

# GIFHORNS ZUKUNFT *gestalten!*

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)



## Ausschusssitzung ISEK am 16.01.2023

**Analyseergebnisse**

Stand 01/23

# Inhalt

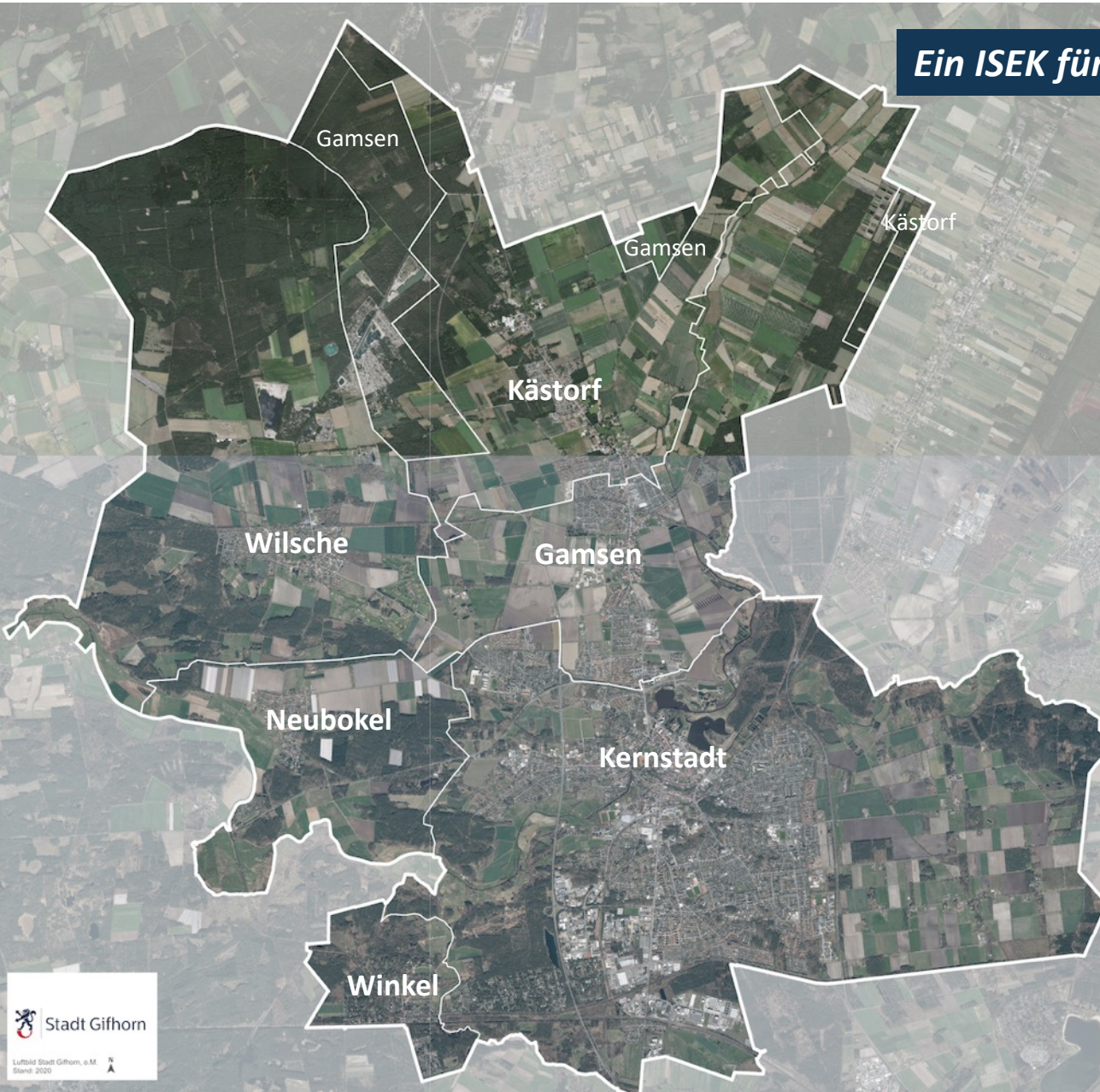
1. Ziele und Aufgabenstellung ISEK Gifhorn	3
2. Gifhorns Identitäten	10
3. Daten und Fakten	15
4. Die Themenfelder im Überblick	22
• <b>Wohnwelten</b>	23
• <b>Lebenswelten</b>	33
• <b>Arbeitswelten</b>	37
• <b>Natur- &amp; Erlebniswelten</b>	45
• <b>Mobilitätswelten</b>	50

Hinweis: Die folgenden Abbildungen, Karten und weiteren Informationen spiegeln den Arbeitsstand vom 10.01.2023 wieder. Sie dienen lediglich als Diskussionsgrundlage und stellen keine finalen Arbeitsergebnisse dar.



## Ein ISEK für die Gesamtstadt Gifhorn?

- Leitfaden für die Entwicklung Gifhorns inkl. aller Ortsteile für die nächsten 10-15 Jahre
- Formulierung von Gifhorns Stärken und Schwächen
- Entwicklung eines Leitbildes für die Gesamtstadt Gifhorn
- In Rückkopplung mit dem Leitbild Definition zentraler Schlüsselprojekte für alle Ortsteile mit Fokus auf die Kernstadt
- Einbezug und Beteiligung der Bevölkerung über verschiedene Kanäle – analog und online





# Gebietsbegehungen

am 21.09. und 22.09.22





# Verwaltungsworkshop

am 22.09.22



# Politikworkshop

am 04.11.22

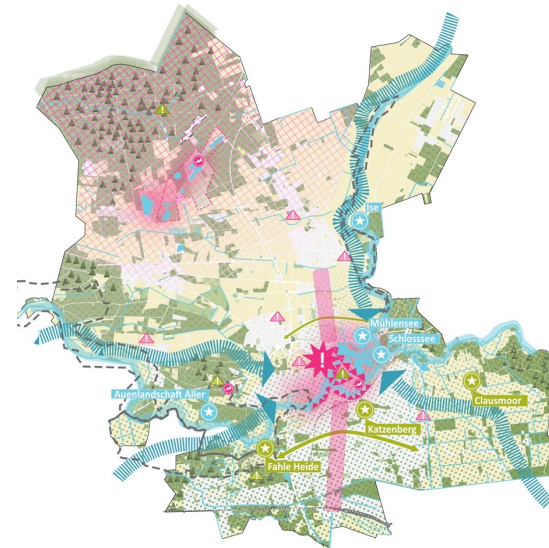


# THEMATISCHE EXPERTENRUNDEN

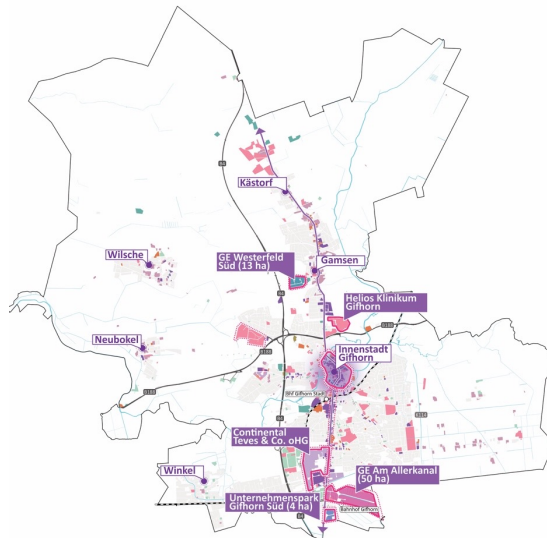
**Thema Wohnen und Leben**  
08.11.22



**Thema Freiraum**  
09.11.22



**Thema Wirtschaft**  
15.11.22



**Thema Mobilität**  
16.11.22

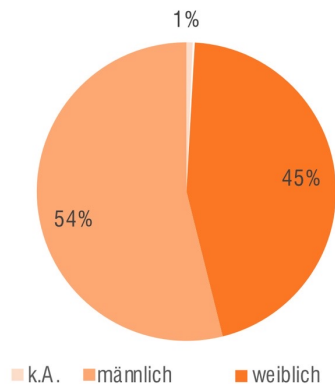


# Online-Beteiligung bis 31.12.22

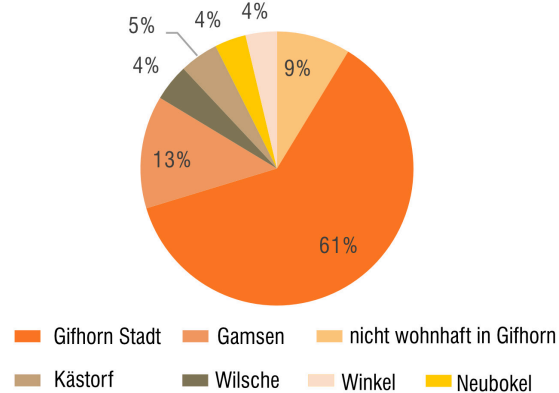
## Wer hat sich beteiligt?

**467 Fragebögen**

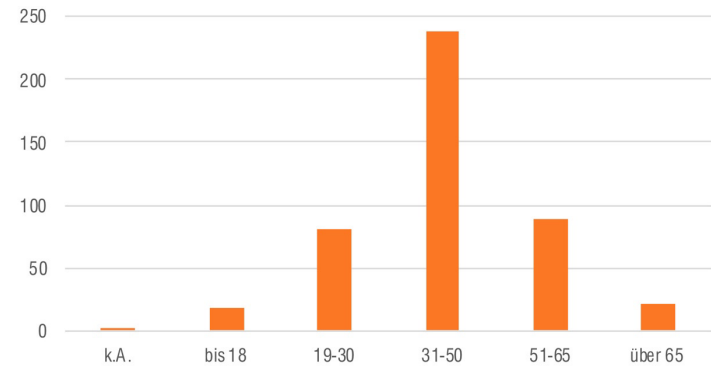
**Geschlecht**



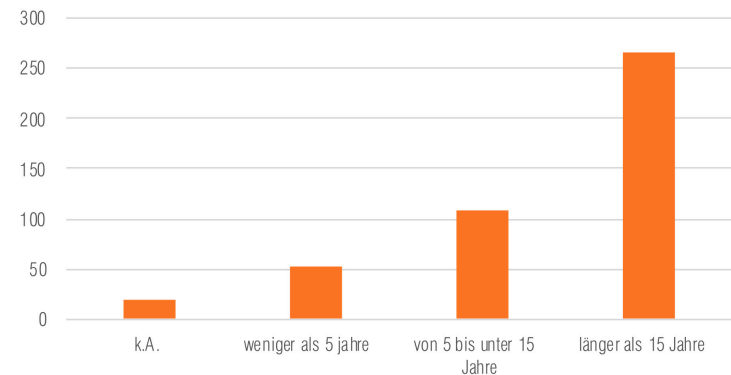
**Wohnort**



**Alter**



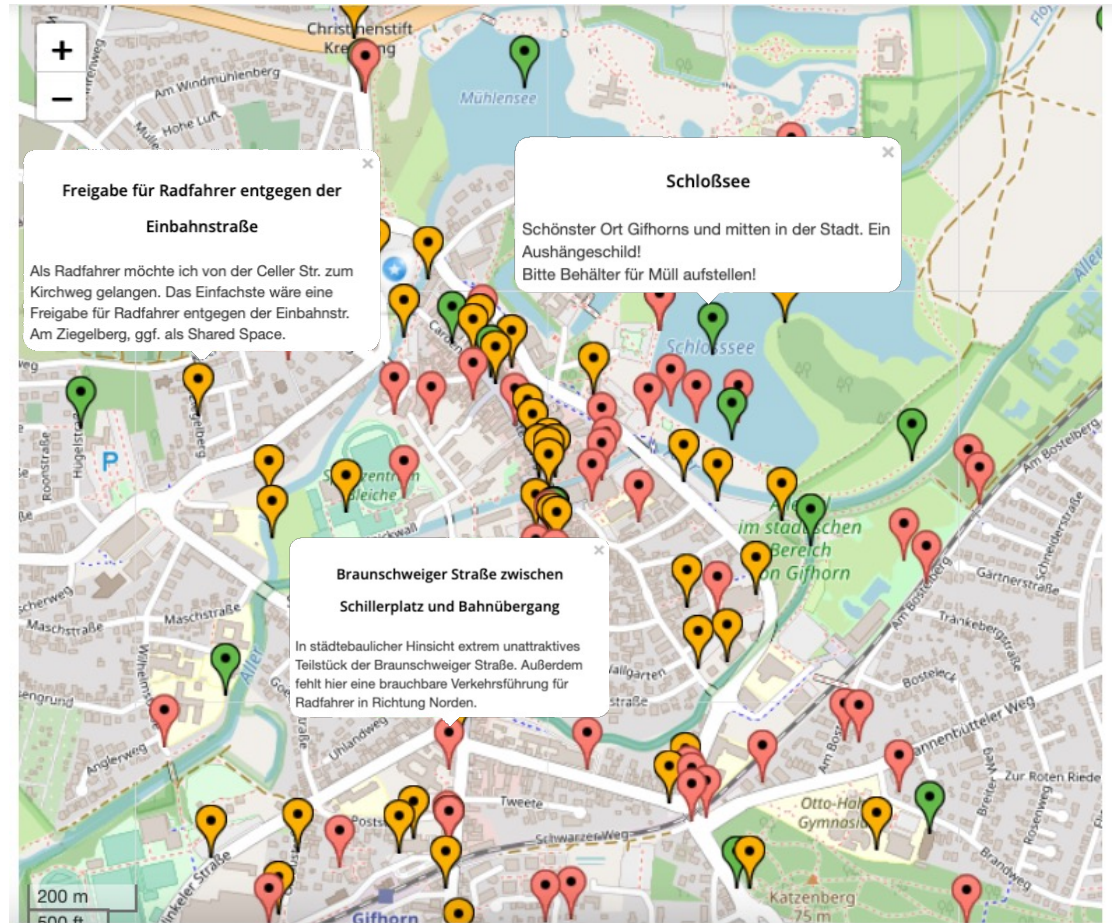
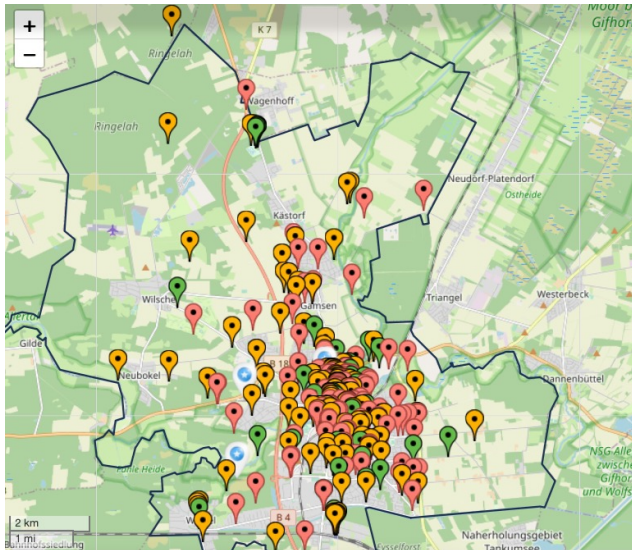
**Wohndauer**





# Online-Beteiligung bis 31.12.22

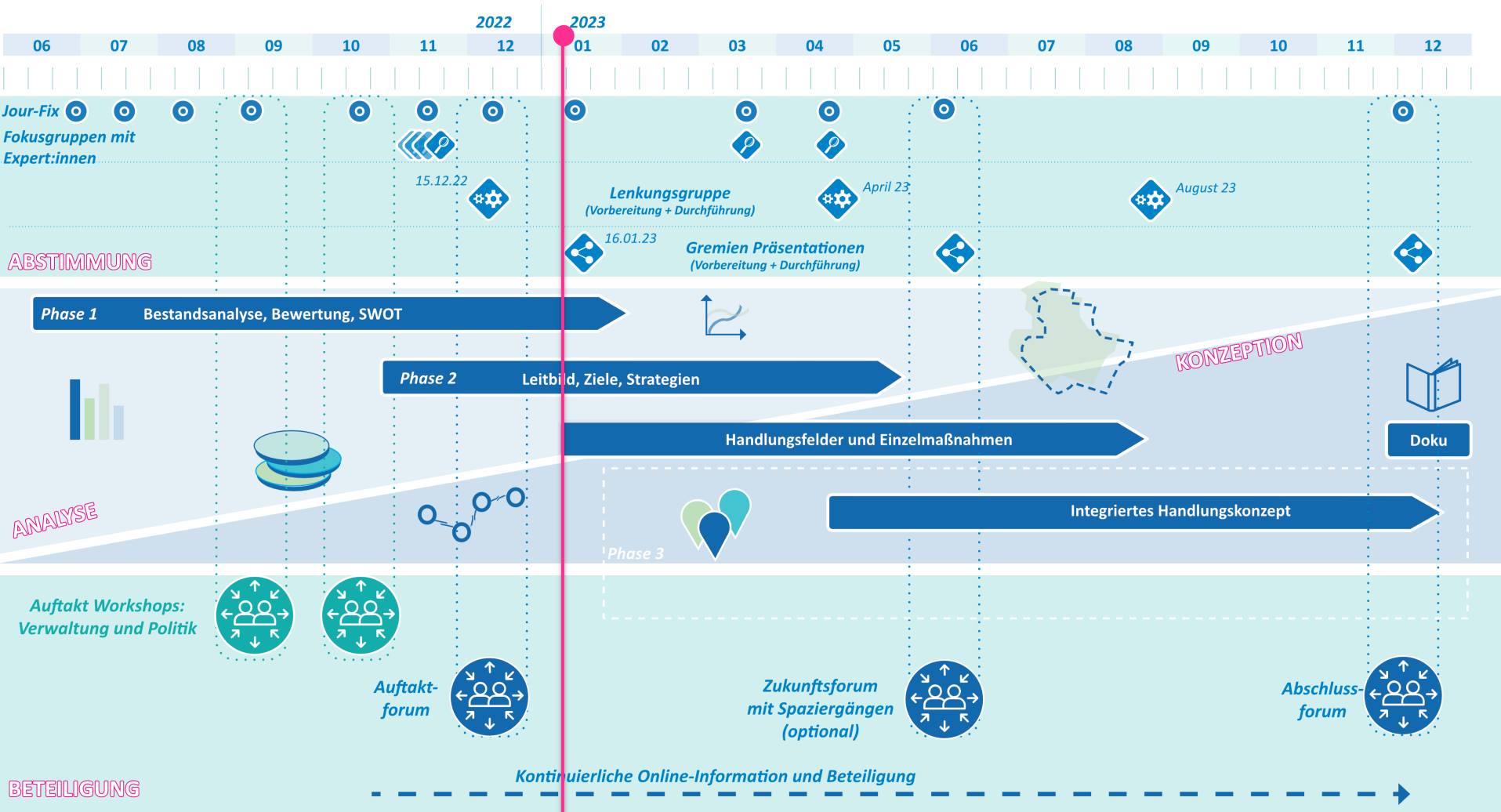
343 Karteneinträge



# WAS WIR VOR HABEN

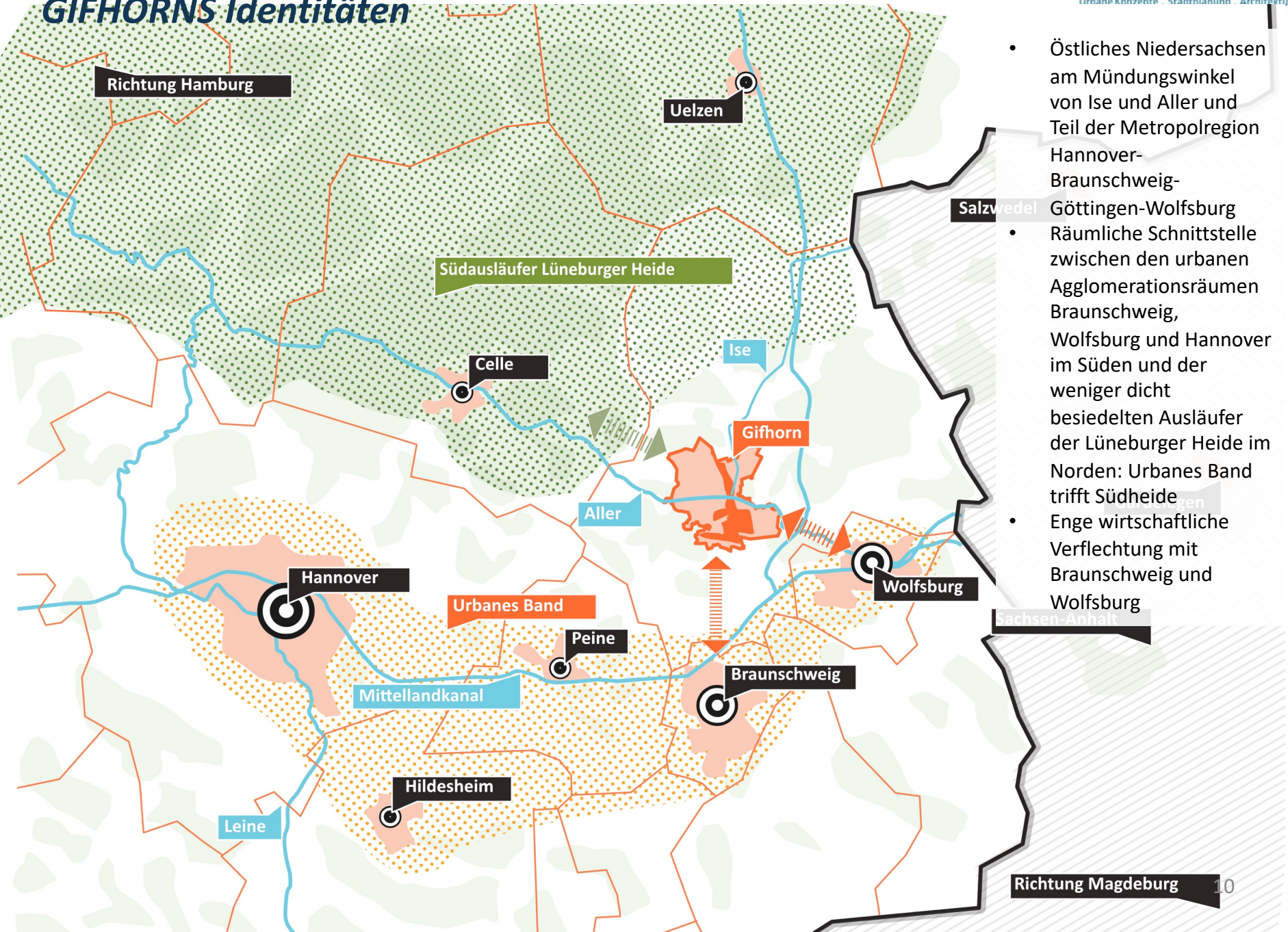
## Der Prozess für das ISEK GIFHORN

### ABSTIMMUNGS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR ISEK GIFHORN





# GIFHORNS Identitäten

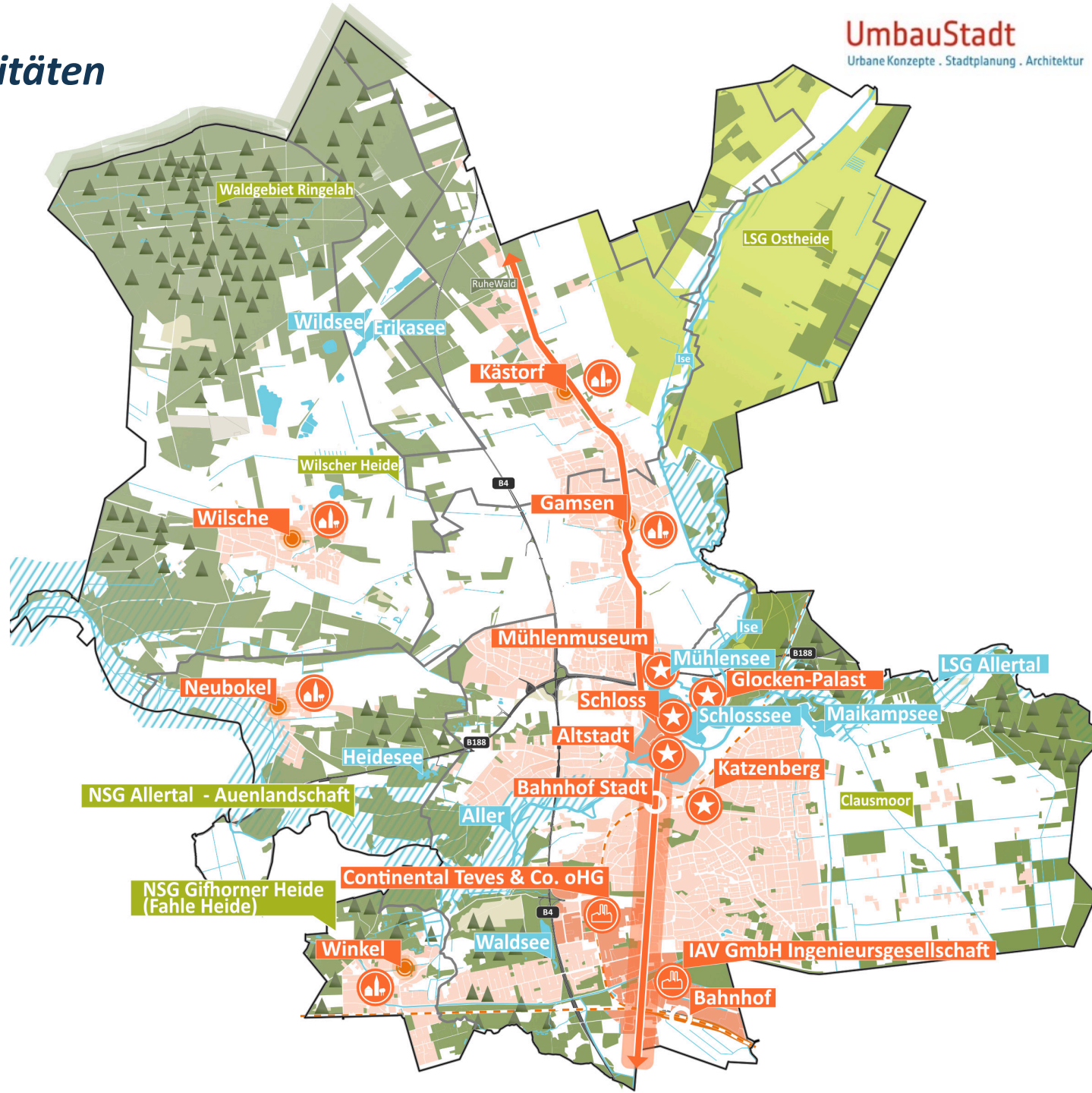


- Östliches Niedersachsen am Mündungswinkel von Ise und Aller und Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg
- Räumliche Schnittstelle zwischen den urbanen Agglomerationsräumen Braunschweig, Wolfsburg und Hannover im Süden und der weniger dicht besiedelten Ausläufer der Lüneburger Heide im Norden: Urbanes Band trifft Südheide
- Enge wirtschaftliche Verflechtung mit Braunschweig und Wolfsburg



# GIFHORNS Identitäten

- Kompakte urbane Stadtstruktur im historischen Zentrum
- Süd-Nord-Siedlungsband mit verkehrsreichem „Rückgrat“ Braunschweiger Straße, Hamburger Straße und Hauptstraße
- Strukturelle Unterscheidung von Norden und Süden: in nördlichen Ortsteilen eher ländlich-periphere Struktur, südliche Ortsteile urbaner strukturiert mit Industrie- und Gewerbeschwerpunkt, unmittelbar an Bahntrasse, die Siedlungsband nach Süden begrenzt
- Östliche Begrenzung der Siedlungsstruktur durch die Straße K 144



## Stärken und Chancen

- **Naturnahes Wohnen** und trotz Stadtgröße ländliche Struktur
- **Historische Bebauung und Sehenswürdigkeiten im Stadtkern:** Fachwerkhäuser, Schloss Gifhorn aus der Renaissance, Glocken-Palast, internationales Mühlenmuseum
- **Wasserreiche Stadt**, u.a. durch die Präsenz von Aller, Ise und Schlosssee
- Diverse **attraktive Naturräume** im Stadtgebiet: Fahle Heide, Clausmoor, großes Moor
- Wirtschaftlich starke Stadt mit großem Arbeitsplatzangebot
- Gute **Vereins- und Ehrenamtsstruktur**
- Teilweise **gute Dorfgemeinschaften**
- Gute Ansätze für nachhaltigere Entwicklung vorhanden
- Gute ÖPNV-Einbindung

## Schwächen und Risiken

- Wenig ausgeprägte „eigenständige“ **Identität**
- Starke Ausrichtung nach Wolfsburg und auf die anderen umliegenden Städte
- Quartiersweise sehr homogene Bebauungs- und Bevölkerungsstruktur: **Fehlen von alternativen Wohnprojekten** und einer größeren Durchmischung
- **Zersiedlung** und großer Flächenbedarf durch geringe Dichte und Autoorientierung
- **Fehlen einer urbaneren Atmosphäre**
- Jenseits der historischen Kerne wenig attraktive Siedlungsstruktur
- **Wichtige Identitätsträger** wie die Wasserflächen in der Stadt sind nur **schlecht erlebbar**
- Starke, oft störende **Dominanz des MIV**
- Nicht sonderlich attraktiv für junge Menschen
- Vereinsstrukturen werden von Zugezogenen wenig wahrgenommen

Siedlungsentwicklung an einer Übergangsstelle am Mündungswinkel von Ise und Aller, an der Kreuzung von Salzstraße und Getreidestraße

1100 1200 1300 1400 1500 1600 1700 1800 1900 2000

**ab 1275**  
Ansiedlung von Bauern, Handwerkern und Kaufleuten in der Siedlung / Verleihung von Stadtrechten

**1519-1523**  
Hildesheimer Stiftsfehde / Zerstörung der Stadt

Errichtung noch heute bedeutender Bauten (Schloss, Altes Rathaus)

anfängliche Stadterweiterungen durch Schleifung der Schutzwälle des Schlosses

Mehrere Brände führen zur Auflockerung und Umstrukturierung der Bebauung

Glashütte und Konservenfabrik als wichtige Treiber der Industrialisierung

Zunehmende Stadterweiterung

**1930**  
Entwicklung des VW-Werks und der Planstadt Wolfsburg

**1960**  
Zuwanderung von Geflüchteten aus den ehemaligen Ostgebieten sowie von Gastarbeitern aus Südeuropa

Zuwanderung aus der ehemaligen Sowjetunion

**2016**  
Flüchtlingskrise

**1974**  
Eingemeindung von den Ortsteilen Gamsen, Neubokel, Wilsche und Winkel

Radverkehrskonzept 2022  
2022, BÖREGIO

Leitbild Mobilität 2030  
2020, WVI GmbH

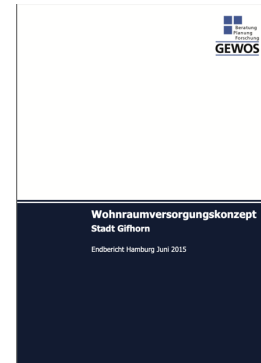
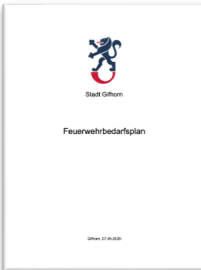
Feuerwehrbedarfsplan  
2020, FORPLAN

Sportstättenentwicklungskonzept  
2020, ikps

Wohnraumversorgungskonzept  
2015, GEWOS

Vergnügungstättenkonzept der Stadt Gifhorn  
2013, Plan und Recht GmbH

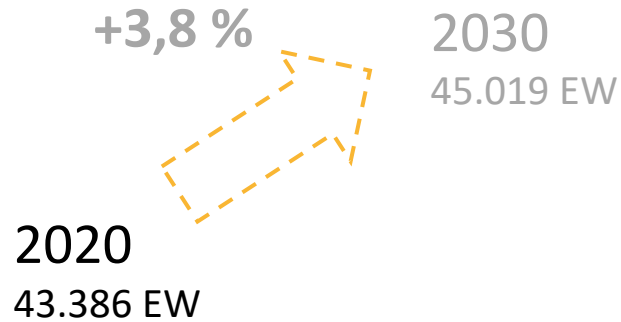
Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn  
2010, CIMA Beratung + Management GmbH



## Daten und Fakten

### Bevölkerungsentwicklung Varianten

Quelle Landesstatistikamt Niedersachsen (2021)  
für Gifhorn (Stadt)



Peine

+3,6%

2030 (Prognose 31.12.2030)  
52.053 EW

2020 (31.12.2021)  
50.249 EW

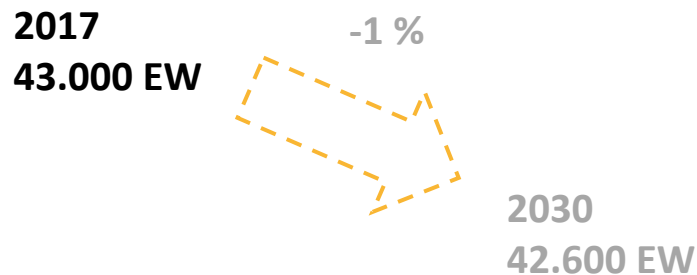
Celle

-0,07%

2030 (Prognose 31.12.2030)  
68.911 EW

2020 (31.12.2021)  
69.399 EW

Quelle CIMA (2017) für Regionalverband  
Großraum Braunschweig  
Gifhorn (Stadt)



Variante N Bank Wohnungsmarktbeobachtung (2021)  
für den Landkreis Gifhorn

2021

-9 %

für Braunschweig (2021)  
2030 + 11 %

2030

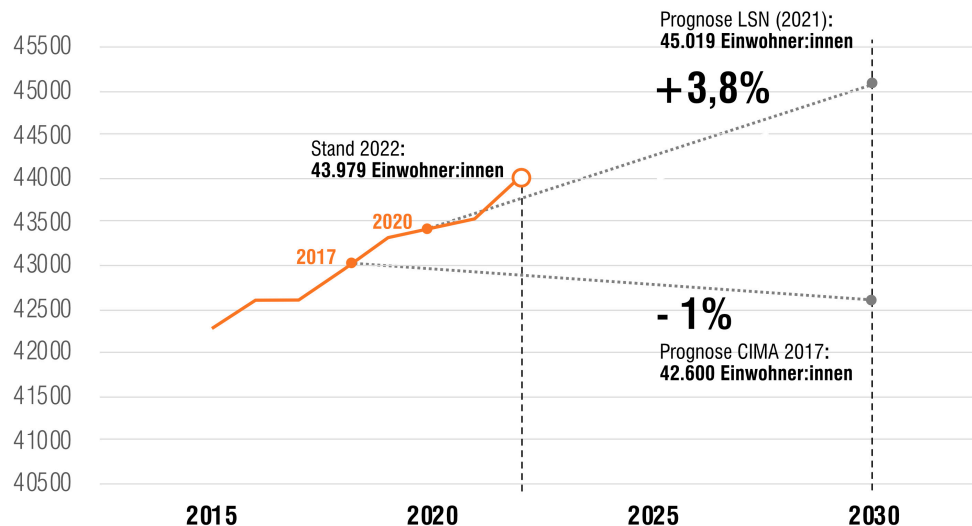
für Wolfsburg (2021)  
2030 + 11 %

# Daten und Fakten

## Bevölkerungsentwicklung

### Wie wird sich die Gifhorns Bevölkerung entwickeln?

#### Bevölkerungsentwicklung Prognosen



**2022 (30.11.2022)**  
**43.979 EW**

**+1%**



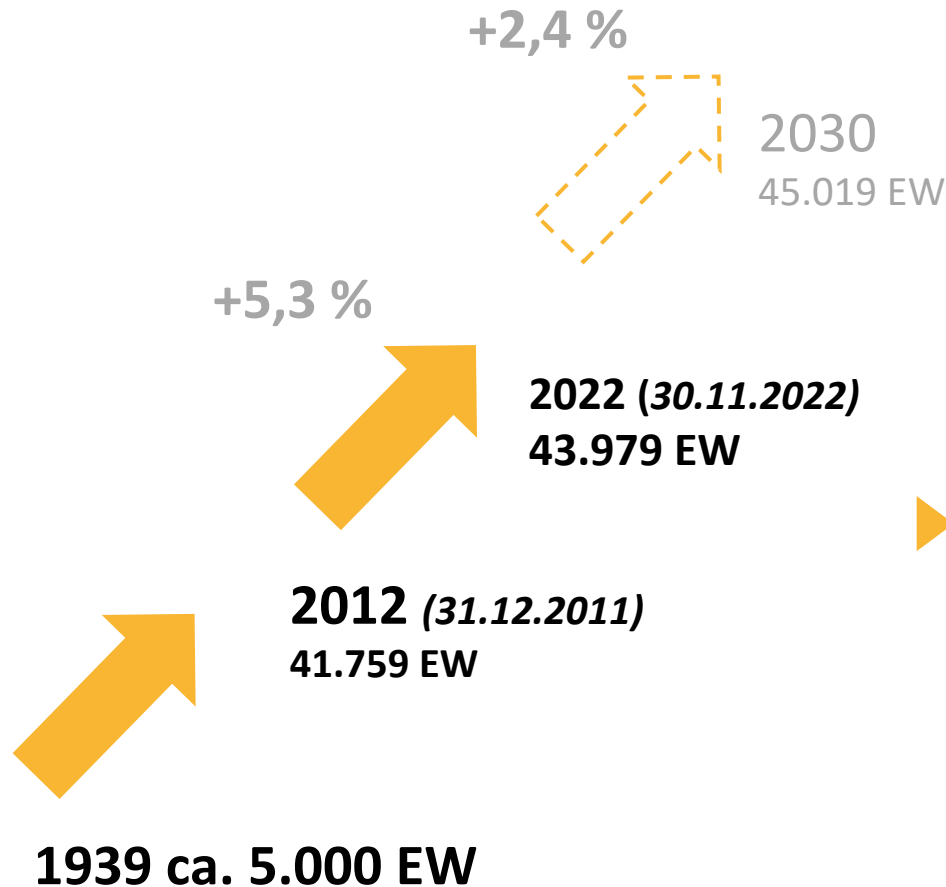
**2021 (31.12.2021)**  
**43.512 EW**

Quelle: Bürgerbüro Stadt Gifhorn (2023)



## Daten und Fakten Bevölkerungsentwicklung

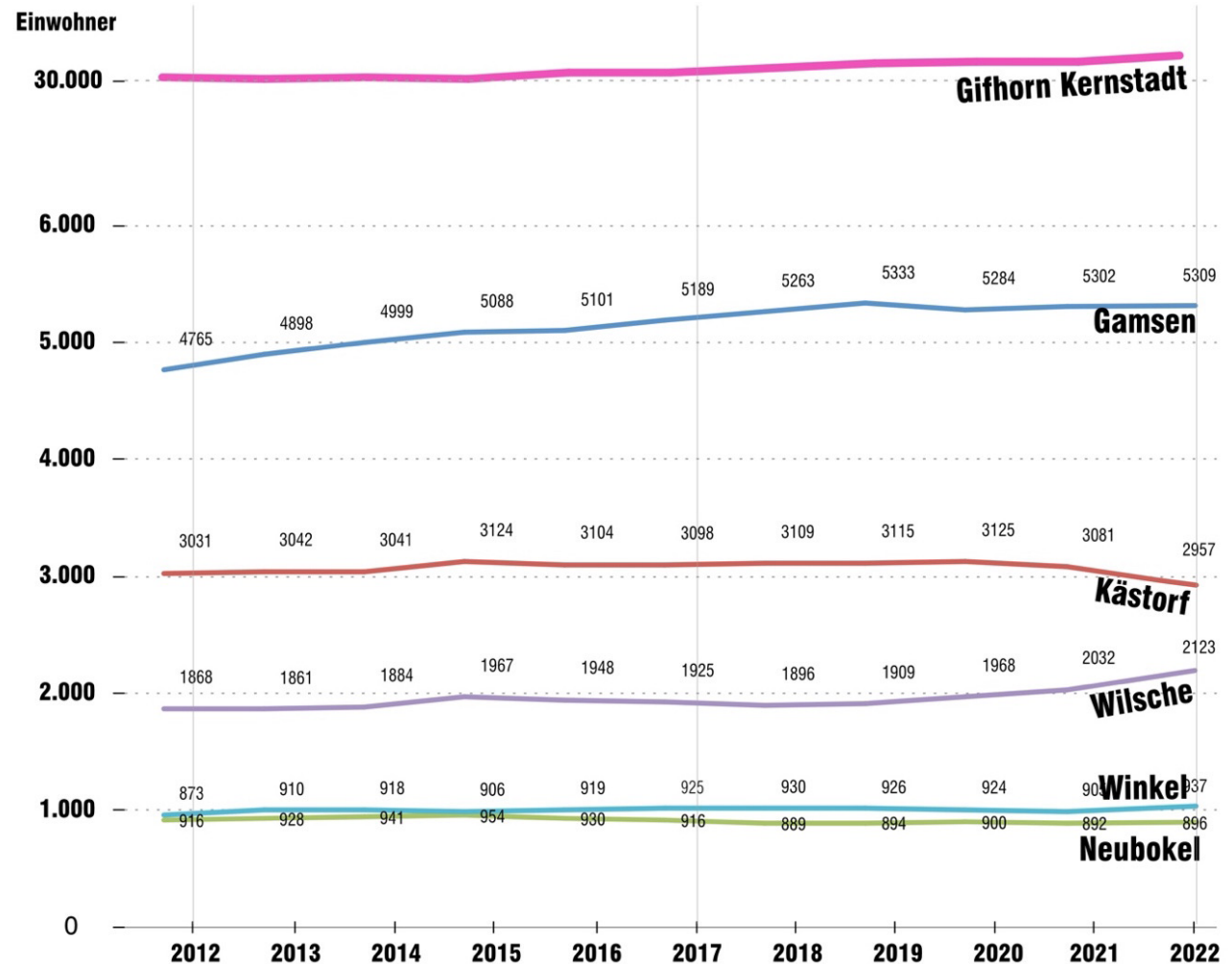
### Gifhorns Bevölkerung wächst (weiter)?



- ▶ ***Gifhorn wird wahrscheinlich weiter wachsen und ist heute schon weit mehr als eine Kleinstadt auf dem Land. Was sind vor diesem Hintergrund die Stärken, woran fehlt es und was muss getan werden um dem Wachstum begegnen zu können?***

# Daten und Fakten

## Demographische Entwicklung



### Einwohnerentwicklung der Ortsteile

Entwicklung 2012-2022

Bürgerbüro Stadt Gifhorn (2022)

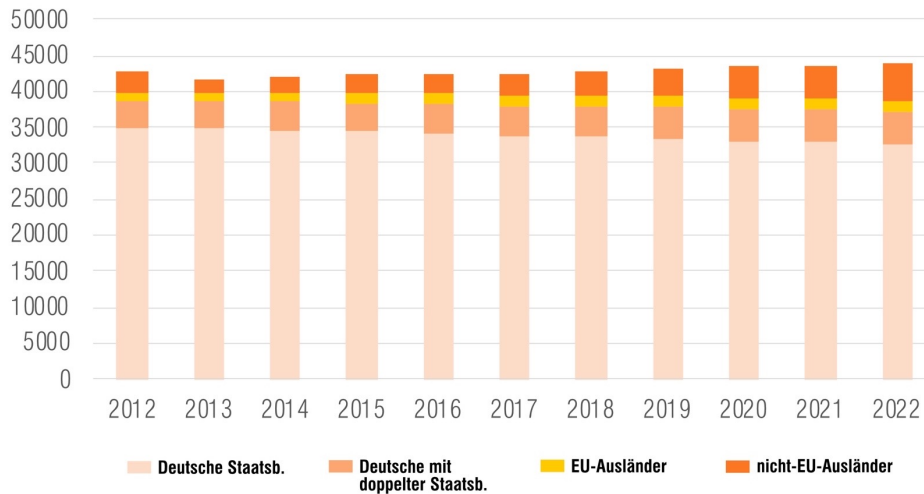


# Daten und Fakten

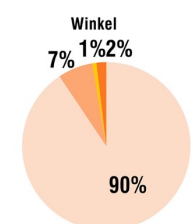
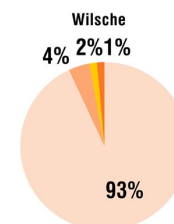
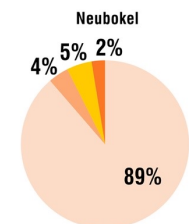
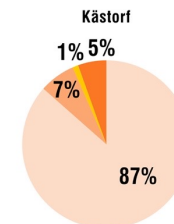
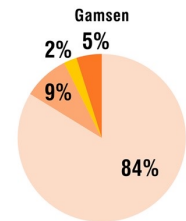
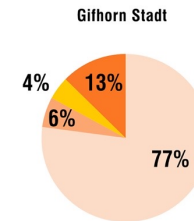
## Demographische Entwicklung

... wird multikultureller

### Entwicklung Migration



### Migration Ortsteile

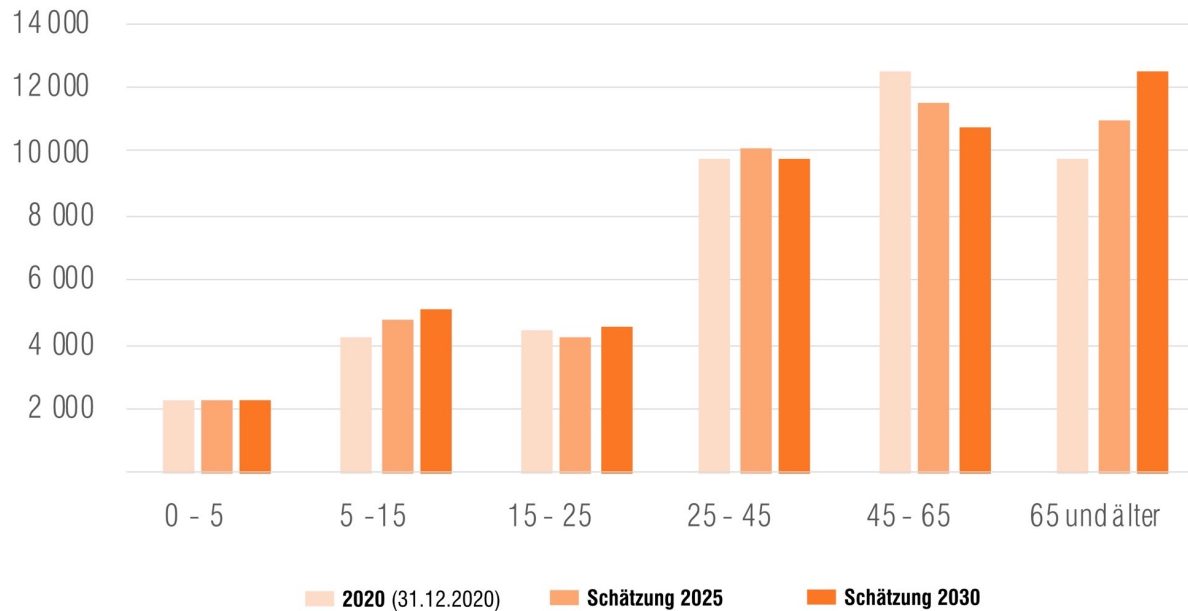


# Daten und Fakten

## Demographische Entwicklung

... und gleichzeitig älter.

### Altersstruktur Prognose

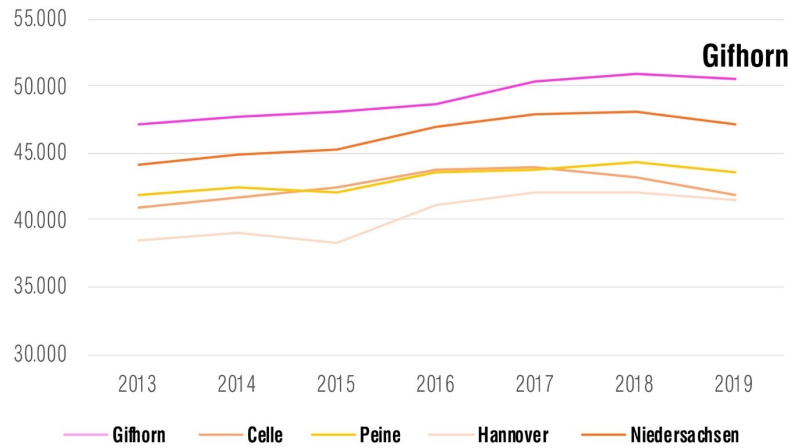


# Daten und Fakten

## Kaufkraft/Einkommensstruktur

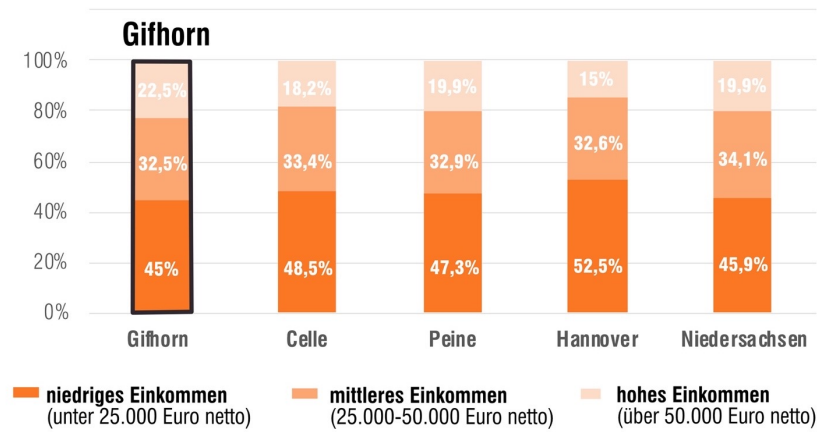
Gifhorn als vergleichbar wohlhabende Stadt

### Kaufkraft Entwicklung



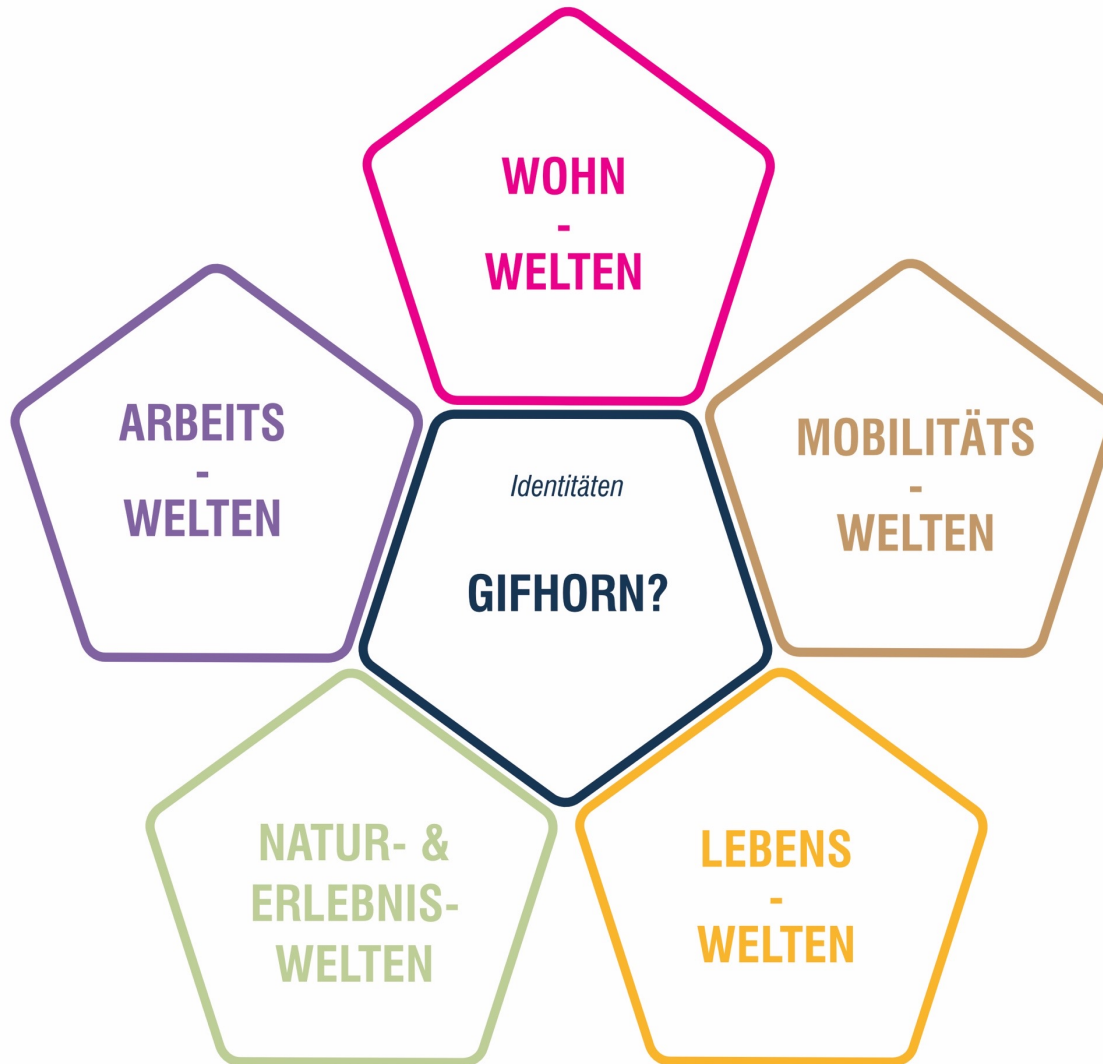
Angaben in EUR Kaufkraft pro Haushalt

### Einkommensstruktur Gifhorn 2019



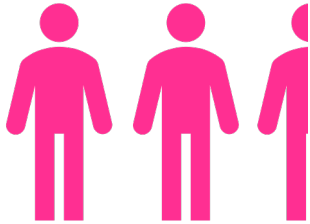
Angaben in Einkommen pro Haushalt

- ▶ Die Themenfelder dienen als inhaltlicher Rahmen und beschreiben Querschnittsthemen. Die zukünftigen Ziele und Maßnahmen im ISEK lassen sich aus den Themenfeldern ableiten



# GIFHORNS WOHNWELTEN

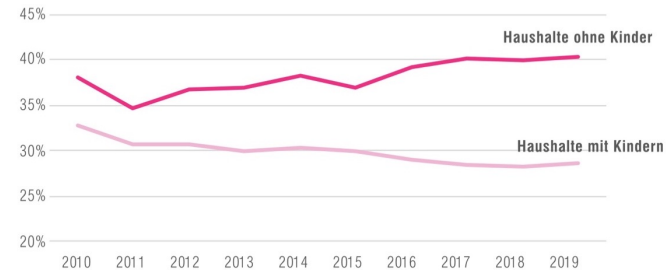
## Haushalte und Wohnfläche



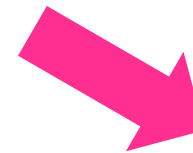
durchschn. 2,5 Personen pro Haushalt

Quelle: Stadt Gifhorn (2019)

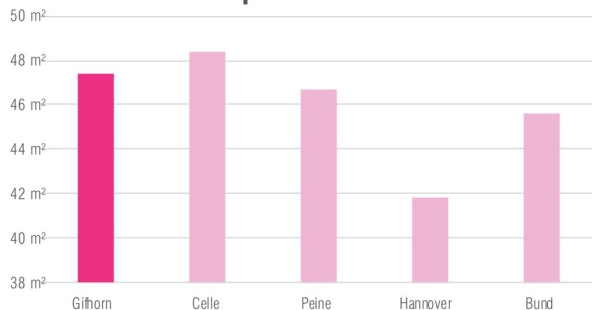
Entwicklung der Haushalte



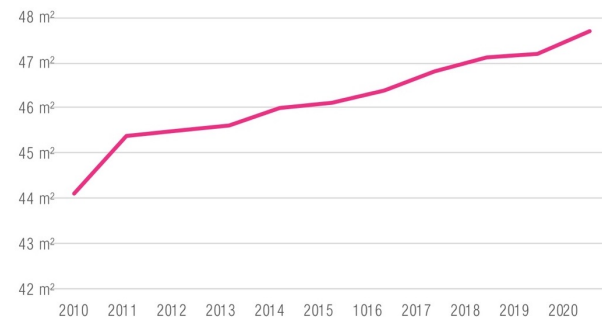
Tendenz zu kleineren Haushalten...



Wohnfläche pro Person 2020



Wohnfläche pro Person



...bei stark steigender Wohnfläche pro Person...



Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung (2019)

# GIFHORNS WOHNWELTEN

## Wohnungs- und Flächenbedarf

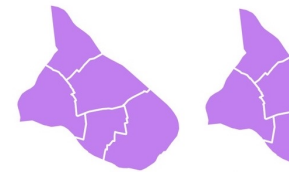
Bei einem Bevölkerungswachstum von 2,8 %: **1.586 WE bis 2030 benötigt**

(Prognosewert aus Quelle LSN 2021)

(Berechnung auf Grundlage von: Stadt Gifhorn 2019: Strategische Stadtentwicklung 2030)

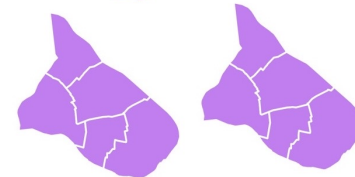
Bei 1/3 EFH und 2/3 MFH: **52,3 ha bis 2030**

EFH: Einfamilienhaus      MFH: Mehrfamilienhaus



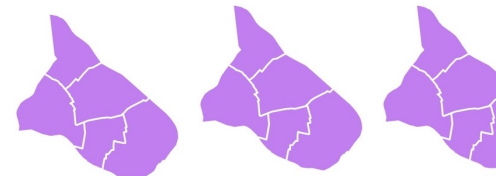
ca. 1,5 x die Fläche  
der Altstadt

Bei 1/2 EFH und 1/2 MFH: **79,3 ha**



ca. 2,3 x die Fläche  
der Altstadt

Bei ausschließlich EFH (600m<sup>2</sup>/WE): **95,1 ha**



Ca. 2,8 x die Fläche  
der Altstadt

Bei ausschließlich MFH (200m<sup>2</sup>/WE): **31,7 ha**



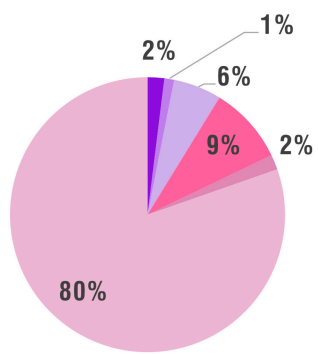
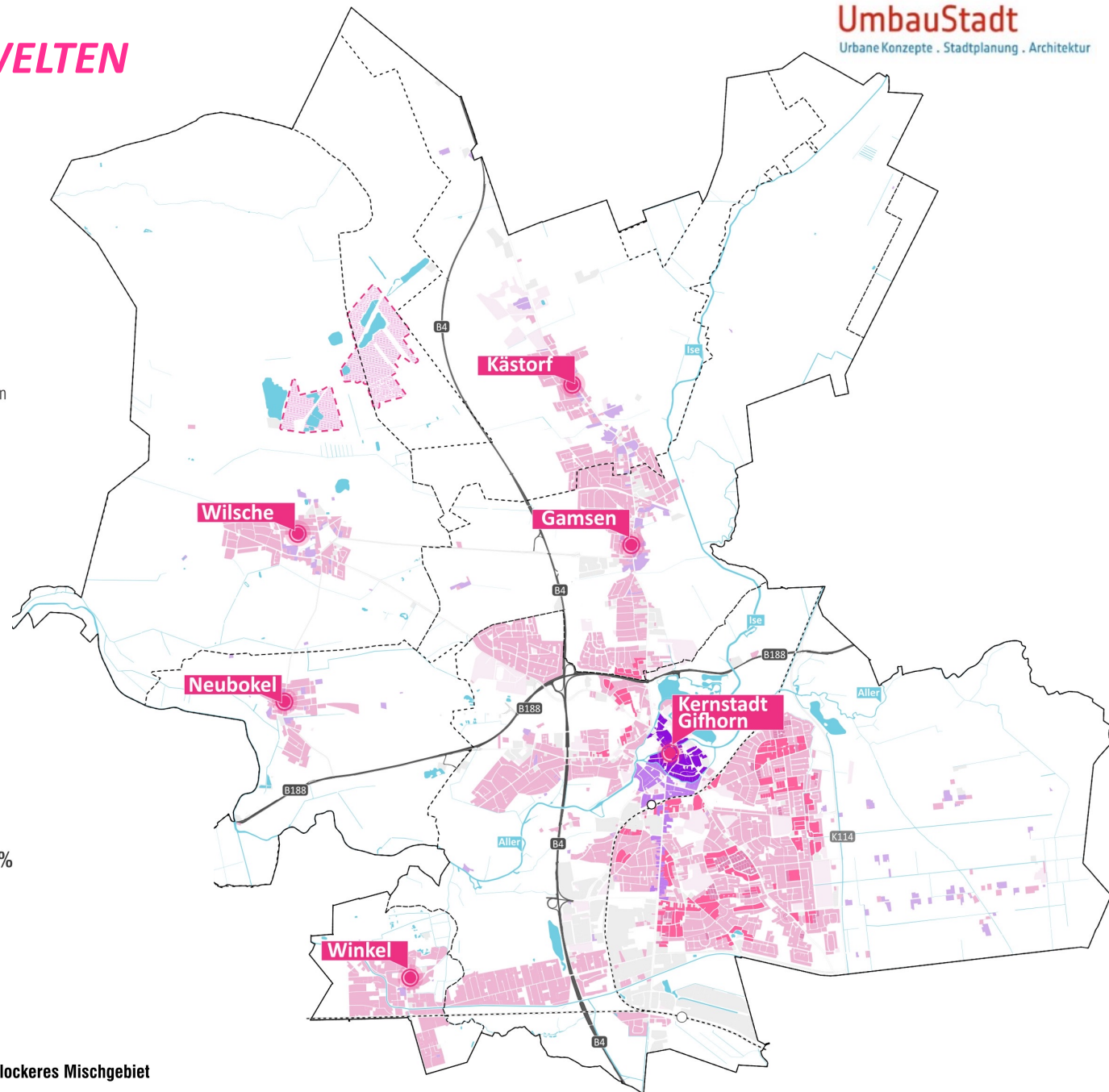
Ca. 0,9 x die Fläche  
der Altstadt

# GIFHORNS WOHNWELTEN

## Siedlungsstruktur

### Siedlungsstruktur

- Kern
- dichtes Mischgebiet/Vorkriegsbebauung
- lockeres Mischgebiet/landwirtschaftl. Strukturen
- dichte Wohnbebauung/Nachkriegsbebauung
- Reihenhäuser
- Einfamilienhäuser
- Wochenendhausgebiete/Campingplätze



- Kern
- dichtes Mischgebiet
- lockeres Mischgebiet
- dichtes Wohngebiet
- Reihenhäuser
- Einfamilienhaus

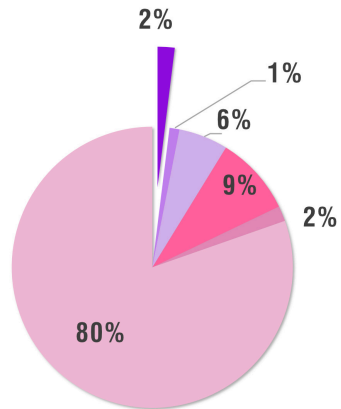


# GIFHORNS WOHNWELTEN

## Steckbrief Kern und verdichtete Mischbebauung

### Historische Altstadt/ Gründerzeitstrukturen:

- Straßenseitig geschlossene Bebauung, die sich entlang der zentralen Straßen (Steinweg, Lindenstraße) aufreht
- Rückwertig der Gebäude größtenteils viele Garten-, aber auch großflächige Parkplätze und z.T. Brachflächen



■ Kern  
■ dichtes Mischgebiet/  
Vorkriegsbebauung





# GIFHORNS WOHNWELTEN

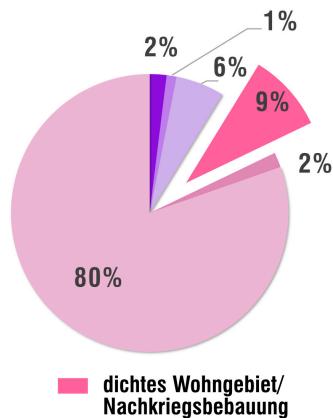
## Steckbrief mitteldichte Geschosswohnbebauung

### Geschosswohnungsbau 50er/60er-Jahren:

- Einheitliche Zeilenbebauung
- Große Grünflächen, relative geringe Dichte

### Geschosswohnungsbau 60er/80er-Jahre:

- Heterogene Bebauung aus zeilenartiger Bebauung
- Viele nicht-homogene halb-öffentliche Grünflächen
- Größere Parkplatz- und Garagenflächen





# GIFHORNS WOHNWELTEN

## Steckbrief Einfamilienhaus

### Einfamilienhausstrukturen 50er/60er-Jahre:

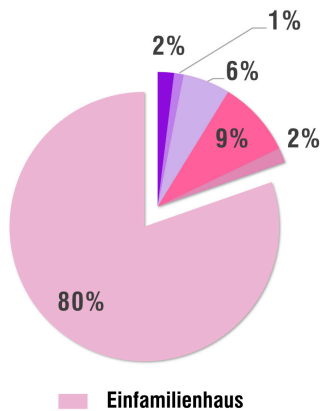
- Große Gartenflächen
- Abknickende Straßenfluchten

### Einfamilienhausstrukturen 70er/80er-Jahre:

- Kompaktere Bebauung
- Kleinere Gartenflächen
- Gradlinige Straßenverläufe

### Einfamilienhausstrukturen 80er bis heute:

- Heterogene Kubaturen und Dachformen
- Organische Straßenverläufe





# GIFHORNS WOHNWELTEN

## Steckbrief lockeres

## Mischgebiet/landwirtschaftl.

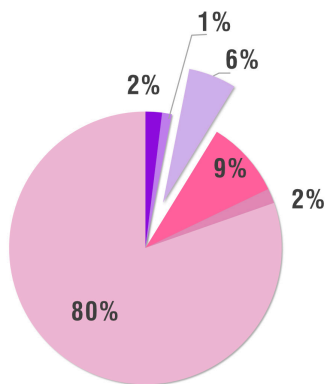
## Bebauung

### Dörfliche landwirtschaftliche Hofstrukturen:

- Größtenteils alte Bauernhöfe mit Wohnhaus und angrenzenden Stallung, die einen Hof ausbilden

### Reihenbebauung im Außenbereich:

- Aussiedlerhöfe mit Förderbindungen und Priviligierung



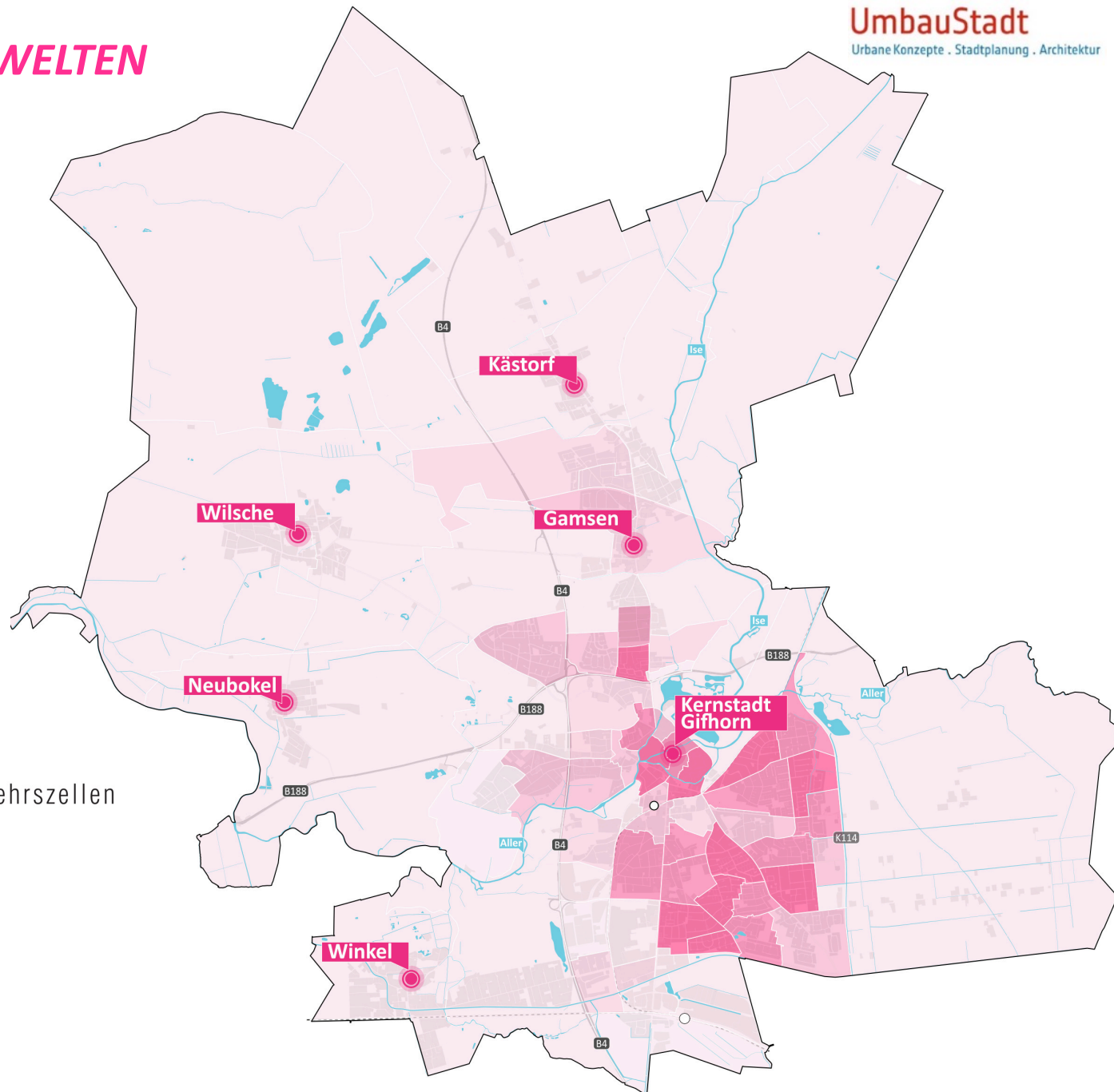
lockeres Mischgebiet/  
landwirtschaftl. Strukturen



# GIFHORNS WOHNWELTEN

## Bewohnerdichte

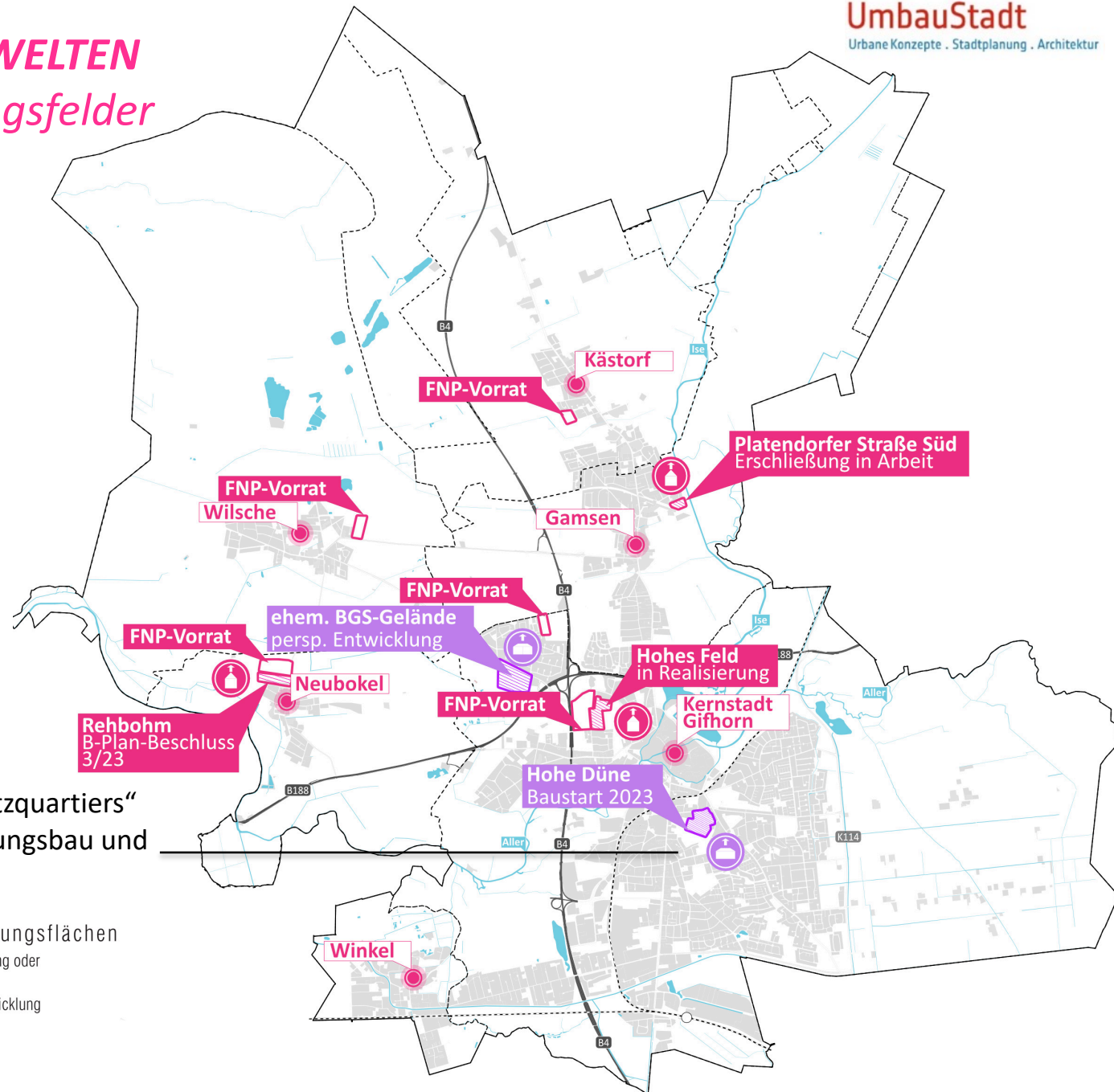
Bewohnerdichte nach Verkehrszellen








# GIFHORNS WOHNWELTEN

## Aktuelle Entwicklungsfelder



Hohe Düne:  
 Entwicklung eines „Klimaschutzquartiers“  
 mit 400 WE in Geschosswohnungsbau und  
 Reihenhäusern

aktuelle und zukünftige Entwicklungsflächen

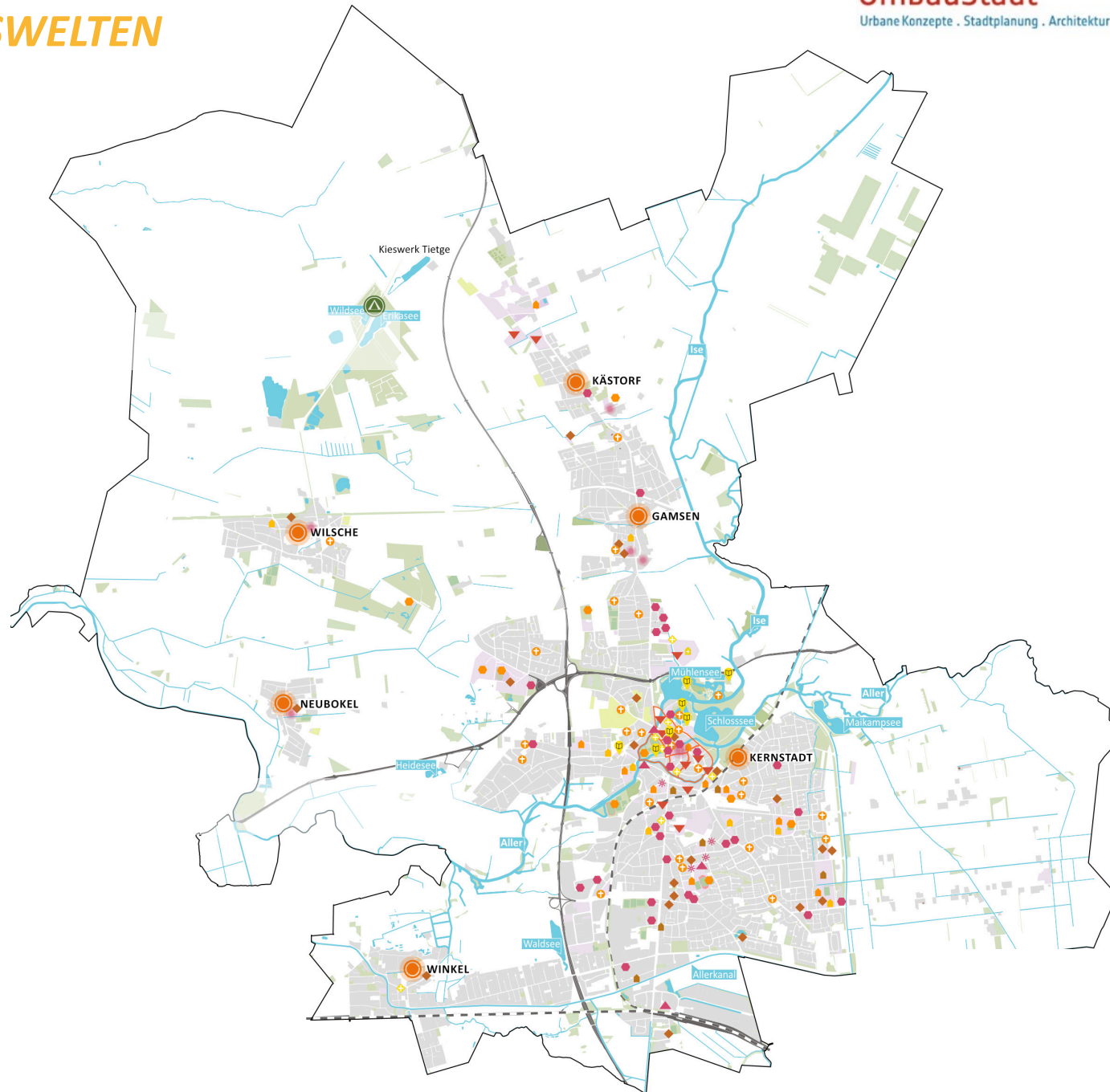
-  Konversion/Nachverdichtung (in Entwicklung oder geplant)
-  Entwicklung auf der grünen Wiese (in Entwicklung oder geplant)
-  FNP-Vorrat für Wohnflächen

## Stärken und Chancen

- **Sehr attraktiver Wohnstandort** durch die Möglichkeit einer ländlich grünen Wohnform in der Nähe attraktiver Arbeitsorte (Wolfsburg etc.), vor allem für Familien
- **Anhaltende Nachfrage am Wohnungsmarkt nach Einfamilienhäusern**, aber auch nach modernen Miet- und Eigentumswohnungen
- **Kaum Leerstand** vorhanden
- **Wohnungsnahe Erholungsmöglichkeiten** in der Natur
- Zunehmende **Dynamik beim Generationenwechsel** in den Wohnungsbeständen
- **Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung des Angebots vorhanden** und z.T. in Umsetzung (z.B. Hohe Düne, Hohes Feld), auch unmittelbar in der Innenstadt
- **Erhebliches Qualifizierungs- und Nachverdichtungspotenzial** in den Quartieren durch wenig dichte Struktur
- **Engagierte Ansätze von Stadtverwaltung** zur Weiterentwicklung der Quartiere (u.a. durch Bebauungspläne)
- U.a. durch GEG (Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft) und GWG (Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft) **geeignete kommunale Akteure** in Flächenentwicklung und Wohnungsmarkt vorhanden

## Schwächen und Risiken

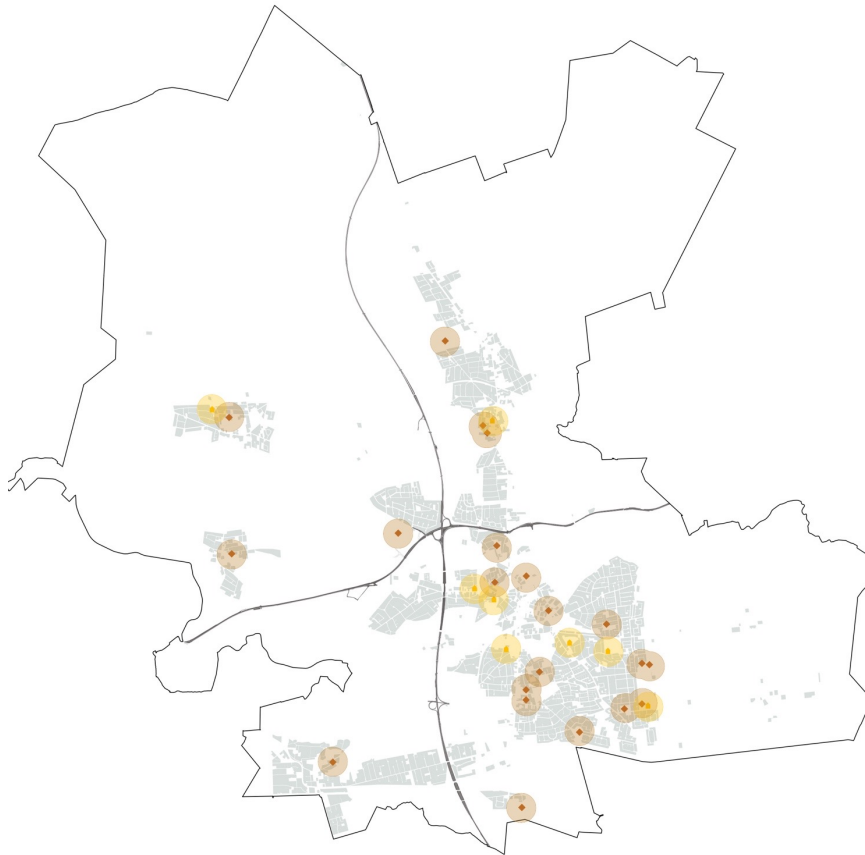
- Wenige abwechslungsreiche, relativ **monofunktionale Siedlungs- und Quartiersstruktur**
- Überwältigende **Dominanz des Wohntyps Einfamilienhaus**
- Kaum gemischte oder urbanere Quartiere
- Fehlende Mischung bislang auch in Neubaugebieten
- **Mangel vor allem an stark nachgefragten Angeboten im Geschosswohnungsbau (z.B. preisgünstigen, kleinen und altersgerechten Wohnungen)**
- Hoher Anteil an Beständen der 50er-70er Jahre mit **Modernisierungs- und Anpassungsbedarf**
- Innenstadt als Wohnort noch nicht gut entwickelt
- **Mangel an alternativen Wohnformen** (Mehrgenerationen, Baugruppen etc.)
- Teilweise hohe Verkehrs- und Lärmbelastung (vor allem Umfeld Braunschweiger Straße)
- **Hoher Einpendlerüberschuss** zeugt davon, dass oft ein anderer, meist urbanerer Wohnort bevorzugt wird
- Neubau bislang hauptsächlich „auf der grünen Wiese“, dadurch weitere Zersiedelung
- **Generationswechsel in den EFH-Gebieten schleppend**, auch durch fehlende Alternativangebote für Ältere
- **Wohnungsnahe, dezentrale Infrastruktur** (Nahversorgung, Soziale Angebote, etc.) nimmt in vielen Ortslagen ab



## Soziale Infrastruktur

- ◆ Kindergarten, Kindertagesstätte
- Grundschule
- Gymnasium, Gesamt-, Real-, Haupt-, Förderschule
- Fachhochschule Berufskolleg
- ▲ Jugendzentrum
- ▼ Senioren- und Pflegeheim, Service-Wohnen
- ⚕ Krankenhaus
- ⚕ Ärztliche Versorgung (Allgemeinmedizin)
- ⊕ Kirche
- 🏛️ Museum, Bücherei, Theater, Galerie
- ✳️ Volkshochschule, Musikschule
- ⚽ Sport- und Freizeitanlage
- 📍 Nahversorgungsstandort
- 🌳 Parkanlage, Freizeit- und Erholungsfläche, Kleingarten
- 🚻 Daseinsvorsorge
- 🏘️ Siedlungsfläche

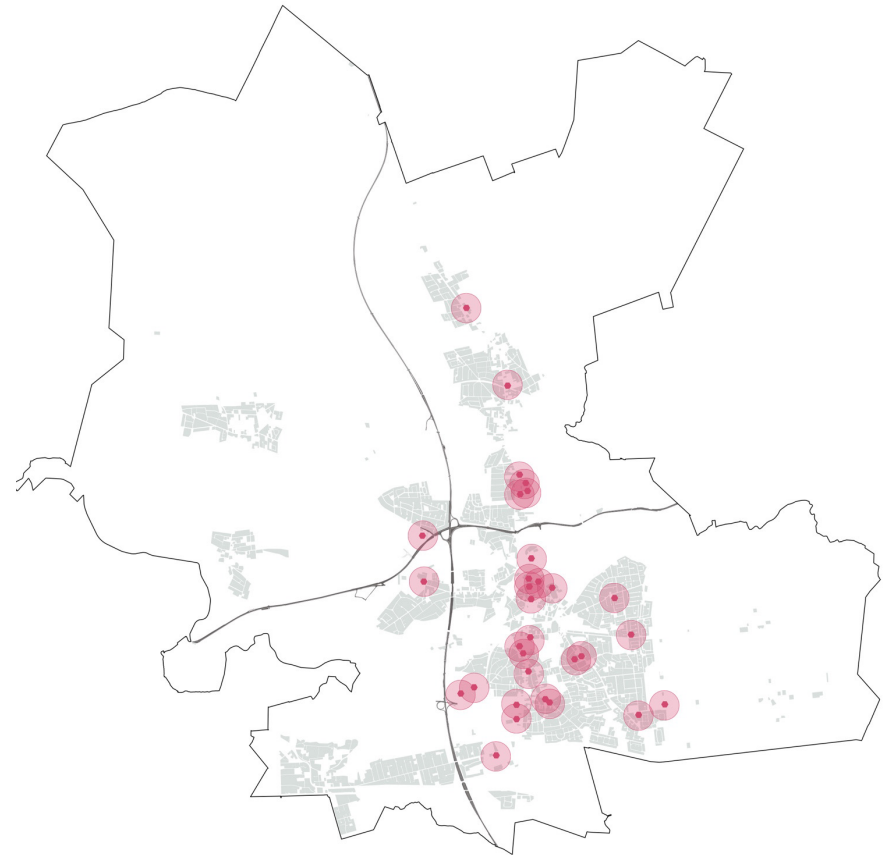
## Versorgung mit Kitas und Grundschulen



Grundschul-Standort (Erreichbarkeit 500m)  
Kiga-Kitas-Standort (Erreichbarkeit 500m)

Flächendeckende Versorgung, aber Ballung in der Kernstadt.

## Nahversorgung im Siedlungsband



Nahversorgungsstandort  
Erreichbarkeit 500m

Flächendeckende Versorgung, aber zentriert auf das Zentrum.



## Stärken und Chancen

- **Relativ ausgewogene Sozialstruktur**, keine „sozialen Brennpunkte“
- Sehr **familienfreundliche** Stadt
- **dezentrale Versorgungsstruktur** mit Kindergärten und Bildungseinrichtungen
- Hoher Stellenwert von **Sportstätten und Vereinskultur**
- Überregional attraktives Freizeitangebot (insbesondere durch Mühlenmuseum, Schloss und Wasserlandschaft)
- Bildungs-/Kultur-Cluster im Zentrum gebündelt
- Bürgerschaftliches Engagement vorhanden, **Zuwachs ehrenamtlicher Tätigkeiten**
- Stetig steigendes Angebot seniorengerechter Wohnformen
- **Dorfgemeinschaftshäuser** als dezentrale Treff- und Begegnungsorte
- Attraktive Angebote für **Kurzzeiturlauber:innen**

## Schwächen und Risiken

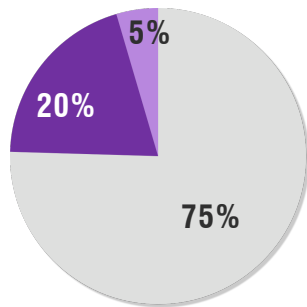
- Wahrgenommener Mangel an abwechslungsreicherer, urbaner Atmosphäre
- **Quartiere mit wenig Angebot und Abwechslung** für „moderne“ Lebensstile und Arbeitsformen
- Defizit an bedarfsgerechten **Kultur- und Freizeitangeboten** für junge Generation
- Mangel an **kulturellen Angeboten** außerhalb des Stadtkerns
- **Fehlendes weiterführendes Bildungsangebot** (was auch jüngere an Ort binden könnte)
- Pendlerorientierte Einwohnerstruktur, Pendler oft nur bedingt „integriert“
- Gutes Vereinsangebot trifft scheinbar nicht mehr die Nachfrage, Überalterung in Vereinen
- **Soziale Infrastruktur und Nahversorgung** in den „ländlichen“ Ortsteilen zunehmend ausgedünnt und nur mit Auto erreichbar
- **Mangel an Vernetzung** zwischen Ortsteilen untereinander und mit der Kernstadt

# GIFHORNS ARBEITSWELTEN

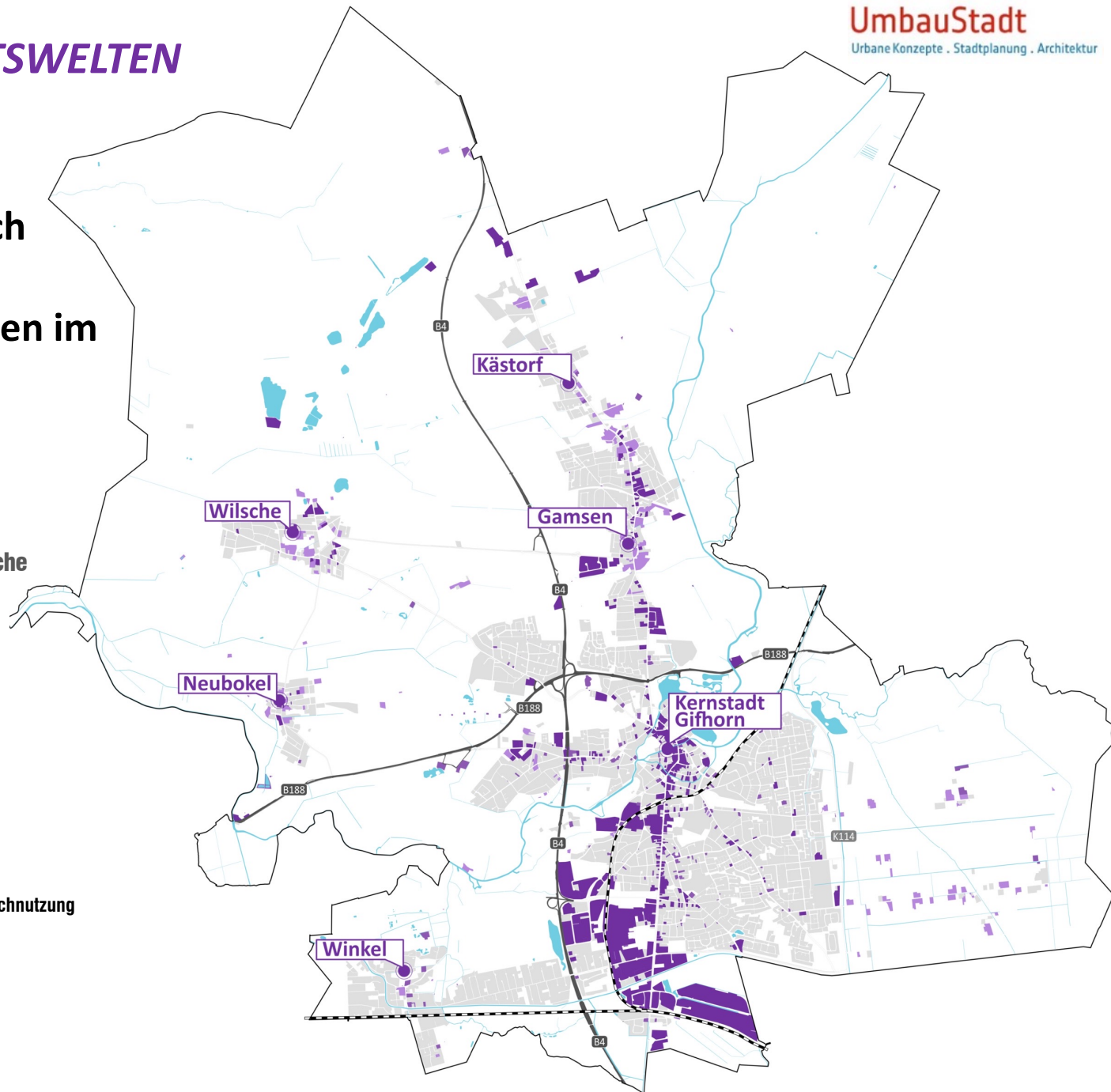
## Analyse - Flächen

Hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen, Flächenentwicklungen im Außenbereich sind ausgereizt

Flächenaufteilung bebaute Fläche



■ Wohnen, soziale Infrastruktur etc.  
■ Gewerbe  
■ Mischnutzung



# GIFHORNS ARBEITSWELTEN

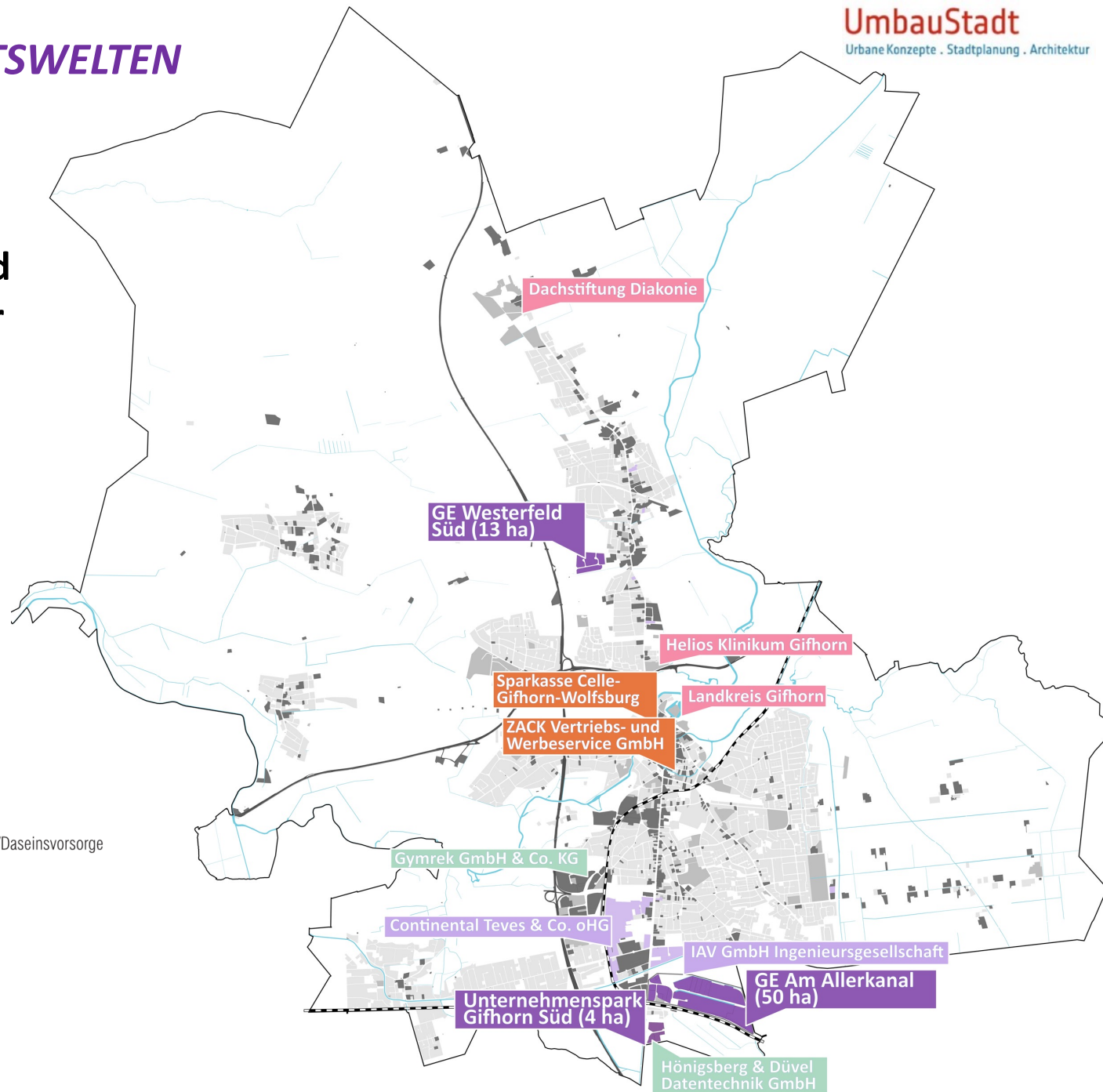
## Analyse

**Gifhorn ist  
Dienstleistungs- und  
Handelsstandort für  
die Region**

Arbeitgeber > 500 AN

- Wirtschaftsbereich Automobil
- Wirtschaftsbereich öffentliche Einrichtungen/Daseinsvorsorge
- Wirtschaftsbereich Dienstleistung
- Sonstiges Gewerbe

- Gewerbegebiete
- Gewerbe- Industrie- und Mischflächen
- Daseinsvorsorge
- Wohnen



# GIFHORNS ARBEITSWELTEN

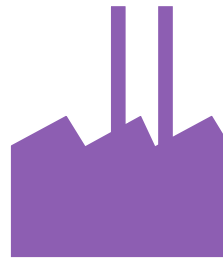
## Analyse - Daten und Fakten

### Beschäftigungsanteil in Gifhorn: Gifhorn ist Handels- und Dienstleistungsstandort



**80,0 %**

Handel, Verkehr,  
Dienstleistung



**19,8 %**

Produzierendes  
Gewerbe



**0,2 %**

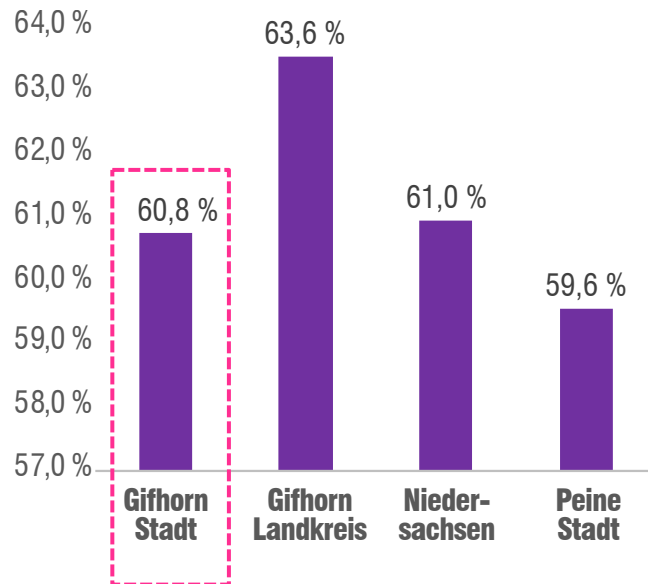
Forst- und  
Landwirtschaft



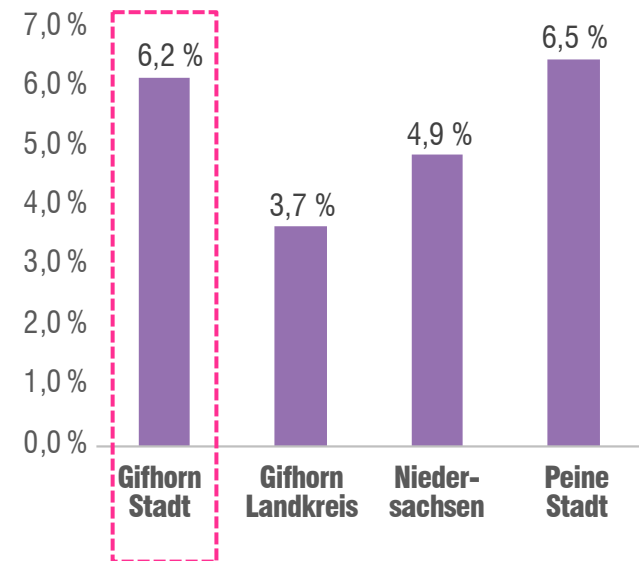
# GIFHORNS ARBEITSWELTEN

## Analyse - Daten und Fakten

### Beschäftigungsquote 2020

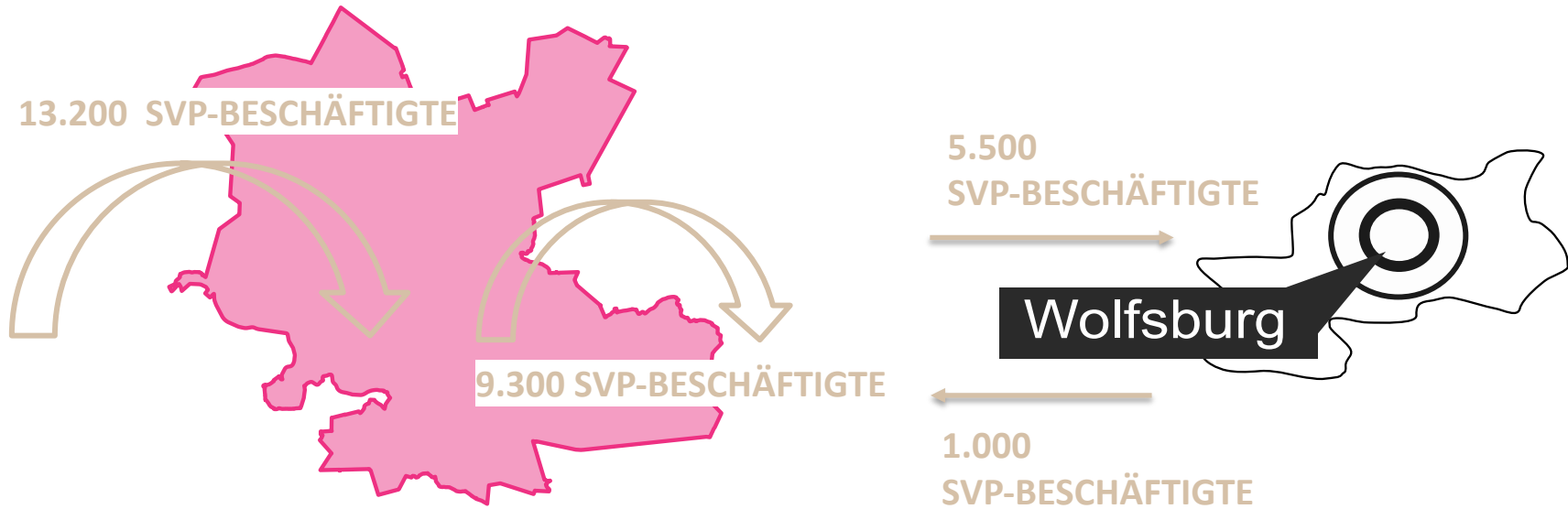


### Arbeitslose an der Gesamtbevölkerung 2020



# GIFHORNS ARBEITSWELTEN

## Pendlerverflechtung



SVP-BESCHÄFTIGTE: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

**Es besteht ein hoher Einpendlerüberschuss.  
Mit Wolfsburg bestehen die stärksten Verkehrsverflechtungen.**

# GIFHORNS ARBEITSWELTEN

## Fußgängerzone Steinweg

Steinweg als „langgezogene Einkaufsstraße“

Versorgungskern Innenstadt mit einem Schwerpunkt von Einzelhandel und familiengeführten Gewerbebetrieben.

Städtebauliche Missstände im Öffentlichen Raum

■ Schwerpunkt Handel und Gastronomie  
↔ Handelsachse

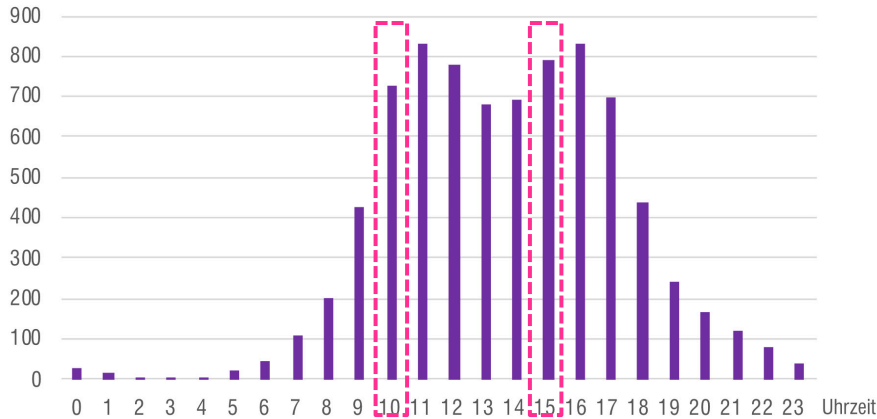




# GIFHORNS ARBEITSWELTEN

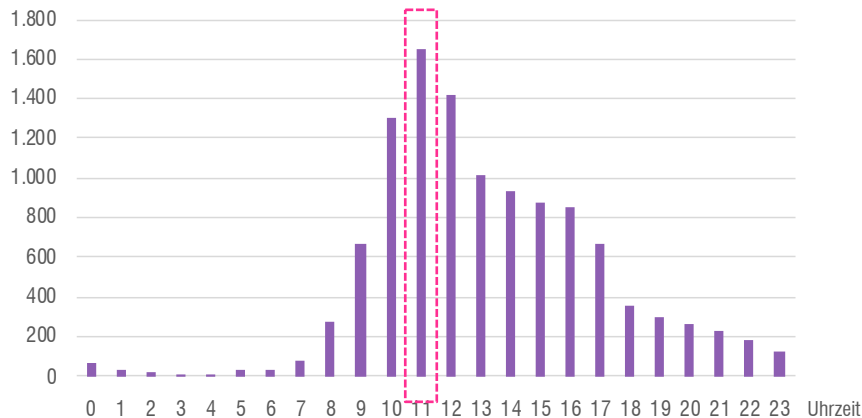
## Passantenfrequenz im Steinweg

Passantenfrequenz Montag-Sonntag **2022** | Mittelwert 00:00-23:00h



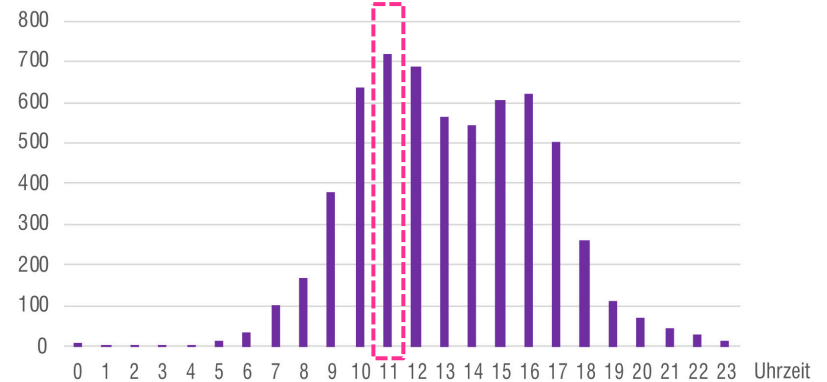
### Höchste Passantenfrequenz von 11-12h und um 16h

Passantenfrequenz Samstag **2022** | Mittelwert 00:00-23:00h



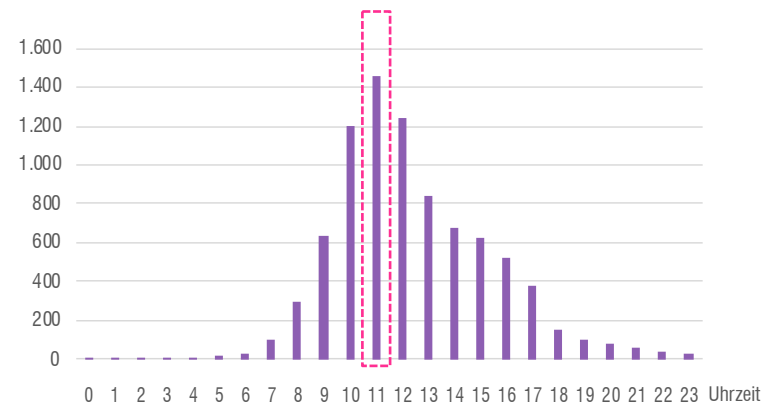
### Höchste Passantenfrequenz um 11h

Passantenfrequenz Montag-Sonntag **2020** | Mittelwert 00:00-23:00h



### Höchste Passantenfrequenz von 11-12h

Passantenfrequenz Samstag **2020** | Mittelwert 00:00-23:00h



### Höchste Passantenfrequenz um 11h

## Stärken und Chancen

- **Wirtschaftsstark** durch Autoindustrie
- IAV GmbH größter Arbeitgeber
- Namhafte Zulieferfirmen in Gifhorn
- Mittelzentrum als **Teil der Metropolregion**  
Hannover Braunschweig Göttingen  
Wolfsburg
- **Nachbarschaft zur Volkswagen AG**  
(Wolfsburg)
- **Gute Verkehrsanbindung**  
(regional/überregional) – Attraktiv für  
Industrie und Gewerbe
- Aktive Landwirtschaft
- Ausgewogenes Angebot  
an **Grundversorgung** in der Kernstadt
- **Familienbetriebene und inhabergeführte Betriebe** in der Fußgängerzone
- Gifhorn ist Fairtrade-Stadt
- Digitalisierung und Modernisierung der  
Arbeitswelt als Chance zur Durchmischung

## Schwächen und Risiken

- Zunehmende Konflikte im Umgang mit  
starkem Wachstum
- **Abhängigkeit** von einem Wirtschaftszweig  
(Automobilindustrie)
- Infrastruktur kommt dem Autowachstum  
nicht hinterher
- **Monostruktur als Gefahr**
- Es gibt keine Hochschule in Gifhorn
- **Flächenausdehnung im Außenbereich  
ausgereizt**
- Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Rad  
und PKW
- Rückgang Bedeutung und Flächennutzung  
des Einzelhandels im Zentrum
- Nahversorgung in den Ortsteilen  
zunehmend ausgedünnt
- Onlineshopping und die fehlende  
Vernetzung mit der Innenstadt als Gefahr  
für den Einzelhandel
- Anstehender Generationswechsel im  
Einzelhandel

# GIFHORNS NATURWELTEN



Fahle Heide (südheide-gifhorn.de)



Weidelandschaft



Landwirtschaft



Waldbestände



Erikasee (nlga.niedersachsen.de)



Private (Hof-)Gärten



Naturspielplatz (Winkel)



Campingplätze



Private (Hof-)Gärten



# GIFHORNS NATURWELTEN



Park am Schlossee



Aller kanalisiert



Aller im Stadtgebiet



Schlossee



Treppenzugang Aller



Schlosswiesen



Schlossee



Mühlensee



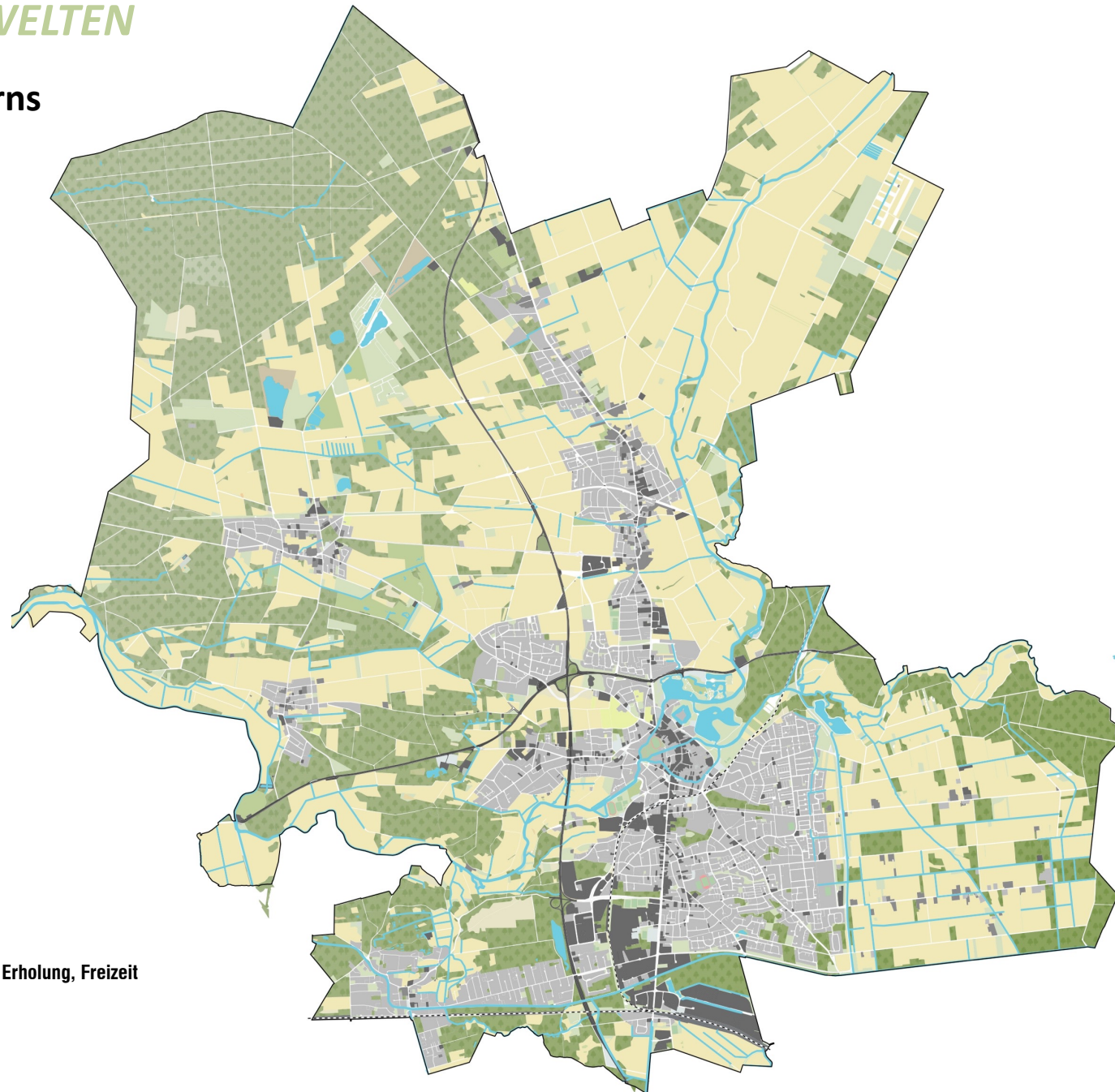
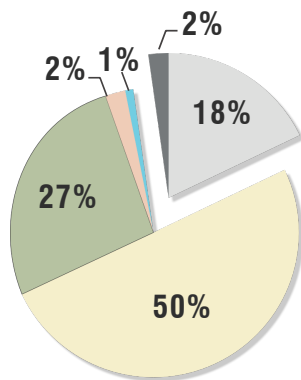
Parkplatz Forstraße



# GIFHORNS NATURWELTEN

**Fast  $\frac{3}{4}$  der Fläche Gifhorns ist Nutzfläche für den Menschen:**

- Zunehmende Flächennutzung für Gebäude und Verkehrswege
- intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst die Umweltbelastung



**■ Gewässer ■ Wald ■ Landwirtschaft ■ Erholung, Freizeit**  
**■ Verkehrsfläche ■ Bebaute Fläche**

# **GIFHORNS NATURWELTEN**

## *Klimaschutz in der Kommune*

**Neue Quartiere durch Innenentwicklung:  
Hohe Düne (in Entwicklung)**



**Mitglied im Modellvorhaben des  
Großraum Braunschweig:**

**MASTERPLAN**   
**100% KLIMA**   
**SCHUTZ** 

## Stärken und Chancen

- **80 %** der Kommune **ist nicht bebaut**
- verfügt über ein vielschichtiges **Freiraumangebot** hoher Qualität, das von Tagestouristen genutzt wird
- Attraktive **Einbindung in übergeordnete Landschaftsräume** (Heide, Weser Aller Flachland, Börden)
- **Wasserreiche Landschaft** im unmittelbaren Stadtgebiet
- i.d.R. unmittelbare Nähe der Siedlungsbereiche zu landschaftlichen Erholungsgebieten, **gute Wegenetzverbindung**
- **Zusammenhängende Waldflächen**
- Großes Angebot an **Sportflächen**
- Gifhorn ist sich seiner Naturschätze bewusst und schützt sie schon jetzt vor zukünftigen Bedrohungen (Waldentwicklungskonzept, energieeffiziente Quartiere)
- **Attraktive Wohnlagen** durch landschaftliche Einbettung (Winkel als Waldsiedlung)
- Planung von Versickerungsanlagen bei der Neuausweisung von Wohngebieten
- **Radfernwege** durchqueren Stadtgebiet von Gifhorn
- Derzeitige **Neuaufstellung des Landschaftsplans** als Grundlage der zukünftigen Grünraumplanung

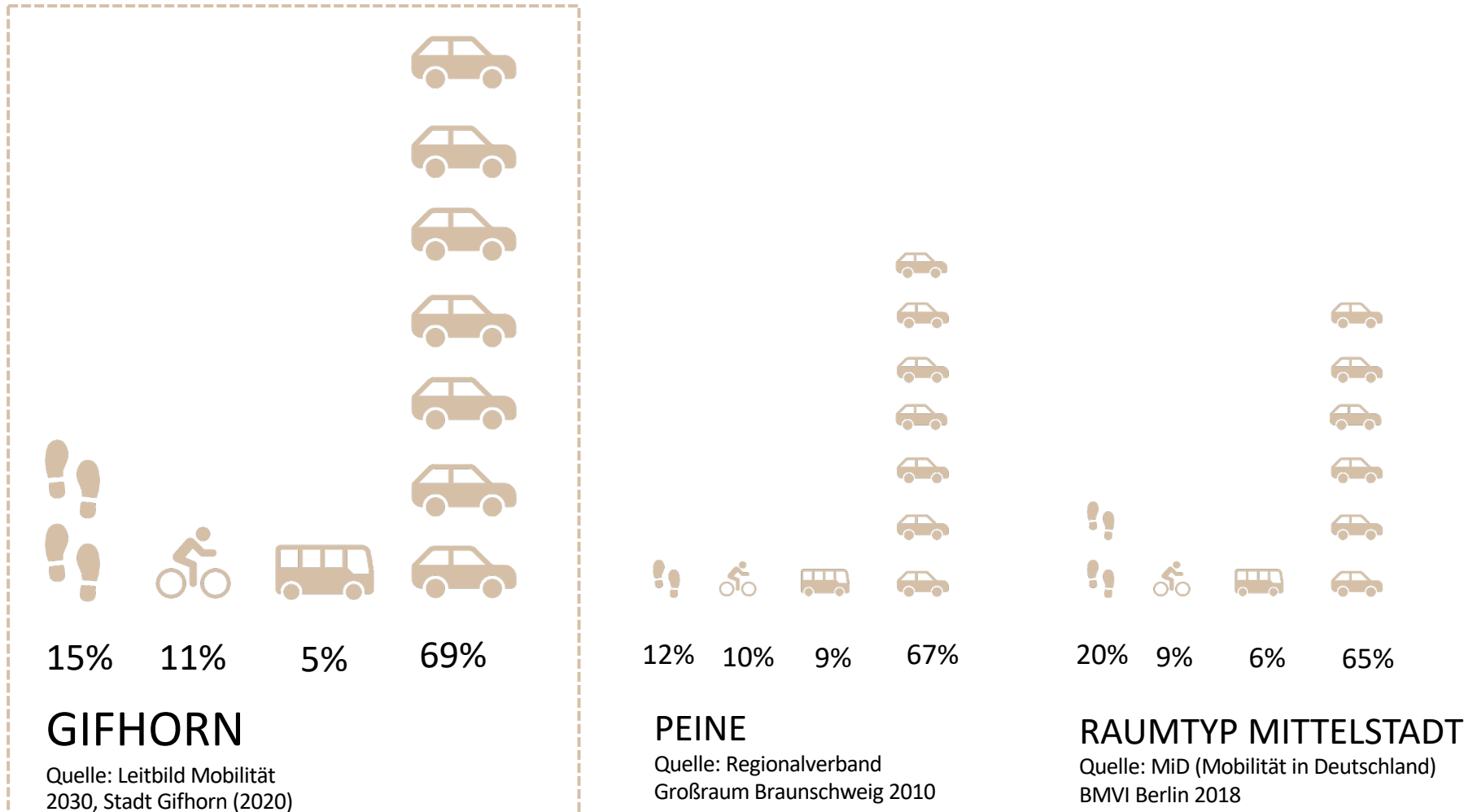
## Schwächen und Risiken

- **Wasserreichtum in Stadt kaum bemerk- bzw. erlebbar**
- **Starke Trockenheit im Sommer**
- Schaffung des Schlossees als Hochwasserspeicher führt zu Schlammablagerungen und Niedrigwasser im Bereich der Aller
- Wohnungsbaufächenausweisungen und die intensive landwirtschaftlichen Flächennutzung auf der Grünen Wiese führen zu **weiteren Verlusten von Grünräumen an den Siedlungsändern**
- Im verdichteten **Altstadtbereich** Anteil der **Grünflächen gering und wenig vernetzt**
- Mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raums
- **Mangelnde** Vernetzung von Vermarktung und Erschließung der Freiraumangebote, insbesondere in der Innenstadt (**übergeordnete Beschilderung etc.**)
- **Einseitige Tourismusausrichtung** führt zu kurzen Aufenthalt der Touristen
- **Braunschweiger Straße und Konrad-Adenauer Straße** als Unterbrechung der Grünverbindungen und **Barriere im Stadtraum**
- **Landschaftsbild als Nord-Süd-Gefälle: Ungleichgewicht zwischen Attraktivität der Landschaftsräume Nord-Ost und Südwest**

# GIFHORNS MOBILITÄTSWELTEN

## Analyse Modal Split

(Anteil eines Verkehrsträgers an gesamter Verkehrsleistung)



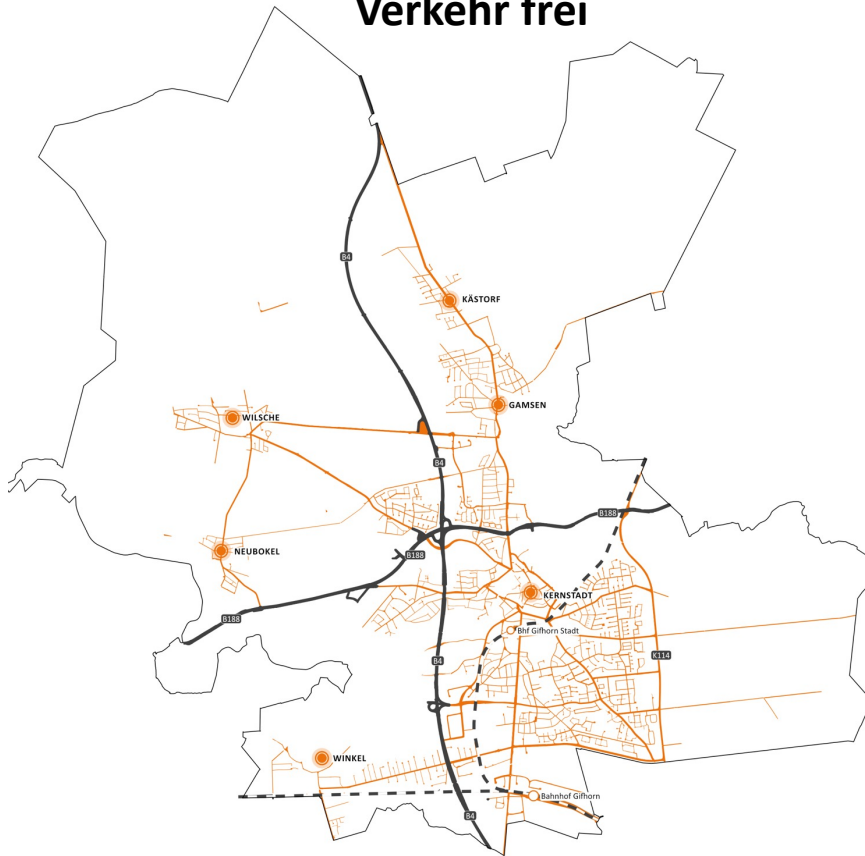
▶ Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) liegt in Gifhorn höher als im Vergleich der Bundesstudie (MiD 2018).



# Mobilität und Verkehr

## Analyse MIV

**Umfließende Verkehrstangenten halten  
den Stadtraum von überregionalem  
Verkehr frei**



Engmaschiges Straßennetz führt zu einer  
guten Anbindung

**Stark befahrene Straßen und  
Bahntrassen bilden Barrieren im  
Siedlungsbereich**



# Mobilität und Verkehr

## Analyse Radverkehr

**Attraktive Freizeitradwege,  
starke Defizite im Alltagsradverkehr**



**Unsichere und  
schlechte Radverkehrsführung  
innerhalb des City-Rings**



### Radverkehr

- Haupt- und Vorrangrouten
- - Nebenrouten
- Touristisches Radwegenetz

# Mobilität und Verkehr

## Analyse Elektromobilität

### E-Mobilität (Ladestationen) in der Kernstadt



# Mobilität und Verkehr

## Stärken und Chancen

### MIV

- **Verkehrsadern** von überregionaler Bedeutung, **halten Kernstadt** von überregionalem Verkehr und Schwertransport **frei**
- **gut funktionierendes Straßennetz**
- "Konzept für Elektromobilität und andere Mobilitätsformen" in Arbeit: Weiterer Ausbau der E-Lade-Infrastruktur durch Maßnahmen aus dem Konzept vorgesehen

### ÖPNV

- (Fern-)Bahnanschluss und Bahnhof Stadt mit Potenzial der Pendlerabdeckung
- **Hohe Haltestellendichte** und Reichweite des Stadtbusses
- Weiter Bedienungszeitraum mit RegioBuslinien

### Radverkehr

- **Aktuelles Radverkehrskonzept** mit konkreten Umsetzungspotenzial vorhanden
- **Fernradwege** durchqueren die Innenstadt
- Nachfrage nach Lastenrädern besteht
- Neues **Fahrradparkhaus am Bahnhof Gifhorn** Stadt

## Schwächen und Risiken

### MIV

- Modal Split aktuell: 69% MIV Anteil: **Hohe Autoaffinität**
- Überangebot an kostenlosen Parkflächen in der Kernstadt, städtebauliche untergenutzte Räume (Auslastung tagsüber zu 57%)
- **Aktivitäten** Wohnen, Freizeit, Arbeit **teils weit voneinander getrennt, lange Wege**
- Hauptverkehrsadern (Braunschweiger Straße, Lüneburger Straße, Konrad-Adenauer Straße, Calberlaher Damm) als **städttebauliche Barrieren** und belastete Zonen

### ÖPNV

- Modal Split aktuell: 5% ÖPNV Anteil, zu **geringe Ausrichtung und Taktung des ÖPNV**, kein konkurrenzfähiges Angebot zum Pkw
- **Abhängigkeit** des Busverkehrs in den Ortsteilen **von Schulzeiten**

### Fuß- und Radverkehr

- Modal Split: 15% (Fußverkehrsanteil) und 11% (Radverkehrsanteil)
- **Lückenhaftes Radverkehrsnetz** mit unsicherer und mangelhafter Radinfrastruktur

### Sonstiges

- Zukünftig **potentielle Zunahme des Wirtschaftsverkehrs** (Neubau/ Erweiterung VW Werk)