dem Einsatz regenerativer Energien und der Verlegung von Versorgungsleitungen.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich geringfügige Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Die kritischen Anmerkungen des Fachbereichs Umwelt zum Immissionsschutz konnten in Form einer umfassenden Stellungnahme des Lärmschutzgutachters ausgeräumt werden (Anlagen 7 und 8 der Vorlage).

Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung:

Der Vorhabenträger als betroffene Öffentlichkeit und die Bauaufsicht wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut zu den geringfügigen Änderungen um Stellungnahme gebeten. Die Beteiligten befürworteten die geringfügigen Änderungen.

Satzungsbeschluss und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen:

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie die Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zu fassen.

Weiterhin wurde zwischen der Stadt Leverkusen und der WGL als Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Hinweis:

Der Bebauungsplan in Originalgröße (Anlage 3.4 der Vorlage) und das Lärmschutzgutachten (Anlage 7 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die WGL möchte mit der Gesamtmaßnahme zeitnah beginnen, um ihrem Auftrag der Schaffung von bedarfsgerechtem Mietwohnungsbau in Leverkusen nachzukommen. Hierfür ist der Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Voraussetzung.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die unten aufgeführten Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

- V_27-I_Anlage_1_Frühzeitige Beteiligung
- V_27-I_Anlage_2.1_Abwägung_Auslegung
- V_27-I_Anlage_2.2_Abwägung_erneute_Beteiligung
- V_27-I_Anlage_3.1_Vorhaben-u. Erschliessungsplan_mit_Änd
- V_27-I_Anlage_3.2_Vorhaben-u. Erschliessungsplan_Ausschnitt
- V_27-I_Anlage_3.3_Vorhabenbez. Bebauungsplan_Ausschnitt
- V_27-I_Anlage_3.4_Vorhabenbez. Bebauungsplan_A0
- V_27-I_Anlage_4.1_Textliche Festsetzungen_mit_Änd.
- V_27-I_Anlage_4.2_Textliche Festsetzungen
- V_27-I_Anlage_5_Satzungsbegründung
- V_27-I_Anlage_6_Durchführungsvertrag_inkl_Anlagen
- V_27-I_Anlage_7_Lärmschutzgutachten
- V_27-I_Anlage_8_Stellungnahme_FB_Umwelt