

BEGRÜNDUNG ZUR NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES HO 59 EHEMALIGE ANNAHÜTTE

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der seit dem 19.08.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan HO 59 wird mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit der Neufassung des Bebauungsplans HO 59 aufgehoben.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Hildesheimer Stadtgebiets zwischen dem Kennedydamm (B 494), der Nordumgehung (B 6) und der Fahrenheitstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Baumarkt. Südlich daran grenzen die Gebäude der in Konkurs gefallenen Annahütte an. Der überwiegende Teil der Gebäude wird z.Z. nicht genutzt und ist dem Verfall preisgegeben. Auf den Flächen im östlichen Teil des Plangebietes stehen Gebäude, die der Kunststoffverarbeitung und dem Stahlformbau dienen sowie zwei zum Betrieb gehörende Wohnhäuser. Im Westen und Norden verlaufen Straßen für den überörtlichen Verkehr, im Süden liegt ein Wohngebiet.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich bis auf den Parkplatz an der Fahrenheitstraße in Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das festgesetzte Gewerbegebiet ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Im seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplan HO 59 ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet an der Fahrenheitstraße das gesamte ehemalige Betriebsgelände als Industriegebiet nach § 9 der Baunutzungsverordnung von 1962 festgesetzt. Zum einen gilt es, eine solche Gemengelage planerisch zu beseitigen. Zum anderen sollen nach der bisherigen Festsetzung zulässige Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe hier nicht zugelassen werden, wenn sie negative städtebauliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt hätten. Die künftige Nutzung muß aber auch mit den festgestellten Verunreinigungen des Bodens des Betriebsgeländes, die als mittelschwer eingestuft sind, vereinbar sein.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE, GEe) i. S. des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt mit der Einschränkung durch die textliche Festsetzung Ziffer 3, daß Spielhallen und Einzelhandelsbetriebe der Textil- und Lederwarenbranche (Bekleidung, Schuhe) sowie entsprechende Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit solchen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, hier unzulässig sind.

Die bisherige Festsetzung als Industriegebiet wird nicht beibehalten, weil unmittelbar südlich an das Plangebiet Wohnbebauung angrenzt und das immissionsrechtliche Konfliktpotential auf ein verträgliches Maß reduziert werden muß. Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen sachgerecht, weil der Baumarkt, die Kunststoffverarbeitung und der Stahlformbau keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe sind sowie eine Nachnutzung der Flächen und der Gebäude der ehemaligen Annahütte möglich sind. Auf der anderen Seite bewirken die Abstufungen vom Gewerbegebiet über das eingeschränkte Gewerbegebiet zum Wohngebiet in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Ziffern 1 und 2 unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine Verträglichkeit in bezug auf mögliche Lärmimmissionen.

Um die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums nachhaltig zu sichern und dort eine Verödung zu vermeiden, erfolgt darüber hinaus der Ausschluß (§ 1 Abs. 9 BauNVO) von Einzelhandelsbetrieben der Textil- und Lederwarenbranche (Bekleidung, Schuhe) und entsprechender Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit solchen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Auch Spielhallen werden ausgeschlossen (Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen), weil hier nicht durch eine Ausnahme eine Nutzung ermöglicht werden soll, die im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet generell nicht zulässig ist.

Übrige Nutzungen sind gem. § 8 Absätze 2 und 3 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Hierzu gehören insbesondere Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 102 m über NN festgesetzt. Dieses Maß entspricht einer Höhe von etwa 15 m über der Geländeoberfläche. Damit wird einerseits eine angemessene Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke gewährleistet und andererseits sichergestellt, daß die angrenzende Wohnbebauung, die Firsthöhen von etwa 13 - 14 m erreicht, nicht unangemessen hoch durch Gewerbebauten überragt wird.

Bis auf das dreigeschossige Wohnhaus Fahrenheitstr. 11 weisen alle Gebäude im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse auf. Es werden daher zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um innerhalb des Gewerbegebiets die möglichen Gegensätze zwischen vorhandener Bebauung und Neubebauung zu begrenzen.

Die Grundflächenzahl wird der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO entsprechend auf 0,8 festgesetzt, weil die vorhandene Fläche durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten bereits in mindestens gleichem Umfang genutzt wird.

Die Geschoßflächenzahl wird der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl entsprechend auf 1,6 begrenzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Regelabstand beträgt 3 m zur Grundstücksgrenze. Hinter der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Fahrenheitstraße ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche um 1 m verbreitert, um die Unterhaltung der Gebäude von dieser Seite ohne Beschädigung der Pflanzfläche zu ermöglichen. In der Zufahrt zum Gebäude Fahrenheitstr. 13 verläuft die Baugrenze z.T. am südlichen Rand der Zufahrt, weil dies die gerade Verlängerung der östlichen Baugrenze darstellt, der als zu erhalten festgesetzte Baum so außerhalb der überbaubaren Fläche verbleibt und die Bausubstanz im Gewerbegebiet nicht weiter in Richtung Wohnbebauung ausgeweitet werden soll.

Da die alte Bavenstedter Straße zwischen der ehemaligen Annahütte und dem nördlich angrenzenden Baumarkt verlief, befinden sich ein größerer Abwasserkanal und Leitungen der Telekom unter der privaten Fläche. Die entsprechende Fläche wird aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen, um im Reparaturfall die jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Auf der nördlichen Seite beträgt der Abstand zwischen der Baugrenze und der Leitungstrasse 2 m. Unter Berücksichtigung der Gebäude südlich der Leitungstrasse verläuft die Baugrenze auf dieser Seite nur 1 m von der Leitungstrasse entfernt.

Dort wo vorhandene Gebäude durch Baugrenzen angeschnitten werden, also nach den Planfestsetzungen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen liegen, soll lediglich sichergestellt werden, daß nach Abbruch vorhandener Gebäude der aus städtebaulichen oder technischen Gründen wünschenswerte Abstand zu benachbarten öffentlichen oder privaten Flächen bzw. zu Leitungstrassen im Falle von Neubebauung eingehalten wird. Das heißt, daß bei Änderungen oder Erneuerungen von Gebäudeteilen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, Befreiungen von den Planfestsetzungen erteilt werden können, die auch Maßnahmen ermöglichen, die über den gesetzlich garantierten Bestandsschutz hinausgehen.

Garagen und Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 4). Durch eine auf diesen Flächen mögliche Eingrünung, die z.T. auch zwingend festgesetzt ist, erfolgt eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen. Der nicht überbaubare Flächenanteil ist bereits relativ gering und wird durch diese Festsetzung geschützt, während auf den weit überwiegenden Flächen des Plangebiets eine Bebauung und damit auch Garagen und Nebenanlagen zulässig sind.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Der Parkplatz westlich des Gebäudes Fahrenheitstr. 15/17 wird durch eine entsprechende Festsetzung in seinem Bestand gesichert.

Für den vorhandenen öffentlichen Kanal und die Leitungstrasse der Telekom sind im Verlauf der alten Bavenstedter Straße mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung ist über die Drispensedter Straße sowohl zum Kennedydamm (B 494) als auch zur B 6 (Zufahrt in geringer Entfernung) gegeben. In künftige Nutzungsüberlegungen ist jedoch einzubeziehen, daß die ampelgesteuerte Kreuzung Drispensedter Straße/Kennedydamm nur begrenzt zusätzlich belastet werden kann, weil der Kennedydamm bereits jetzt stark frequentiert ist. Über diese Kreuzung und die Drispensedter Straße sind zudem der Lange Garten mit seinen öffentlichen und privaten Einrichtungen (Berufsinformationszentrum, Kulturfabrik) als auch das Wohngebiet an der Fahrenheitstraße angebunden.

Durch die nahegelegene Bushaltestelle am Kennedydamm ist eine öffentliche Verkehrsanbindung in kurzen Zeittakten gegeben.

Mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrt zu den Grundstücken Fahrenheitstr. 11 und 13 werden Ein- und Ausfahrten zur Fahrenheitstraße ausgeschlossen, um zusätzlichen Fahrverkehr zu vermeiden, der sich durch Lärm- und Geruchsimmissionen negativ auf das südlich angrenzende Wohngebiet auswirken würde. Weitere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden in Einmündungsbereichen im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses festgesetzt.

3.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dort müssen, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge, Grünflächen sein (textliche Festsetzung Ziffer 5). Diese privaten Grünstreifen am Rand der Baugrundstücke haben eine Funktion als Abstands- und Pufferzone und lockern das Stadtbild auf. Im besonders wichtigen Übergangsbereich zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der Fahrenheitstraße bzw. dem südlich angrenzenden Wohngebiet wird die textliche Festsetzung durch die Festsetzung eines 3 m breiten Streifens zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern konkretisiert. Eine reine Grasfläche würde die Pufferfunktion zur Vielzahl der südlich angrenzenden Wohngebäude nicht ausreichend erfüllen können.

An der Drispensedter Straße sind 15 Standorte zum Anpflanzen von Bäumen in gleichmäßigen Abständen festgesetzt. Die textliche Festsetzung Ziffer 6 Abs. 3 konkretisiert die Baumart als hochwüchsige standortgerechte Laubbäume. Dies ist ein Beitrag zur Auflockerung und Begrünung des Stadtbildes in Richtung Kennedydamm, zumal die Bebauung der Fläche auf der ehemaligen Annahütte stark ausgeprägt ist und sich hieran auch die festgesetzten künftigen Nutzungsmöglichkeiten orientieren.

Die fünf vorhandenen Bäume auf und in der Nähe des vorhandenen Parkplatzes an der Fahrenheitstraße werden als zu erhalten festgesetzt, weil ihre Beseitigung planerisch nicht erforderlich ist und sich ihr Erhalt als ökologisch sinnvoll darstellt. Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen bestimmt daher, daß die zur Erhaltung festgesetzten Bäume bei Abgang durch hochwüchsige standortgerechte Laubbäume zu ersetzen sind.

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (Ziffer 6 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen), um eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebiets sicherstellen zu können. Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden oder zu erhaltenden Bäume werden auf die entsprechende Anzahl angerechnet. Die Anlage 1 enthält eine beispielhafte Auswahl hochwüchsiger standortgerechter Laubbäume.

Da eine Summierung von Garagen und/oder Stellplätzen meist sehr monoton wirkt, wenn es an Großgehölzen in unmittelbarer Nähe fehlt, bestimmt die textliche Festsetzung Ziffer 6 Abs. 2, daß zusätzlich bei Anlagen von mehr als vier Garagen und/oder Stellplätzen in unmittelbarer Nähe in gleichmäßiger Verteilung je vier Garagen und/oder Stellplätzen mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Durch die Verdunstung der Bäume entsteht eine Abkühlung der Luft und somit eine wesentliche Verbesserung des Kleinklimas. Die Bäume sind nicht lokalisiert, um die freie Gestaltungsmöglichkeit der Eigentümer nicht einzuschränken. In diesem Sinne wird über die textliche Festsetzung

eine Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Daß ein Parkdeck durch die örtliche Koppelung "in unmittelbarer Nähe" von Stellplätzen/Garagen und Laubbäumen kaum realisierbar ist, wird bewußt in Kauf genommen. Die aufgrund von Anlagen mit mehr als vier Garagen und/oder Stellplätzen anzupflanzenden Bäume kommen zu den anzupflanzenden Bäumen im Sinne des § 6 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen bzw. zu den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten hinzu, weil ihr Zweck ein anderer ist und die Gesamtanzahl der Bäume im Plangebiet bei einer Ballung von mindestens fünf Garagen/Stellplätzen steigen soll. Sofern aber aufgrund von Bodenkontaminationen im Sinne der Reinhaltung des Grundwassers in bestimmten Teilbereichen eine vollständige Versiegelung wasserbehördlicherseits gefordert wird, ist auf die Anpflanzung der Bäume zu verzichten.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend hochwüchsige heimische standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen und in Abständen von 10 m je ein mittelhoch bis hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum (Ziffer 6 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen). In Anlage 1 sind solche Laubsträucher und Laubbäume beispielhaft aufgeführt. Die textliche Festsetzung konkretisiert inhaltlich die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die neben der Straße festgesetzte Begrünung stellt einen Übergang zwischen dem Wohngebiet an der Fahrenheitsstraße und dem Gewerbegebiet dar. Gleichzeitig lockert sie das Bild des eingeschränkten Gewerbegebietes von der Fahrenheitsstraße her auf.

Die gem. Ziffer 6 anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um die Kosten eines Bauersatzes zu vermeiden, wird der Baumeigentümer um eine entsprechende Pflege bemüht sein. Eine für das Wachstum der Bäume ausreichende Versickerung von Regenwasser ist gewährleistet, wenn in ihrem Stammbereich mindestens 9 qm unversiegelt sind und vor Bodenverdichtung geschützt sind.

3.6 Lärmimmissionen

Da das Gewerbegebiet sowie nahegelegene Straßen- und Schienenwege auf eine schutzwürdige Wohnbebauung in der Nachbarschaft einwirken, wurde die Problematik durch das schalltechnische Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. vom 22.10.1996, G 3 PA-On/Bo; Az.: GBL-447 943/01, untersucht. Die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Fahrenheitsstraße ist von der Nutzung her als reines Wohngebiet (WR) anzusehen. Die Berechnungen haben aber ergeben, daß durch die Nutzung der vorhandenen Straßenverkehrswege an der dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnbebauung Immissionsschalpegel auftreten, die zur Nachtzeit typisch für Mischgebiete (MI) sind (Lärmvorbelastung). Aus schalltechnischer Sicht wird daher - bezogen auf den Gewerbelärm - für die schutzwürdige Nachbarschaft der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in Ansatz gebracht.

Bei Einhaltung von max. tags 60 dB(A)/qm, nachts 45 dB(A)/qm im GE-Gebiet und im zeichnerisch gekennzeichneten Gebiet GEe von max. tags 55 dB(A)/qm, nachts 40 dB(A)/qm (textliche Festsetzung Ziffer 1) entsprechen an der dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnbebauung die schalltechnischen Orientierungswerte denen eines allgemeinen Wohngebietes.

Der tatsächlich mögliche Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen innerhalb des Gewerbegebietes (GE, GEe) kann bei entsprechenden Schutzmaßnahmen oder Hindernissen auf dem Wege der Schallausbreitung über dem festgesetzten Schalleistungspegel liegen. Die Berechnung erfolgt hierbei im Einzelfall über das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß für sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg (textliche Festsetzung Ziffer 2).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gebäude, Hofflächen und Einstellplätze bereits stark versiegelt. Diesbezüglich können sich durch die getroffenen Festsetzungen Verbesserungen ergeben, weil in Teilbereichen eine Entsiegelung erfolgen muß, soweit nicht bestehende Gebäude und bauliche Anlagen weitergenutzt werden.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten besteht ein erhebliches Interesse daran, daß das Gelände der ehemaligen Annahütte einer neuen Nutzung zugeführt wird, um ein weiteres Verwahrlosen der Gebäudesubstanz zu vermeiden. Die Festsetzungen, die u. a. ökologische Gesichtspunkte (z. B. Begrünung) zum Inhalt haben, wurden bewußt so gewählt, daß die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets (GE und GEe) gewährleistet sind. Weil in naturschutzrechtlicher Sicht (§ 8 a BNatG) bei dem Vergleich zum vorhandenen Bebauungsplan und dem vorhandenen Bestand keine Verschlechterung, sondern eher eine Verbesserung eintritt, kann auf Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen verzichtet werden.

5. Altstandort

Die Annahütte GmbH hat 1993 ihr Betriebsgelände in Hildesheim auf produktionsspezifische Untergrundverunreinigung (Boden, Bodenluft, Grundwasser) von einer Hildesheimer Firma untersuchen lassen. Das Ergebnis und Berichte eines Gutachters über Ölschäden liegen vor. Konkrete Grundstücks-Sanierungserfordernisse sind in Abhängigkeit von der künftigen Nutzung zu beurteilen. Um in diesem Zusammenhang der Vorsorgepflicht nachzukommen, wird im Bebauungsplan auf die Bodenkontaminationen hingewiesen. Die vom Bauherrn zu ergreifenden Sanierungsmaßnahmen sind mit der "Unteren Wasserbehörde" - Tiefbau- und Gartenamt der Stadt Hildesheim - abzustimmen. Sie hängen von der künftigen Nutzung ab und müssen eine Reinhaltung des Grundwassers gewährleisten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Hildesheim entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten.

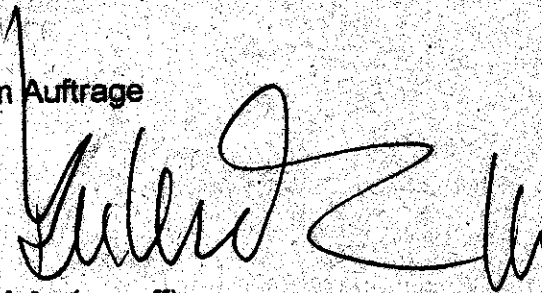
7. Verfahren

| | |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 21.08.1995 |
| Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 29.08.1995 - 25.09.1995 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 11.02.1997 - 02.04.1997 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 18.02.1997 - 17.03.1997 |
| Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB) | 06.02.1998 - 20.03.1998 |

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 06.02.1998


Im Auftrage

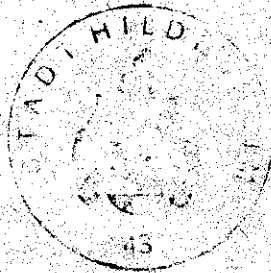


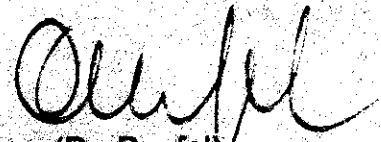
(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 13.07.1998 beschlossen.

Hildesheim, 14.08.1998


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplans HO 59 "ehemalige Annahütte"

BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

Heimische Sträucher:

- *Corylus avellana*
- *Crataegus monogyna*
- *Lonicera xylosteum*
- *Prunus spinosa*
- *Rosa canina*
- *Sabucus nigra*

Waldhasel
Weißdorn
Gemeine Heckenkirsche
Schwarzdorn, Schlehe
Hundsrose, Heckenrose
Schwarzer Holunder

Mittelhochwüchsige Laubbäume:

- *Sorbus aucuparia*
- *Carpinus betulus*
- *Acer campestre*
- *Sorbus aria*
- *Prunus padus*

Vogelbeere, Eberesche
Hainbuche
Feldahorn
Mehlbeere
Traubenkirsche

Hochwüchsige Laubbäume:

- *Quercus robur*
- *Tilia cordata*
- *Acer platanoides*
- *Acer pseudoplatanus*
- *Fraxinus excelsior*
- *Fagus silvatica*

Stieleiche
Winterlinde
Spitzahorn
Bergahorn
Esche
Rotbuche

Anmerkung:

Von der Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall.