

Strukturskizze der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Sozioökonomischer Überblick unter besonderer Berücksichtigung
der zentralörtlichen Bedeutung von Nieder-Olm

Gliederung

1. Naturräumliche Gliederung
2. Flächennutzung
3. Verkehrslage
4. Demographische Entwicklung
5. Siedlungsentwicklung
6. Landwirtschaft
7. Wirtschafts- und Sozialstruktur
8. Einzelhandel
9. Handwerk und private Dienstleistungen
10. Soziale Infrastruktur
11. Kulturelle Infrastruktur
12. Sporteinrichtungen und Erholung
13. Nieder-Olm als zentraler Ort

Der Raum Nieder-Olm durchläuft heute eine Phase des inneren und äußeren Umbruchs mit erheblichen strukturellen und funktionalen Veränderungen.¹ Die ehemals fast überwiegend landwirtschaftlich ausgerichteten Gemeinden werden zum Wohnstandort einer eher städtisch geprägten Bevölkerung, sie verloren ihre bisherige dörfliche Bestimmung und wurden zur Wohngemeinde ihrer Einwohner, die aber jetzt in den Zentren des Rhein-Main-Gebietes arbeiten.

Der sozioökonomische Wandel der Gemeinde Nieder-Olm vollzog sich von einer ländlichen Industriegemeinde zur Gewerbe- und Industriegemeinde, wobei der Anteil der im produzierenden Bereich Beschäftigten von 25,0 % (1960) auf 54,1 % (1970) aller nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze deutlich anstieg. Trotz des relativ hohen Industriebesatzes wurde Nieder-Olm jedoch auch als Wohngemeinde weiterentwickelt, so daß der Auspendlerüberschuß sehr hoch ist.

Die verbandsangehörigen Gemeinden Essenheim, Jugenheim, Klein-Winternheim, Ober-Olm, Stackeden-Elsheim und Zornheim waren in den 50er Jahren durchweg Agrargemeinden mit vielen kleinen Familienbetrieben. Der Anteil der Auspendler nahm ständig zu. War noch 1949/50 nur die Gemeinde Ober-Olm als Auspendlergemeinde einzustufen, so lag in allen Gemeinden bis 1970 der Anteil der Auspendler deutlich über 40 %, teilweise über 65 %.² Damit sind diese Gemeinden als künftige Wohngemeinden (Auspendlergemeinden) in ihrer Hauptfunktion vor neue Aufgaben gestellt. Aufgrund der gestiegenen Wohnansprüche ziehen in die Gemeinden in der Randlage zu Mainz zusätzliche Bürger aus dem Verdichtungsraum und verstärken mit ihren stärker städtischen Ansprüchen und Verhaltensweisen den Umstrukturierungsprozeß. Diese Zuwanderung städtischer Bürger in die ländlichen Gemeinden, wie sie auch in der Nachbarschaft anderer Verdichtungsräume zu beobachten ist, nennen wir Suburbanisation.

Die Gemeinde Nieder-Olm verdankte ihre Bedeutung als kleineres Zentrum der Mittelpunktfunktion für mehrere ländliche Gemeinden, verbesserte jedoch aufgrund seiner wirtschaftlichen Bedeutung in den beiden letzten Jahrzehnten insbesondere die öffentlichen sportlichen und schulischen Einrichtungen, konnte wegen gesteigener Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet die privaten Dienstleistungen ergänzen und dadurch seine Attraktivität verstärken, so daß die heutigen zentralen Funktionen die Bedeutung von Nieder-Olm als zentralen Ort aufgewertet haben. Das Unterzentrum Nieder-Olm erfüllt wesentliche Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der gesamten Verbandsgemeinde.

1. Naturräumliche Gliederung

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist Teil des nördlichen Oberrheingrabens, in dessen nordwestlicher Randzone das Rhein Hessische Tafel- und Hügelland³ weniger stark abgesunken ist als die Oberrheinebene. Das Rhein Hessische Tafel- und Hügelland gehört als Kalkmassiv zum geologischen Mainzer Becken⁴, das erst in geologisch junger Zeit (Tertiär) seine morphologische Ausformung erhielt. Aufgrund der geologischen Struktur mit den aufliegenden harten Kalkbänken in den Plateaulagen und dem weicherem Sand- und Mergelstockwerk konnte die Selz auch als relativ kleiner Fluß eine breite Ausraumzone schaffen, wodurch ein weiter Talraum entstanden ist. Sowohl die höheren Plateauebenen als auch das Selztal und die kleineren Seitentäler sind durch angewehten Löß mit einer „reliefausgleichenden“⁵ bis zu 15 m mächtigen Decke überzogen worden, die alle Hangkanten und Talränder abpolstert.

Landschaftlich liegt Nieder-Olm auf der Grenze zwischen dem Unteren Selztal und dem sich nach Süden öffnenden Mittleren Selzbecken⁶ auf einem Niveau von 110–120 m über NN und der größere Teil der Verbandsgemeinde Nieder-Olm in der breiten Ausraumzone der mittleren und unteren Selz mit den kleinen Seitenbächen, z. B. Haibach und Saubach. Die einrahmenden Plateauebenen, das Ost- und Westplateau, die sich mit deutlichen Kanten absetzen, sind bei einer Höhe von 220–250 m um ca. 120 m höher.

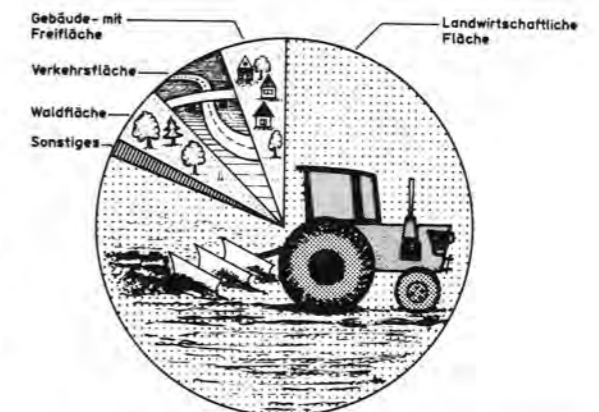
Die Selzausraumzone weist als klimatische Trockeninsel⁷ ein niederschlagarmes (500–550 mm Jahresniederschlag) geschütztes Becken- und Rebbauklima mit großem Anteil von Schauer- und Gewitterregen auf.

Die natürlichen Voraussetzungen mit einer ausgeprägten Boden- und Klimagunst ließen eine durch den Menschen umgeformte, agrarisch hochintensiv genutzte Landschaft entstehen, eine ausgeräumte Kulturlandschaft mit vorwiegendem Zuckerrüben- und Weizenanbau auf den Plateaus, in den Tallagen sowie den flachgeneigten Hängen und Weinanbau in den steileren Hanglagen, ergänzt durch Obstbaumanlagen und vereinzelt Talwiesen.

2. Flächennutzung

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm liegt inmitten der landwirtschaftlich intensiv genutzten rhein Hessischen Hochleistungslandschaft. Trotz erheblicher Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen verbleiben mehr als $\frac{4}{5}$ der Fläche (81,1 %) in landwirtschaftlicher Nutzung. Das ist weit mehr als im Bundesgebiet oder in Rheinland-Pfalz (ca. 50 %). Die landschaftliche Situation des Rhein Hessischen Tafel- und Hügellandes hebt sich selbst auf einer Weltkarte⁸ von den benachbarten Landschaftsräumen der angrenzenden Mittelgebirge überraschend deutlich ab.

Charakteristisches Merkmal der rhein Hessischen Landschaft ist die fast vollständige Waldfreiheit. Mit Ausnahme von Ober-Olm, wo der Waldanteil noch ca. $\frac{1}{5}$ der Fläche beträgt, liegt der Waldanteil im übrigen Gebiet deutlich unter 1 % der Fläche. Der Ober-Olmer Wald, das Jugenheimer Wäldchen, die wenigen Restwaldflächen südlich von Stackeden-Elsheim und das Lohwäldchen bilden zusammen ein sehr geringes ökologisches Ausgleichspotential. Das nicht genutzte Unland beträgt nur 5 ha, das sind 0,07 % der Gesamtfläche. Ebenso fehlen Wasserflächen und nur schmale Bäche und die Selz sind als Lineamente zu erwähnen. Dagegen nehmen die Gebäude- und Hofflächen sowohl in den alten Ortskernen als auch den Neubaugebieten sowie die Verkehrsflächen, also Autobahn, Straßen, Wege und Plätze, mit zusammen ca. 900 ha (12,3 %) doch einen größeren Anteil ein, d. h. ca. $\frac{1}{8}$ der Fläche der Verbandsgemeinde gilt als bebaute Fläche (vgl. Abb. 1). Aufgrund der Zufälligkeiten



Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

Abb. 1: Flächennutzung (1981)

E. Hein 1981

	Gemarkungsfläche	Landwirtschaftsfläche	Waldfläche	Gebäude u. Freifläche	Verkehrsfläche
Nieder-Olm	1123	879	7	120	91
Essenheim	1051	977	—	39	31
Jugenheim	617	518	20	27	47
Klein-Winternheim	551	453	1	39	46
Ober-Olm	1078	1203	330	50	106
Sörgele	243	203	1	16	15
Stadecken-Elsheim	1452	1244	11	73	98
Zornheim	558	450	—	51	47
VG Nieder-Olm	7302	5925	369	415	481

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

von Gemarkungsgrenzen erscheint es wenig sinnvoll, die Anteile in den einzelnen Gemeinden aufzuführen, daher sollen in nachstehender Tabelle nur die absoluten Werte angegeben werden.

Es überrascht wenig, daß in dem Unteren Zentrum Nieder-Olm, das neben den Flächen für das Wohnen auch weitere Flächen für das Gewerbe, für die Schulen und Sporteinrichtungen sowie für die Versorgungseinrichtungen vorhalten muß, die bebauten Flächen etwa dem doppelten Anteil der anderen verbandsangehörigen Gemeinden entspricht, jedoch nehmen die Gemeinden Ober-Olm und Stadecken-Elsheim mit jeweils mehr als 1200 ha landwirtschaftlich bewirtschafteter Fläche eine Sonderstellung in der Landwirtschaft ein. Es muß daher neben der Flächennutzung der Gemeinde die Agrarstruktur näher betrachtet werden.

3. Verkehrslage

Inmitten dieser fruchtbaren Agrarlandschaft lag Nieder-Olm zwar als Mittelpunkt seines ländlichen Umlandes im Schnittpunkt mehrerer Straßen von lokaler Bedeutung, blieb aber innerhalb der rheinhessischen Durchgangslandschaft⁹ im Dreieck der historisch bedeutenderen Städte Bingen, Ingelheim, Mainz, Oppenheim, Worms und Alzey relativ isoliert, abseits wichtiger Handels- und Verkehrsstraßen, z. B. der Gaustraße, die über die Höhen Mainz und Worms verband. Erst durch den Bau der strategischen „Pariser Straße“, der „Kaiserstraße“, unter Napoleon als Verbindung zwischen Mainz und Paris gewann das Innere Rheinhessens Anschluß an das überregionale Straßennetz – leider wurde diese Straße mitten durch das geschlossene Haufendorf gelegt, wobei die Laurenziburg zum Opfer fiel. Als heutige Bundesstraße B 40 bewältigte diese Straße über

Tab. 1: Flächennutzung in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm 1981 (in ha)

fast zwei Jahrhunderte den gesamten Durchgangsverkehr sowie den örtlichen Verkehr.

Der Bau der Eisenbahn im Jahre 1871¹⁰ von Mainz über Nieder-Olm und Wörrstadt nach Armsheim bzw. nach Alzey erleichterte den An- und Abtransport der Agrarprodukte – eine Funktion, die bis heute beispielsweise beim Zuckerrübentransport von anderen Verkehrsträgern nicht übernommen werden kann –, ermöglichte einen kostengünstigen Güterverkehr für Industrie und Handel und nicht zuletzt konnte ein schneller Personenverkehr vor allem nach Mainz und als Zubringer zur Hauptstrecke, der Rheinstrecke, angeboten werden und damit war das umfassende Angebot an Arbeitsplätzen, an kulturellen und sozialen Einrichtungen und an Einkaufsmöglichkeiten der naheliegenden Großstädte Mainz und Wiesbaden für breite Bevölkerungsschichten günstig erreichbar.

War die Verkehrslage bereits in der Agrargesellschaft für eine Stadt und ihr Umland von erheblicher Bedeutung, so gewinnt die großräumige Lage im Verkehrsnetz in der Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft für die strukturelle und funktionelle Entwicklung zunehmend an Gewicht und zeigt heute eine weitgehende Dominanz gegenüber anderen Faktoren.

Die Verkehrssituation unterlag mit zunehmendem Individualverkehr, mit der Konzentration der Arbeitsplätze vor allem in den Gewerbeorten und der teilweisen Verlagerung des Gütertransportes auf die Straße einem Wandel, der zur starken Belastung der Bundesstraße B 40 führte; mit einer Verkehrsmenge von ca. 15 000 Kraftfahrzeugen¹¹ täglich mit morgendlichen Spitzen von 1320 Kraftfahrzeugen pro Stunde (von 7.00–8.00 Uhr)¹² konnte der Verkehr insbesondere in den Ortsdurchfahrten nicht mehr bewäl-

tigt werden und führte gleichzeitig zu unerträglichen Immissionsbelastungen. Der Bau einer Umgehungsstraße wurde unumgänglich.

Regionale und überregionale Gesichtspunkte – dabei spielten die Erschließung der Westpfalz und die Verbindungsfunktion zur linksrheinischen Autobahn A 61 eine wesentliche Rolle – ließen den Plan nicht nur einer zweispurigen Umgehungsstraße, sondern einer vierspurigen Bundesstraße bzw. später einer Autobahn¹³ reifen; als Autobahn A 63 wird das erste Teilstück von Mainz nach Nieder-Olm im Jahre 1976 fertiggestellt und im Jahre 1979 durchgängig die Autobahn zwischen Mainz und Alzey eröffnet.

Dadurch erhielten Nieder-Olm und Klein-Winternheim direkten Anschluß an eine Autobahn mit einer verkürzten Zeitentfernung von ca. 15 Minuten in die Mainzer Innenstadt, einen besseren Anschluß an das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet und Anschluß an das bundesdeutsche Fernstraßennetz. Damit wurde eine wesentliche, teilweise unerträgliche Verkehrsbelastung aus den Ortslagen Nieder-Olm und Klein-Winternheim herausgenommen, denn $\frac{3}{4}$ des damaligen Verkehrs auf der Bundesstraße B 40 war Durchgangsverkehr.¹⁴

Die Autobahnauffahrt nördlich von Nieder-Olm nimmt gleichzeitig die wichtige regionale Ost-West-Verbindung¹⁵ von Ingelheim durch das Selztal bis Stadecken-Elsheim (Landesstraße L 428) und weiterführend nach Nieder-Olm und Bodenheim (Landesstraße L 413) auf, deren Bedeutung in ihrer Funktion als Zubringer zur Autobahn gewachsen ist, und ermöglicht gleichzeitig unter städtebaulichen Gesichtspunkten die Arrondierung der Gemeinde um das bestehende fußläufig erreichbare Zentrum.

Trotz des Autobahnbaues blieb eine unerwartete hohe Restbelastung als Ziel- und Quellverkehr in der Ortsdurchfahrt Nieder-Olm von bis zu 10 000 Kraftfahrzeugen¹⁶ täglich übrig, der über das örtliche Straßennetz verkraftet werden muß. Ein großer Teil könnte über eine zusätzliche südliche Autobahnauffahrt abgefangen werden.

Wenn auch die Gesamtbedeutung der Eisenbahn für die Verkehrssituation bei der heute gegebenen Vollmotorisierung relativ gesunken ist – die Strecke Mainz–Alzey wurde von der Deutschen Bundesbahn unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten in Frage gestellt¹⁷ –, so bildet die Bahn das verkehrsmäßige Rückgrat des öf-

fentlichen Personennahverkehrs.¹⁸ Die Verbesserungen mit einem taktähnlichen Verkehr in den letzten Jahren bestätigen diese Konzeption.

Mit 16 Zügen nach Alzey und 17 Zügen nach Mainz steht ein gutes Zugangebot zur Verfügung, das nur eine hervorragende Busbedienung ergänzt: täglich fahren 44 Busse von Nieder-Olm nach Mainz und auch die Nebenstrecke Spremlingen–Jugenheim–Stadecken–Elsheim–Mainz pro Richtung wird 24mal befahren. Dem innerstädtischen Busverkehr der Stadt Mainz ist die Gemeinde Zornheim angeschlossen. Insgesamt kann die Angebotsstruktur im öffentlichen Personennahverkehr¹⁹ als ausgezeichnet bewertet werden.

Die bestehende und künftige Verkehrslage und die Funktion der zentralen Orte entlang der Bundesstraße B 40 waren die Ausgangsposition und entscheidenden Elemente, die Achse Mainz–Kaiserslautern als Entwicklungsachse 1. Ordnung zu bestimmen. Der Ausbau dieser Achse mit der Autobahn A 63 brachte für den Raum Nieder-Olm wichtige Verbesserungen, dabei sind die verkürzten Reisezeiten von besonderer raumstruktureller Bedeutung.²⁰

Die verkehrsgünstige Lage Nieder-Olms auf der großräumig bedeutsamen Achse Mainz–Kaiserslautern am Rande des Rhein-Main-Ballungsraumes veränderte auch die Bevölkerungsentwicklung erheblich.

3. Demographische Entwicklung

In der Randzone des Verdichtungsraumes Rhein-Main profitierte die Entwicklung in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm besonders stark von der Stadt-Umlandwanderung. Die drastische Bevölkerungszunahme resultierte überwiegend aus Zuwanderungen aus dem benachbarten städtischen Raum, insbesondere aus Mainz. Dieser Suburbanisationsprozeß brachte erhebliche Veränderungen und Umstrukturierungen mit sich.

Betrachten wir die Bevölkerungsentwicklung in der Nachkriegszeit, so lassen sich deutlich die drei Jahrzehnte voneinander abheben:

- 1950–60 Stagnationsphase
- 1960–70 1. Wachstumsphase, insbesondere in Nieder-Olm
- 1970–80 2. Wachstumsphase, insbesondere in Klein-Winternheim und Zornheim

Diese pauschalierte Betrachtung muß differenziert werden, zumal neben den Zuwanderungen

auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung Veränderungen unterlag. Die Bevölkerungsent-

wicklung in Nieder-Olm und seinem Nahbereich verlief seit 1950 außerordentlich unterschiedlich:

Gemeinde	Wohnbevölkerung			
	1950	1961	1970	1980
Nieder-Olm	2 759	3 097	5 448	6 374
Essenheim	1 537	1 491	1 555	1 817
Jugenheim	1 083	927	1 008	975
Klein-Winternheim	922	977	1 361	2 999
Ober-Olm	1 879	2 221	2 467	3 724
Sörgenloch	669	660	684	773
Stadecken-Elsheim	2 243	2 137	2 294	3 003
Zornheim	1 078	1 080	1 285	3 013
Verbandsgemeinde	12 170	12 590	16 102	22 086

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde 1950-80

Mit einer Verdoppelung der Einwohnerzahlen im Zeitraum 1950-70 wird die expansive Entwicklung der Gemeinde Nieder-Olm vor allem in den 60er Jahren nachgezeichnet, ein Wachstumsprozess, an dem in abgeschwächter Form auch Ober-Olm, Klein-Winternheim und Zornheim partizipierten.

Fragen wir nach den Ursachen dieser Wachstumsraten, so ist zunächst auf den im regionalen Rahmen erkennbaren Trend zur Großstadtnähe zu verweisen. Die Gemeinde Budenheim und die Verbandsgemeinden Nieder-Olm und Bodenheim verzeichneten mit durchschnittlich 2-3 % jährlichen Wachstumsraten²¹ die höchsten Werte in Rheinhessen. Doch müssen die beiden Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen getrennt betrachtet werden. Im Zeitraum 1961-1970 resultierte das Wachstum der Gemeinden nahezu je zur Hälfte aus dem Geburtenüberschuß und aus den Wanderungsgewinnen. Das Bild änderte sich erst in den 70er Jahren, da der Geburtenüberschuß seit 1970/71 infolge des Geburtenrückganges nicht

mehr vorhanden war und statt des Geburtenüberschusses ein Sterbeüberschuß entstand. Wegen der wanderungsbedingten relativ günstigen Altersstruktur machte der Nahbereich Nieder-Olm diese Entwicklung erst mit einer gewissen Verzögerung mit.

In den 70er Jahren vollzog sich eine stärker in die Fläche gehende Entwicklung, die Bevölkerung der Verbandsgemeinde wuchs auf 22 086 (1980) Einwohner, d. h. stieg um fast ein Drittel. Dieser Anstieg ist nur noch zu knapp + 5 % auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen, denn die Zahl der Geburten überstieg mit insgesamt 2 343 Kindern in diesem Zeitraum die Zahl der Sterbefälle um 269. Die Geburtenzahlen waren in der Verbandsgemeinde absolut relativ konstant, da durch Zuzüge relativ junge Bevölkerung in diesen Raum zog. Die Geburtenzahl schwankte zwischen 276 und 186, wobei sich die Geburtenrate derzeit relativ konstant hält (1980: 12,5 Geburten auf 1000 Einwohner). Das Ausmaß der Wanderungsbewegungen erwies sich als wesentlichere Komponente, denn

Gemeinde	Wohnbevölkerung		Geburtensaldo 1971-1980	Wanderungssaldo 1971-1980
	31. 12. 1980	1971-1980		
Nieder-Olm	6 374	+ 6,5 %	+ 140	+ 246
Essenheim	1 817	+ 9,3 %	+ 20	+ 134
Jugenheim	975	+ 1,3 %	- 51	+ 63
Klein-Winternheim	2 999	+ 93,5 %	+ 56	+ 1 393
Ober-Olm	3 724	+ 27,7 %	7	+ 800
Sörgenloch	773	+ 14,9 %	- 5	+ 105
Stadecken-Elsheim	3 003	+ 28,2 %	+ 22	+ 639
Zornheim	3 013	+ 110,0 %	+ 50	+ 1 528
VG Nieder-Olm	22 086	+ 30,4 %	+ 239	+ 4 908

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

Tab. 3: Bevölkerungsbewegungen 1970 bis 1980

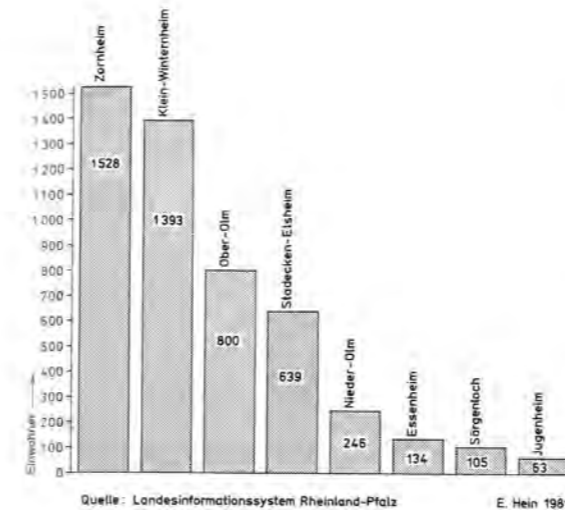


Abb. 2: Wanderungsgewinne 1971-1980

von 1971-80 waren 95,4 % des Bevölkerungszuwachses wanderungsbedingt.

Bei der Verteilung der Wachstumsraten innerhalb der Verbandsgemeinde (vgl. Abb. 2, Tab. 3) fallen die beiden Gemeinden Zornheim und Klein-Winternheim, mit Abstand gefolgt von Ober-Olm, mit zusammen drei Viertel des Zuwachses ins Auge.

Betrachten wir die Altersstruktur der zuziehenden Bevölkerung, so fällt die starke Besetzung der jüngeren erwerbstätigen Bevölkerung (21 bis 45-jährige) besonders auf, also jener, die mit ihrer Familie einen Dauerwohnsitz begründen. Zusammen mit ihren Kindern stellen sie 72,9 % des Wanderungsüberschusses. Dagegen sind die Jugendlichen und jungen Erwachsenen (15-21 Jahre) nur unterdurchschnittlich vertreten, wie die ältere Generation mit 4,8 % weit unterrepräsentiert ist, wobei in Jugenheim mit dem Altenpflegeheim eine Sondersituation vorliegt.

Selbst bei künftig verhalteneren Wachstumsraten wird die Bevölkerung der Verbandsgemeinde weiter zunehmen und dürfte bis 1990 nach einer einfachen Trendprognose über 26 000 Einwohner²² erreichen. Im Rahmen der Regionalplanung wird eine Orientierungsgröße von ca. 24 000 Einwohnern vorgeschlagen.²³

Die Ursachen der Stadtrandwanderung werden, da sie überwiegend durch die Veränderungen des Wohnens hervorgerufen werden, im nächsten Kapitel behandelt. Demographische Veränderungen in diesem Ausmaß wirken auf die Nutzungen der Fläche in der Verbandsgemeinde

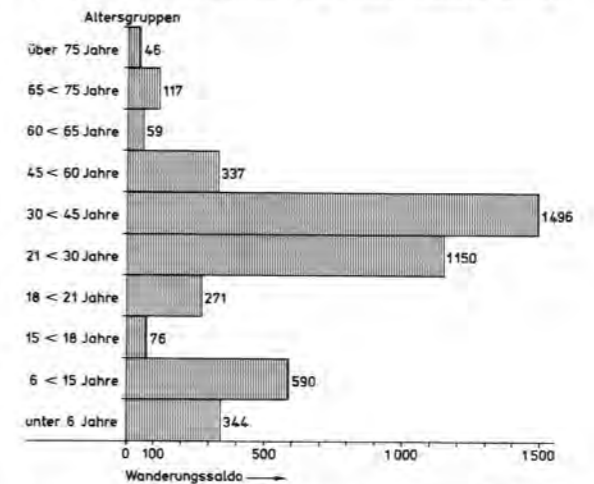
erheblich zurück, da für das Wohnen Wohnbauflächen und weitere Flächen für die Folgeeinrichtungen beansprucht werden.

5. Siedlungsentwicklung

Die Stadtrandzone gewinnt als Wohnstandort zunehmende Bedeutung. Aufgrund der verhältnismäßig guten Wohnbaumöglichkeiten bei im Vergleich zur Stadt Mainz relativ niedrigeren Baulandpreisen bei noch vertretbarer Lage zur Stadt lassen sich viele Familien in der Verbandsgemeinde nieder, um ein Einfamilienhaus zu errichten. So wurden in den 70er Jahren zusätzlich 1 466 Häuser mit 2 124 Wohnungen neu gebaut.

Die Wohnsituation in der Verbandsgemeinde wird vor allem von der Nähe zur Landeshauptstadt Mainz geprägt, die zugleich Arbeits- und Versorgungsstandort ist. Der hohe Auspendleranteil nach Mainz, die überwiegende Versorgung durch den Mainzer Einzelhandel und die anderen Dienstleistungen bis hin zur Nutzung des kulturellen Angebotes sind nur Beispiele für die enge Verzahnung und Verflechtung mit der Stadt Mainz.

Versuchen wir die Randbedingungen zu beschreiben, so ist neben der räumlichen Lage zum expandierenden Rhein-Main-Raum auch die Situation der verkehrlichen Lage an der Achse Mainz-Alzey-Kaiserslautern mit der Autobahn A 63, der Bundesstraße B 40 und der Eisenbahn Mainz-Alzey anzusprechen.²⁴ Die gute Erreichbarkeit war verbunden mit einer hohen Bereit-



Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

E. Hein 1981

Abb. 3: Altersstruktur des Wanderungsüberschusses in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (1972-1980)

Tab. 4: Zahl der Wohngebäude und Wohnungen 1970-1980

	Zahl der Wohngebäude			Zahl der Wohnungen			Zahl der Wohnungen je Wohngebäude 1980	Belegungs-dichte (Einw. je Woh.)
	1970	1980	1970-80	1970	1980	1970-80		
Nieder-Olm	941	1 233	+ 31,0 %	1 655	2 085	+ 26,0 %	1,7	3,0
Essenheim	358	399	+ 10,9 %	455	526	+ 15,6 %	1,3	3,5
Jugenheim	251	268	+ 6,8 %	285	325	+ 14,0 %	1,2	3,0
Klein-Winternheim	243	582	+ 139,5 %	359	780	+ 117,3 %	1,3	3,8
Ober-Olm	500	732	+ 46,4 %	770	1 120	+ 45,5 %	1,5	3,3
Sörgenloch	164	190	+ 15,9 %	203	243	+ 19,7 %	1,3	3,2
Stadecken-Elsheim	574	771	+ 34,3 %	686	975	+ 42,1 %	1,3	3,1
Zornheim	300	622	+ 107,3 %	373	856	+ 129,5 %	1,4	3,5
Verbandsgemeinde	3 331	4 797	+ 44,0 %	4 786	6 910	+ 44,4 %	1,4	3,2

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

schaft der Gemeinden, neue Baulandflächen zu erschließen. Die Offenheit der kommunalen Entscheidungsträger gegenüber Neubaugebieten wurde von der Landwirtschaft und der Bevölkerung im Bewußtsein mitgetragen, eine moderne Gemeinde zu sein und die Gemeindeentwicklung dadurch positiv zu beeinflussen. Die jeweils gestiegenen Baulandpreise erschienen der einheimischen Bevölkerung zwar als zu hoch, jedoch bewegten sie sich marktbedingt immer im deutlichen Abstand zu dem Mainzer Immobilienmarkt, so daß trotz höherer Benzinkosten zum Arbeitsplatz dem Bauwilligen eine Differenz verblieb, die ihm häufig die Realisierung seiner Bauwünsche erst ermöglichte. Die Bautätigkeit vollzog sich in mehreren Phasen. Nachdem Nieder-Olm mit dem Bau des Goldberges – eine standortmäßige Fehlentscheidung, jedoch konzeptionell ausgewogene Mischung – und Erweiterungen am Ortsrand in der zweiten Hälfte der 60er Jahre eine starke Wachstumsphase erlebte, vollzog sich in den 70er Jahren auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes eine gleichmäßige Entwicklung mit kleineren Ergänzungen, die zudem jeweils stark von ansässiger Bevölkerung in Anspruch genommen wurden. Hingegen erlebten Klein-Winternheim und Zornheim eine sprunghafte Entwicklung, indem sich beide Orte in den 70er Jahren jeweils verdoppelten (+ 139,5 bzw. 107,3 % mehr Häuser). Es wurden in geschlossenen Baugebieten je 250-300 Häuser gebaut, womit eine einschneidende quantitative und qualitative Veränderung in den beiden Orten eingetreten ist: rein äußerlich heben sich die neuen Ortsteile von den alten Ortskernen deutlich ab, das Anspruchsniveau der zuziehenden Bevölkerung

ist stärker von städtischen Normen geprägt bis hin zur aktiven Übernahme kommunaler Verantwortung durch die Neubürger. Weniger drastisch vollzog sich die Neubautätigkeit in Ober-Olm und Stadecken-Elsheim, brachte jedoch mit Wachstumsraten von + 45,5 bzw. 42,1 % mehr Häuser (1970-80) ähnliche Begleiterscheinungen mit sich. Nur in Essenheim, Jugenheim und Sörgenloch kann bei jährlichen Zuwächsen von weniger als 2 % von einer kontinuierlichen Entwicklung gesprochen werden, von denen Essenheim jedoch derzeit den „Rückstand“ aufholen will.

Die Ursachen für den Trend in das Stadtumland – häufig irrtümlicherweise auf ein gestiegenes Interesse der städtischen Bevölkerung am dörflich-ländlichen Leben interpretiert – liegen vor allem im Bereich der Verbesserung der Wohnung selbst, der Wohnungsgröße, deren Zuschnitt und Ausstattung in Verbindung mit den gestiegenen Möglichkeiten zur Eigentumbildung. Als gewünschter Standard gilt dabei das freistehende Einfamilienhaus oder bei höheren Baulandpreisen auch verdichtete Bauformen wie das Doppel- oder Reihnhaus. Da dieser Trend in den nächsten Jahren noch anhalten dürfte, ist auch mit einem starken Siedlungsdruck zu rechnen. Es muß aber nach anderen möglichen Begrenzungen der Siedlungsaktivitäten gefragt werden. Aus ökonomischen Gründen sind die infrastrukturellen Ausgangsbedingungen (Straßen, Kläranlagen, Schulen, Einzelhandel u. a.) nur begrenzt aufnahmefähig, die soziale Integrationsfähigkeit sinkt bei raschem Wachstum und die Nutzungskonkurrenzen gegenüber der Landwirtschaft oder naturnahen Freiflächen wachsen. Von

seiten der Regionalplanung wird ein äußerer Rahmen gesetzt, der für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm eine Begrenzung der Zuwanderung vorsieht.

Die städtebauliche Entwicklung in der Verbandsgemeinde war vom starken Wachstum der neuen Wohngebiete geprägt. Die geschlossenen Neubaugebiete in Klein-Winternheim, Zornheim und Ober-Olm beanspruchen heute schon mehr Gesamtfläche als der alte Ortskern. In Nieder-Olm entwickelt sich ein städtischer Kern im Bereich der Pariser Straße im Abschnitt von der katholischen Kirche bis zur Oppenheimer Straße. Das integrierte Schul- und Sportzentrum im Selzbereich mußte wegen des großen Flächenbedarfes in die der Ortsmitte nächstgelegene Ortsrandlage verlegt werden, wo die Dimensionierung auf einen weiteren Ausbau ausgerichtet wurde, auf einen Ausbau der Funktionen eines Unterzentrums. Gleichzeitig wurde durch die Erschließung eines großen Gewerbegebietes westlich der Autobahn die Voraussetzung für eine weitere gewerbliche Entwicklung geschaffen, um neue Arbeitsplätze für die im Nieder-Olmer Raum lebende Bevölkerung anbieten zu können.

Zu Beginn der 80er Jahre zeichnet sich ein Bewußtseinswandel gegenüber Wachstumsraten ab. Hinzu kommt das gestiegene Interesse an der Erhaltung der Altbausubstanz. Ein größerer Teil der kommunalen Aktivitäten wird in die bereits eingeleiteten Dorferneuerungsmaßnahmen fließen. Der komplizierte Prozeß der Erhaltungsmaßnahmen²⁵ ist in den dicht bebauten rheinhessischen Haufendörfern besonders schwierig.

- Hier sind mehrere Aufgaben zu bewältigen
- verkehrsmäßige Ordnung,
- neue Funktionsbeschreibung der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude und
- Beratung bei der architektonischen Ausgestaltung der einzelnen Gebäude.

Gerade in den alten Ortsteilen wird die neue Bedeutung der Gemeinden deutlich: aus den landwirtschaftlich orientierten Gemeinden sind heute Wohngemeinden geworden. Der zentrale Ort Nieder-Olm übernimmt aber als Gewerbestandort und Versorgungszentrum zusätzliche Aufgaben. In den Ortskernen müssen die Lebensbereiche Wohnen und Arbeiten so einander zugeordnet werden, daß möglichst wenig Störungen entstehen. Neben der Wohnfunktion muß den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben eine Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

6. Landwirtschaft

Die Landwirtschaft unterliegt einem starken Umstrukturierungsprozeß, der einen Wettbewerbsdruck widerspiegelt. Trotz bester natürlicher Voraussetzungen, insbesondere die ganz überwiegend guten und sehr guten Böden und ein trockenwarmes Klima, ist die vorhandene Agrarstruktur weniger günstig zu beurteilen. Aufgrund der relativ hohen Besiedlungsdichte in Verbindung mit dem Realteilungserbrecht entstand eine ungünstige Betriebsgrößenstruktur mit überdurchschnittlich vielen Kleinbetrieben. Die eher kleinbäuerliche Struktur mit starker Flurzersplit-

Tab. 5: Landwirtschaftliche Betriebe 1979

Gemeinde	Landwirt. Betriebe insg.	Betriebsgrößenstruktur							
		1 ha LF	1-2 ha LF	2-5 ha LF	5-10 ha LF	10-20 ha LF	20-30 ha LF	30-50 ha LF	> 50 ha LF
Nieder-Olm	58	12	8	12	3	7	10	4	2
Essenheim	124	40	23	22	9	21	6	2	1
Jugenheim	85	25	15	13	13	16	1	2	-
Klein-Winternheim	55	15	6	5	5	13	10	-	1
Ober-Olm	65	11	9	3	9	22	6	5	-
Sörgenloch	32	5	5	8	4	8	2	-	-
Stadecken-Elsheim	188	60	33	34	17	29	12	2	1
Zornheim	74	14	16	17	8	13	4	2	-
Verbandsgemeinde	681	182	115	114	68	129	51	17	5
		26,7 %	16,9 %	16,7 %	10,0 %	18,9 %	7,5 %	2,5 %	0,7 %

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

terung wurde durch die Flurbereinigungsverfahren mit über 20 Aussiedlungen entscheidend verbessert. Der Rückgang der Zahl der Betriebe wird von einer ständigen Betriebsgrößenveränderung zugunsten der größeren Betriebe begleitet. Betrachten wir die Zahl der Betriebe und der Betriebsgrößenstruktur in nachfolgender Tabelle genauer (vgl. Tab. 5).

In der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bewirtschaften immer noch mehr als 60 % der Betriebe jeweils weniger als 5 ha Fläche (1979), insbesondere in den westlichen und östlichen Gemeinden Essenheim, Jugenheim, Stackeden-Elsheim, Sörgenloch und Zornheim bestimmen sie das Bild. Allerdings sank die Zahl der Kleinbetriebe bis 5 ha von 456 (1971) auf 411 (1979) um fast 10 % und sie bearbeiten nur noch wenig mehr als 1/6 der landwirtschaftlichen Fläche.

Bei dem gegebenen Anteil an Sonderkulturflächen können bereits alle Betriebe ab 10 ha besonders hervorgehoben werden, da bei entsprechendem Sonderkulturanteil auch die Betriebe zwischen 10–20 ha noch als Vollerwerbsbetriebe²⁶ geführt werden können:

- 202 Betriebe über 10 ha,
- ca. 4040 ha bewirtschaftete Fläche,
- ca. 78,2 % Anteil an der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche,
- ca. 20 ha durchschnittliche Betriebsgröße.

Diesen ca. 200 Betrieben kommt bei der Bewirtschaftung in den nächsten Jahren die Hauptbedeutung zu, sie bilden den Grundpfeiler der landwirtschaftlichen Produktion.

Doch in dieser Gruppe setzten sich die größeren Betriebe ab, die in den letzten Jahren ihren

Anteil verstärken konnten. Die größeren Betriebe von mehr als 20 ha nahmen in den 70er Jahren nicht nur von 41 auf 73 Betriebe erheblich zu, sondern sie konnten auch den Anteil an der bewirtschafteten Fläche deutlich ausweiten, denn sie bewirtschaften heute mehr als 42 % der Fläche (1971 nur ca. 25 %). Damit erreichen diese Betriebe eine Durchschnittsgröße von 30 ha pro Betrieb. Dieser Umstrukturierungsprozeß zugunsten der größeren Betriebe ist in Nieder-Olm am weitesten fortgeschritten, dort bearbeiten die 16 größten Betriebe (mehr als 20 ha) bereits 3/4 der Gesamtfläche.

Die zahlreichen kleineren Betriebe übernehmen eine wichtige Ergänzungsfunktion; ihr Schwerpunkt liegt stärker im Sonderkulturbereich. Neben einigen Winzerbetrieben widmet sich die Mehrzahl dem Obstanbau, vereinzelt auch dem hochintensiven Spargelanbau. Der ökonomische Wert liegt im Zu- bzw. Nebenerwerb, der insbesondere der Hausfrau ein Zusatzeinkommen sichert, jedoch darf die höhere soziale Stellung des Landwirtes innerhalb der dörflichen Gemeinschaft nicht vergessen werden, wo der Landbesitz durchaus eine Rolle spielt.

7. Wirtschafts- und Sozialstruktur

Die funktionale Bedeutung eines Ortes wird in starkem Maße von ökonomischen und sozialen Komponenten²⁷ determiniert. Direkt und indirekt bildet sich die wirtschaftliche Situation im Raum Nieder-Olm im funktionalen Beziehungsgeflecht ab.

Die Tabelle 6 über die Arbeitsstätten im Raum Nieder-Olm (1970) läßt die Dominanz von Nie-

Tab. 6: Arbeitsstätten und Beschäftigte 1970

Gemeinde	gesamt		Land- u. Forstwirtschaft		Produz. Bereich incl. Baugewerbe		Private Dienstleistungen		Organisationen o. Erwerbscharak., Gebietskörpersch., Soz.	
	Arb.st./Besch.	Arb.st./Besch.	Arb.st./Besch.	Arb.st./Besch.	Arb.st./Besch.	Arb.st./Besch.	Arb.st./Besch.	Arb.st./Besch.	Arb.st./Besch.	
Nieder-Olm	179	1 779	1	10	63	1 182	105	510	10	77
Essenheim	39	116	1	2	10	36	25	64	3	14
Jugenheim	36	111	–	–	9	20	22	50	5	41
Klein-Winternheim	31	117	–	–	10	49	19	57	2	11
Ober-Olm	54	160	2	3	12	54	38	86	2	17
Sörgenloch	12	22	–	–	1	5	10	15	1	2
Stackeden-Elsheim	68	206	2	4	22	89	40	86	4	27
Zornheim	29	153	–	–	7	74	18	62	4	17
Verbandsgemeinde	448	2 664	6	19	134	1 509	177	930	31	206

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

Tab. 7: Wohnbevölkerung nach überwiegender Lebensunterhalt (in %) 1970

Gemeinde	Land- u. Forstwirtschaft	Produzierendes Gewerbe	Handel u. Verkehr	Sonst. Bereich	Rente, Pension, Vermögen u. dgl.
Nieder-Olm	3,1	48,0	13,4	20,8	14,8
Essenheim	18,6	38,8	11,1	13,5	18,0
Jugenheim	15,6	40,1	4,7	11,4	28,3
Klein-Winternheim	13,7	39,5	14,0	20,1	12,7
Ober-Olm	7,8	40,5	12,7	18,7	20,3
Sörgenloch	8,9	49,7	12,3	5,6	23,5
Stackeden-Elsheim	19,1	38,7	10,3	14,5	17,5
Zornheim	14,0	44,0	10,7	16,1	15,2

Quelle: Gemeindestatistik Rheinland-Pfalz 1970

der-Olm gegenüber den benachbarten Gemeinden mit 2/3 aller Arbeitsplätze und die Dominanz des produzierenden Bereiches in Nieder-Olm mit 2/3 aller Beschäftigten erkennen.

Von den Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe entfällt der überwiegende Teil auf die Eckes-Firmengruppe mit über 1000 Mitarbeitern. Weit über die Hälfte der übrigen Beschäftigten des produzierenden Gewerbes ist dem Baugewerbe zuzuordnen. Bei den privaten Dienstleistungen ist der Handel mit 18,5 % vertreten, ein Hinweis auf die Bedeutung des Handels, wie auch die Banken mit 4,4 % aller Beschäftigten sich im Arbeitsmarkt bemerkbar machen. Im öffentlichen Dienstleistungssektor sind vor allem die Verbandsgemeindeverwaltung in Nieder-Olm und das Altenpflegeheim in Jugenheim als wichtigste Arbeitgeber zu nennen.

Unmittelbar bewirkt die Wirtschaftsstruktur Veränderungen im Sozialgefüge der Gemeinden. Der Rückgang der Landwirtschaft und die Nähe zum Rhein-Main-Ballungsraum ließen eine neue Sozialstruktur entstehen.

Extrem niedrig bleibt der Anteil der von der Landwirtschaft lebenden Bevölkerung, vor allem in Nieder-Olm, während in dem westlichen Teil der Verbandsgemeinde mit über 15 % Werte weit über dem Landesdurchschnitt (5,9 %) erreicht werden. Der Verstärterungsgrad ist in Nieder-Olm und Ober-Olm am weitesten fortgeschritten.

40–45 % der Bevölkerung im Raum Nieder-Olm lebt vom produzierenden Gewerbe, sei es durch die Arbeit in Nieder-Olmer Unternehmen oder in Mainz oder Rüsselsheim. Die Industrie prägt entscheidend die Arbeitswelt fast von jedem zweiten Arbeitnehmer. Je nach Ausbildungsstand der Bevölkerung und noch in der Landwirt-

schaft verbliebenen Anteilen schwanken die Anteile des industriellen Bereiches von Gemeinde zu Gemeinde.

Im Handel und Verkehr liegen die jeweiligen Anteile zwar in der Regel über 10 %, jedoch ist der Anteil gemessen am Durchschnitt des Kreises Mainz-Bingen oder von Rheinland-Pfalz relativ niedrig, hingegen sind die sonstigen Dienstleistungsbereiche mit über 20 % in Nieder-Olm und Klein-Winternheim aufgrund der günstigen Erreichbarkeit von Mainz recht gut vertreten.

Rentner und Pensionäre sind dank der starken Zuwanderung vor allem jüngerer Altersjahrgänge unterrepräsentiert. Das gilt vor allem für Nieder-Olm, Klein-Winternheim und Zornheim. Nur Sörgenloch ist überaltert und liegt anteilig über vergleichbaren Landeswerten; Jugenheim kann aufgrund des vorhandenen Altersheimes als Sonderfall betrachtet werden.

Die Orientierung auf die Industrie und Dienstleistungsunternehmen bewirkt Veränderungen in der Sozialstruktur und bringt neue Verhaltensmuster im Versorgungsbereich.

Betrachten wir die neuere Entwicklung in den 70er Jahren, ist die Dominanz des gewerblichen Sektors mit fast der Hälfte aller Beschäftigten und einem weit größeren Anteil am Gesamtumsatz erhalten geblieben.

Von den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern – also im wesentlichen alle Erwerbstätigen ohne Selbständige und Beamte – waren 1980 das verarbeitende Gewerbe (1164 Beschäftigte), die privaten Dienstleistungen (369 Beschäftigte), der Handel (348 Beschäftigte) und das Baugewerbe (326 Beschäftigte) mit zusammen 85 % aller sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer die vier wichtigsten Wirtschaftsbereiche. Bei dem Arbeitsplatzange-

bot hat eine allmähliche Verbreiterung der Angebotspalette eingesetzt, wodurch eine Diversifikation der Wirtschaftsstruktur eingeleitet wird. Für die Erweiterung der Zahl der Arbeitsplätze in den bestehenden Betrieben und in den Neuansiedlungen wurde ein größeres Gewerbegebiet im Selztal westlich der Autobahn erschlossen.

Zwar ist Nieder-Olm als Gewerbebestandort von regionaler Bedeutung zu bezeichnen, doch reichen die vorhandenen Arbeitsplätze bei weitem nicht aus. Der größere Teil der Erwerbspersonen arbeitet außerhalb der Verbandsgemeinde, schon 1970²⁸ betrug der Auspendlerüberschuß über 5000 Auspendler und dürfte infolge der starken Stadt-Umland-Wanderung auf über 7000 Auspendler angewachsen sein. Hauptzielort ist mit weitem Abstand Mainz geblieben, gefolgt von Rüsselsheim, Wiesbaden und Ingelheim.

Als Verkehrsmittel dominiert bei den Auspendlern mit fast $\frac{2}{3}$ aller Benutzer das Auto, wobei für weitere Strecken, z. B. nach Rüsselsheim, Fahrgemeinschaften nicht mehr die Ausnahme sind. Erwartungsgemäß fahren nach Mainz mit 28 % aller Auspendler mehr Personen mit der Bundesbahn als nach Rüsselsheim (11 %), da der Fahrplan nicht auf den Schichtdienst ausgerichtet ist und durch das Umsteigen Zeitverlust entsteht. Für die große Masse der Auspendler liegt der Zeitaufwand für den Weg zum Arbeitsplatz zwischen einer halben und dreiviertel Stunde. Nur 32 Auspendler müssen mehr als eine Stunde Fahrzeit rechnen.

Analog verhalten sich die Auspendler der nahbereichsangehörigen Gemeinden Klein-Winternheim und Ober-Olm, Essenheim und Zornheim, die ebenfalls mit über 70 % Mainz als Arbeitsstandort bevorzugen. Etwas abgeschwächter stellt sich die Präferenz für Mainz in den westlichen Gemeinden Stackeden-Elshem und Jugenheim dar, da in beiden Gemeinden Ingelheim als zusätzlicher Standort hinzukommt, während in Sörrenloch auch Nieder-Olm als Arbeitsort hervortritt.

Von den Auspendlern aus Nieder-Olm orientieren sich 93 % aller Auspendler auf nur fünf Standorte:

Mainz	968 Auspendler,
Rüsselsheim	107 Auspendler,
Wiesbaden	70 Auspendler,
Frankfurt	30 Auspendler,
Ginsheim-Gustavsburg	20 Auspendler.

Für die einzelnen Standorte ist aufgrund der Wirtschaftsstruktur von verschiedenen Orientierungen auszugehen. Sind die Auspendler in Rüsselsheim und Ginsheim-Gustavsburg ausschließlich im produzierenden Gewerbe und Baugewerbe tätig, so halten sich bei den Auspendlern in die Großstädte Mainz, Wiesbaden und Frankfurt die Beschäftigten im produzierenden Bereich und in privaten Dienstleistungen die Waage.

Der Einzugsbereich der Einpendler nach Nieder-Olm erstreckt sich vorwiegend auf das nördliche Rheinhessen, wobei auf den unmittelbaren Nahbereichen knapp $\frac{1}{4}$ entfällt, gefolgt vom

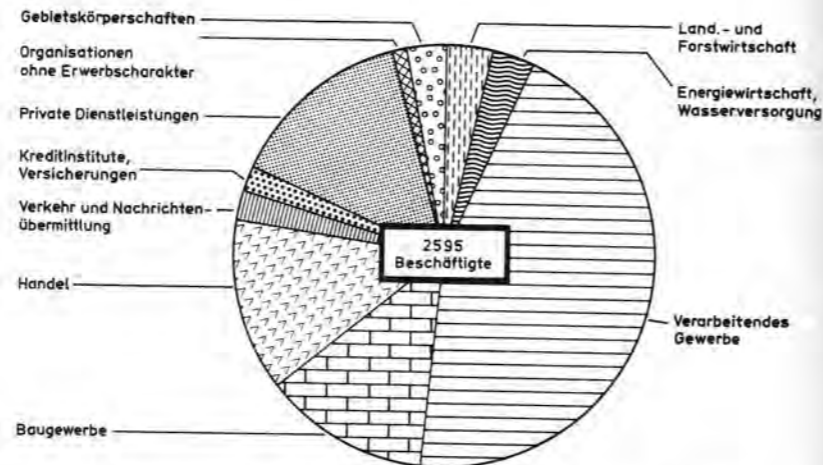


Abb. 4:

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer 1980

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

E. Hein 1981

Tab. 8: Einzelhandelsbetriebe 1979

	Einzelhandel insgesamt	Nahrung	Textil	Einrichtungen	Elektro	Papier	Pharma	Sonstige
Nieder-Olm	36	11	8	3	2	2	2	8
Essenheim	4	3	1	—	—	—	—	—
Jugenheim	6	4	—	1	—	—	—	—
Klein-Winternheim	5	2	2	1	—	—	—	—
Ober-Olm	10	5	1	—	1	—	2	1
Sörrenloch	1	1	—	—	—	—	—	—
Stackeden-Elshem	16	9	—	1	1	—	—	5
Zornheim	14	7	1	2	—	—	1	3
VG Nieder-Olm	92	42	13	8	4	2	5	18

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

Nahbereich Wörrstadt mit ca. $\frac{1}{6}$. Die weite Streuung der übrigen Einpendler reicht bis nach Alzey und Flonheim im südlichen Rheinhessen und bis Budesheim, Idstein und Frankfurt im Norden. Der überwiegende Teil der Einpendler arbeitet im verarbeitenden Gewerbe, d. h. nahezu ausschließlich in dem Getränkegroßbetrieb Ekkes, gefolgt von den privaten Dienstleistungen und dem Baugewerbe.

8. Einzelhandel

Der vergleichsweise niedrige Attraktionswert von Nieder-Olm als Einkaufszentrum findet einmal seine Begründung in der Nähe zu Mainz mit einem differenzierten Angebot der Innenstadt mit über 650 Geschäften der Grundversorgung, zahlreichen Fachgeschäften und fünf großen Kaufhäusern und zum anderen in dem Trend zu den Verbrauchermärkten²⁸ bei den Gegenständen des täglichen Bedarfes, wobei für den Raum Nieder-Olm die Verbrauchermärkte in Mainz, Rüsselsheim, Alzey und Wiesbaden bevorzugt werden.

Sowohl in bezug auf die Zahl der Geschäfte und Beschäftigten als auch auf die branchenmäßige Spezialisierung und Ausstattung der Geschäfte bestanden in Nieder-Olm zu Beginn der 70er Jahre sektorale Lücken. Mit nur 30 Einzelhandelsgeschäften und 99 Beschäftigten (1970) war ein relativer Rückstand auch gegenüber sonst vergleichbaren Zentren, z. B. Wörrstadt mit 45 Geschäften und 181 Beschäftigten, zu konstatieren. Lassen wir die Lebensmittel- und Haushaltswarengeschäfte, die in Rheinhessen noch in 86,0 % bzw. 42,6 %²⁹ aller Gemeinden vorhanden waren, zunächst außerhalb der Betrachtung, so wurde Nieder-Olm zwar in einigen Branchen, beispielsweise bei den Landmaschinen, Elektrogeräten und Sportartikeln, dem Anspruch eines Un-

terzentrums mit weiter ausstrahlenden Funktionen gerecht, nicht jedoch in anderen Bereichen des Einzelhandels, z. B. Möbel, Damen- und Herrenoberbekleidung, Schuhe u. a.

Weitaus drastischer als durch die Ausstattung stellte sich die relativ geringe Bedeutung als Einkaufsort durch die tatsächliche Inanspruchnahme³⁰ des Einzelhandels dar: nur ca. 3 % der Befragten im Einzugsbereich Nieder-Olm gaben Nieder-Olm als tatsächlichen Bedarfsdeckungs-ort für Gebrauchsgegenstände an. Hingegen nannten ca. 37 % Mainz für die unterschiedlichen Artikel, z. B. Bekleidung, Schuhe, Radio-, Fernseh- und Fotoartikel, Elektro- und Haushaltsgeräte, Möbel und andere größere Einrichtungsgegenstände, Bücher, Schallplatten und Kunstgegenstände. Dagegen bestand bei ca. 6 % der Befragten der Wunsch, die genannten Gebrauchsgegenstände künftig in Nieder-Olm einzukaufen.

Der Einzelhandel hat sich in den 70er Jahren quantitativ und qualitativ verbessert, ohne daß ein qualitativer Sprung eingetreten wäre. Im Jahre 1979³¹ bestanden in der Verbandsgemeinde 92 Geschäfte mit 278 Beschäftigten. Bei einer Gesamtgewerbefläche von 13 331 m² wurde ein Gesamtumsatz von 33,8 Mill. DM getätigt. Diese absoluten Daten müssen in Relation zur Gesamtentwicklung und dem entsprechenden Wert des größeren Raumes gesetzt werden:

	VG Nieder-Olm	Land Rheinland-Pfalz
- Zahl der Betriebe		
1968-1979	+ 29,6 %	- 13,1 %
- Zahl der Beschäftigten		
1968-1979	+ 56,2 %	- 0,1 %
- Umsatzentwicklung		
1967-1978	+ 244,4 %	+ 153,9 %

Damit ist auch unter Beachtung der zwischenzeitlich erfolgten Einwohnerzunahme eine überproportionale Ausweitung des Angebotes und des Umsatzes eingetreten, ohne daß es zu Überkapazitäten gekommen wäre. Mit einem Umsatz von 2533 DM je m² Gewerbefläche wird fast der Landesdurchschnitt, in dem die Großstädte enthalten sind, erreicht.

Insbesondere beim Facheinzelhandel wird die Mittelpunktfunktion von Nieder-Olm deutlich, denn von den 50 Geschäften in der Verbandsgemeinde, die nicht der Lebensmittelversorgung dienen, sind 25 Geschäfte in Nieder-Olm. Gerade die neueröffneten Fachgeschäfte bereichern das Angebot erheblich. Die Angebotserweiterungen in den verbandsangehörigen Gemeinden Klein-Winternheim, Ober-Olm, Stackeden-Elsheim und Zornheim erfolgte im Blick auf die dort zugezogenen Bürger in den Neubaugebieten oder in deren Randlagen.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung muß die Frage nach dem Kaufkraftabfluß gestellt werden. Bei einem durchschnittlichen Umsatz von ca. 6000,- DM je Einwohner (1979 6132,- DM in Rheinland-Pfalz) und nur 1612,- DM je Einwohner in der Verbandsgemeinde wird deutlich, daß ca. 3/4 der Kaufkraft in benachbarte Zentren abfließt. Ein Teil davon, der nicht zu hoch angesetzt werden darf, könnte durch Erneuerungsmaßnahmen und einer marktkonformen Angebotsverbesserung in Nieder-Olm gehalten werden.

Häufig sind die Einzelhandelsgeschäfte aus Handwerksbetrieben hervorgegangen oder werden in Kombination betrieben, so daß enge Beziehungen zwischen dem Einzelhandel und dem handwerklichen Sektor bestehen.

9. Handwerk und private Dienstleistungen

Traditionelles und modernes Handwerk und moderne Dienstleistungen ergänzen sich in der Übergangszone vom großstädtischen Verdichtungsraum zum ländlich strukturierten Raum in hervorragender Weise. Zwar war im Handwerksbereich ein anhaltender Konzentrationsprozeß zu erkennen, so sank die Zahl der Betriebe im Zeitraum 1968-77 um ein Fünftel auf 102 Betriebe³² ab, doch werden die notwendigen qualitativen Veränderungen bereits durchgeführt. Sowohl die traditionellen Handwerksbetriebe, wie Bäcker, Metzger, Friseur, Schuster und Schrei-

ner, als auch moderne Zweige, beispielsweise Elektroinstallateure, Kraftfahrzeugwerkstätten und Optiker bieten ein differenziertes ausreichendes Angebot. Die Struktur der Handwerksbetriebe ist mit durchschnittlich 6 Beschäftigten überwiegend kleinbetrieblich organisiert. Mehr als die Hälfte aller Beschäftigten zählt zu den beiden Handwerksgruppen Bau- und Ausbaugewerbe sowie dem Metallgewerbe. Tatsächlich werden Handwerksbetriebe doppelt so häufig in Nieder-Olm in Anspruch genommen (6-7 %) wie die vergleichbaren Einzelhandelsgeschäfte. Hier bieten sich weitere Chancen, da ein Teil der Benutzer von Mainzer Handwerksbetrieben die Bereitschaft zeigte, von dort abzuwandern.³³

Ebensogute Chancen bestehen im Dienstleistungsbereich, in dem ebenfalls eine hohe Abwanderungsbereitschaft nach Nieder-Olm besteht. Rechtsanwalt, Notar oder Bank werden von 6-7 % der Befragten in Nieder-Olm aufgesucht, jedoch von 7-8 % in Nieder-Olm gewünscht und von weiteren ca. 10 % wurde der Wunsch geäußert, einen anderen Standort als Mainz aufsuchen zu wollen.³⁴ Subsumieren wir unter den privaten Dienstleistungen auch noch so unterschiedliche Dienstleistungsbereiche wie Autofahrschule, Reisebüro, Fotoatelier, Steuerberater und Versicherungen, so sind wiederum sektorale Chancen in den Versorgungsbereichen des tertiären Wirtschaftsbereiches zu erkennen.

Die Attraktivierung des Nieder-Olmer Ortskernes wird die Voraussetzungen für einige Dienstleistungsbereiche verbessern, indem eine Konzentration im inneren Ortsbereich stattfinden könnte. Ein Teil der Einrichtungen des Einzelhandels, z. B. die Apotheken, und der privaten Dienstleistungen, z. B. die Krankengymnastin, sind direkt oder indirekt mit der übrigen sozialen Infrastruktur verknüpft.

10. Soziale Infrastruktur

Exemplarisch für die soziale Infrastruktur für die Verbandsgemeinde sei auf die Kindergartensituation und die ärztliche Versorgung im Überblick eingegangen.

Der angestrebte Versorgungsstandard der Kindergartenkinder von durchschnittlich 75 % aller Kinder in der Verbandsgemeinde wird heute deutlich überschritten, denn einen Kindergarten finden wir in jeder verbandsangehörigen Ge-

meinde, in Stackeden-Elsheim aufgrund der gewachsenen Gemeindestruktur zwei Kindergärten und in Nieder-Olm drei Kindergärten. Damit können derzeit mehr als 90 % aller Kinder einen Kindergarten besuchen.

Tab. 9: Übersicht über die Kindergartensituation (1981)

Gemeinde	Zahl der Kindergärten	Zahl der Kindergartenplätze
Essenheim	1	75
Jugenheim	1	41
Klein-Winternheim	1	65
Nieder-Olm	3	196
Ober-Olm	1	100
Sörgenloch	1	44
Stackeden-Elsheim	2	97
Zornheim	1	100
VG Nieder-Olm	11	718

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

Die ärztliche Betreuung hat sich in der Verbandsgemeinde quantitativ und qualitativ verbessert. Die Zahl der Ärzte für Allgemeinmedizin und Zahnärzte hat sich in Relation zur Bevölkerungsentwicklung überproportional erhöht. Qualitativ wird durch vier neue Fachärzte, Kinderarzt, Frauenarzt und Ärzte für Inneres ein gutes ärztliches Angebot vorgehalten.

Tab. 10: Gesundheitliche Versorgung 1981

Essenheim	1 Arzt	-
Klein-Winternheim	2 Ärzte	-
Nieder-Olm	14 Ärzte	2 Apotheken
Ober-Olm	3 Ärzte	1 Apotheke
Stackeden-Elsheim	2 Ärzte	1 Apotheke
Zornheim	3 Ärzte	1 Apotheke
VG Nieder-Olm	25 Ärzte	5 Apotheken

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

Am Beispiel der medizinischen Versorgung wird die Mittelpunktfunktion von Nieder-Olm unterstrichen. Von den 25 Ärzten (einschließlich Zahnärzte) hatten mehr als die Hälfte (14) ihre Praxis im Zentrum des Nahbereiches, obwohl der entsprechende Einwohneranteil nur ca. 1/3 beträgt. Damit gewährleisten die Ärzte in Nieder-Olm eine überdurchschnittlich gute Versorgung und können teilweise auch die Versorgung der Bevölkerung in den nahbereichsangehörigen Gemeinden mitübernehmen. Durch den weiteren Zuzug in den Raum Nieder-Olm konnten die vor-

handenen Ärzte nicht mehr allein die medizinische Betreuung optimal gewährleisten, so daß sich die Zahl der Ärzte allein in Nieder-Olm in den letzten Jahren von 7 (1972) auf 9 (1975) und auf 14 (1981) erhöhte. Zwar wird damit die Meßziffer der kassenärztlichen Vereinigung von Rheinland-Pfalz³⁵ erreicht, doch bleibt diese Relation unter dem vergleichbaren rheinhessischen Regionsdurchschnitt. Das dürfte auf die Nähe von Mainz mit seinem umfassenden medizinischen Angebot zurückzuführen sein. Insbesondere durch die Niederlassung mehrerer Fachärzte in Nieder-Olm (2 Internisten, 1 Frauenarzt, 1 Kinderarzt) wird die höhere zentrale Funktion der Gemeinde hervorgehoben.

Durch die Einrichtung einer Notarztzentrale im Gebäude der Nieder-Olmer DRK-Station wird der ärztliche Nacht- und Sonntagsdienst für die Bevölkerung des Raumes gesichert.

Der Neubau eines eigenen Gebäudes für die Rotkreuzstation in Nieder-Olm erlaubt nicht nur eine optimale technische Einrichtung mit einem Behandlungszimmer und die unter sozialen Aspekten wichtige Förderung der Gruppenbildung in einem eigenen Gruppenraum, sondern bietet gleichzeitig Raum für überörtliche DRK-Lehrgänge und für eine Notarztzentrale.

Zur Übernahme der offenen Kranken-, Alten- und Familienpflege steht die Sozialstation Bodenheim/Nieder-Olm mit Sitz in Bodenheim mit ihren elf Pflegekräften³⁶ zur Verfügung. Darüber hinaus soll über die Sozialstation die Nachbarschaftshilfe reaktiviert und durch Kurse die Kenntnisse in häuslicher Kranken-, Alten- und Familienpflege vermittelt werden.

11. Kulturelle Infrastruktur

Der Ausbau der Schulen stand in den 60er und 70er Jahren als eine der wichtigsten Aufgaben im Vordergrund kommunaler Aktivitäten. Das hatte drei Ursachen. Einmal war im Rahmen der Suburbanisation (Stadt-Rand-Wanderung) eine Zunahme der Einwohner zu verzeichnen, zum anderen wurde die Schule neuorganisiert, indem die Volksschulen alten Typs in Grund- und Hauptschulen mit mindestens 1-Zügigkeit bei den Hauptschulen überführt wurden, und schließlich wurde durch eine aktive Bildungswerbung versucht, die Übergänge zu Gymnasien und Realschulen zu erhöhen.

Gemeinde	Grund- und Hauptschulen	Gymnasien	Sonderschulen
Essenheim	90	—	—
Klein-Winternheim	135	—	—
Nieder-Olm	1023	553	221
Ober-Olm	156	—	—
Stadecken-Elsheim	204	—	—
Zornheim	219	—	—
VG Nieder-Olm	1827	553	221

Quelle: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

Tab. 11: Schüler in den Schulen 1980

Die innere Umstrukturierung determinierte den Bau zunächst von Mittelpunktschulen in Nieder-Olm sowie in Stadecken-Elsheim und später den Neubau einer Hauptschule und des Gymnasiums. Hinzu kam die Sonderschule für körperbehinderte Kinder für fast das gesamte rheinhessische Einzugsgebiet.

Bis auf die Sörrenlocher Schule, die zum Kindergarten umgebaut wurde, konnten bisher alle Grundschulen in der Verbandsgemeinde erhalten bleiben. Aufgrund der Geburtenentwicklung und der zuwanderungsbedingten günstigen Altersstruktur werden diese Grundschulen voraussichtlich auch künftig in ihrem Bestand gesichert sein.

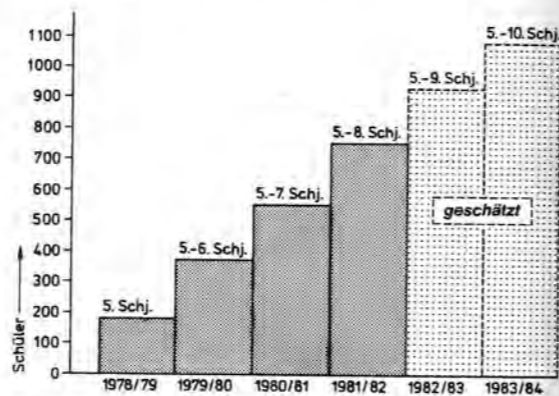
In die Trägerschaft der Verbandsgemeinde ist auch die Hauptschule übergegangen, die heute von den Kindern der gesamten Verbandsgemeinde besucht wird. Die Orientierung auf das Zentrum in der Verbandsgemeinde wurde dadurch deutlich verstärkt.

Aufgrund der bildungspolitischen Zielsetzungen stiegen die Übergangsquoten zu weiterführenden Schulen bundesweit von unter 30 % zu Beginn der 60er Jahre bis auf teilweise über 50 % an. Mit einer gewissen Verzögerung wurde wie zuvor schon in der Gemeinde Nieder-Olm auch im Nahbereich Nieder-Olm 1969/70 die 40 %-Quote³⁷ überschritten und lag im Durchschnitt zu Beginn der 70er Jahre bei 47 %, von den durchschnittlich 20 % zur Realschule und 25 % zum Gymnasium gingen. Daraus resultierte für den Raum Nieder-Olm der Bedarf für eine weiterführende Schule. Ausreichendes Gelände für ein Schulzentrum wurde im Flächennutzungsplan im Selztalbereich gegenüber dem Sportzentrum vorgesehen und ausgewiesen. Der Bau erfolgte in den Jahren ab 1979.

Mit dem Bau des Gymnasiums Nieder-Olm wurde nicht nur eine qualitative Verbesserung für

die kulturelle Infrastruktur erreicht – das Gymnasium zählt zu den typischen Einrichtungen eines Mittelzentrums –, sondern wurde das Bildungsverhalten der Kinder dieses Raumes weiter verbessert. So besuchen seit 1977 mehr als 40 % eines Schülerjahrganges das Gymnasium.³⁸

Zur Verdeutlichung des Aufbaues des Gymnasiums sei auf die tatsächliche Entwicklung der Schülerzahlen und den gymnasialen Einzugsbereich hingewiesen:

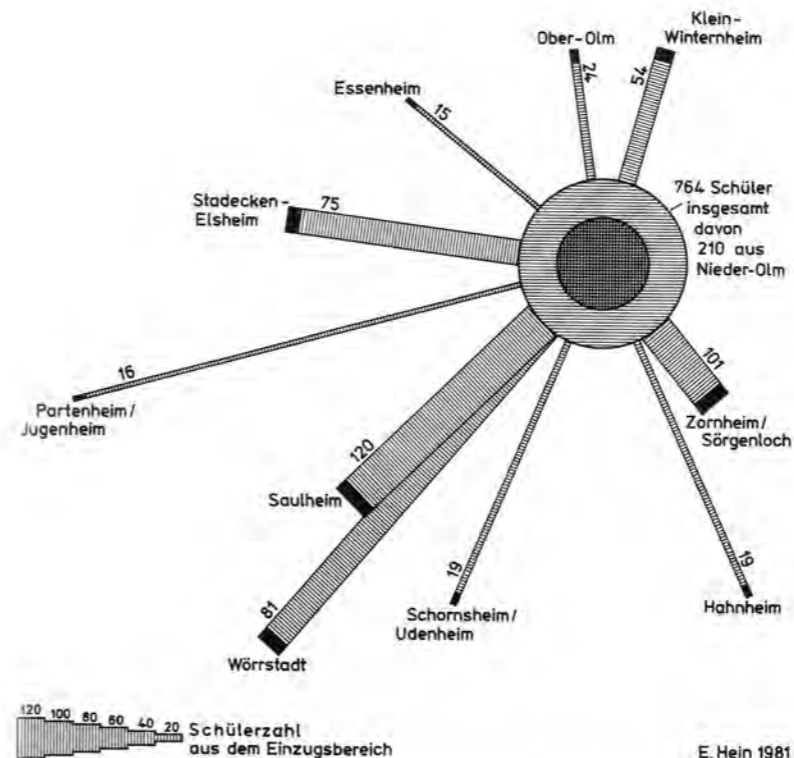


Quelle: nach Unterlagen des Gymnasiums Nieder-Olm E. Hein 1981

Abb. 5: Schüler des Nieder-Olmer Gymnasiums (Schuljahr 1978/79-1984/85)

Die Angliederung an ein Schulzentrum und die Nähe der A 63 waren die wesentlichen Standortfaktoren für die Entscheidung, auch die Sonderschule für körperbehinderte Kinder des rheinhessischen Raumes in Nieder-Olm zu bauen. Damit erhält Nieder-Olm eine regional bedeutsame Institution.

Die Sonderschule für Lernbehinderte (L) wurde neben der Grundschule als weitere schulische Einrichtung in der ehemaligen landwirtschaftlichen Berufsschule untergebracht.



Quelle: nach Unterlagen des Gymnasiums Nieder-Olm

E. Hein 1981

Abb. 6: Einzugsbereich des Nieder-Olmer Gymnasiums (Schuljahr 1980/1981)

Das kulturelle Angebot kann sich jedoch nicht ausschließlich auf die Schulen stützen, sondern wird auf breiterer Ebene von privaten Gruppen, Vereinen, Kirchen, Verwaltung und Firmen getragen, sei es über musische Vereinigungen, firmeninterne oder -externe Angebote. Exemplarisch seien auf Ausstellungen im Rathaus und in einer ortsansässigen Firma, bei denen auch Nieder-Olmer Künstler Gelegenheit haben, ihre Werke der Öffentlichkeit vorzustellen, verwiesen. Insbesondere die Vereine bilden eine wichtige Stütze der örtlichen Aktivitäten, bei der täglichen Vereinsarbeit ebenso wie bei größeren Veranstaltungen, z. B. beim Straßenfest. Vor allem im Weiterbildungsangebot engagieren sich die Volksbildungswerke in besonderer Weise. Von seiten der katholischen Kirchengemeinde wurde das als Jugendzentrum konzipierte Camara-Haus mit einem differenzierten Raumangebot geschaffen. Auf das besondere Engagement einzelner Persönlichkeiten und von Gruppen kann nur allgemein verwiesen werden.

12. Sportliche Einrichtungen und Erholung

Kulturelle und sportliche Einrichtungen ergänzen sich im neuen Schul- und Sportzentrum von Nieder-Olm in optimaler Weise. Die Sportanlagen sind in ihrer dreifachen funktionalen Ausrichtung für die Schulen, für die Vereine und für die Bevölkerung einander zugeordnet und in hervorragender Weise ohne größeren Zeit-Wege-Aufwand nutzbar.

Von den einzelnen Sporteinrichtungen ist das Hallenbad in Nieder-Olm mit einem 25x10-m-Schwimmbecken die wichtigste. Es deckt als derzeit einziges Hallenbad im Inneren Rheinhessens einen Einzugsbereich ab, der bis Alzey reicht. Konzipiert und gebaut als Gartenhallenbad steht es mit dem Freibad in enger Korrespondenz sowohl von der direkten räumlichen Zuordnung her als auch über gemeinsame technische Installationen. Das Schwimmbecken des Freibades entspricht zwar Wettkampfbedingungen, doch steht die Nutzung für Freizeitzwecke voran, was auch

durch getrennte weitere Becken, z. B. für Springer und für Kleinkinder, gewährleistet wird.

In das Sportzentrum eingebunden wurden ferner eine Sportanlage, die als Kampfbahn C mit einer 400-m-Rundbahn und leichtathletischen Anlagen für Sprung, Stoß und Wurf ausgestattet wurden, und ein Handballübungsfeld. Für hallengebundene Sportarten stehen schließlich mehrere öffentliche und vereinseigene Turnhallen zur Verfügung. Die Turn- und Festhalle dient nicht allein sportlichen Zwecken, sondern steht als Mehrzweckhalle auch kulturellen und geselligen Veranstaltungen offen.

Fünf neugeschaffene Tennisplätze und eine Tennishalle mit Kegelbahn runden die Ausstattung des Sportzentrums im Selztal ab, ohne daß damit der Endausbau erreicht wäre. Allein schon aus dem Bedarf des im Aufbau befindlichen Schulzentrums wurden zusätzliche Sportstätten notwendig und werden derzeit ausgebaut.

Es wird beim künftigen Ausbau des Sportzentrums verstärkt darauf ankommen, neben den Standortvorteilen einzelner Einrichtungen in einem Sportzentrum, z. B. des gemeinsamen Parkplatzes und gemeinsamer technischer Einrichtungen, eine stärkere Öffnung und Ergänzung der Anlagen für die öffentliche Nutzung zur Erholung und Freizeit³⁹ zu erreichen. Eine Ergänzung wäre durch weitere publikumsoffene Anlagen möglich. Daneben nehmen die firmeneigenen weiteren Tennisplätze in der Gemeinde, die Schulturnhallen für die Grund- und Sonderschule und der Bolz- und Trimm-Dich-Platz am Goldberg ergänzende Funktionen wahr.

Die jeweiligen örtlichen Sportplätze und Turnhallen in Essenheim und Jugenheim, Klein-Winternheim und Ober-Olm, Sörgenloch, Stackeden-Elsheim und Zornheim sind ausschließlich auf den lokalen Bedarf der einzelnen Gemeinde ausgerichtet. Auch die spezielleren Anlagen, z. B. die Tennisplätze in Klein-Winternheim und Zornheim, sind überwiegend auf die eigene Bevölkerung der Orte ausgerichtet.

Neben den Versorgungseinrichtungen wird bei zunehmender Freizeit und steigenden verfügbaren Einkommen der Wohnwert einer Gemeinde am Freizeitwert gemessen. Zum Freizeitwert gehören neben den kulturellen und sportlichen Einrichtungen auch die landschaftliche Situation.

Bei heute mehr als 2400 Stunden freier Zeit gegenüber 2200 Arbeitsstunden⁴⁰ p. a. besteht

eine hohe Nachfrage nach Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Klammern wir hier die privaten Bereiche von Wohnung und Garten und die Einrichtungen für kleinere Wohnbereiche und Nachbarschaften, wie Kinderspiel- und Bolzplätze aus, so umfaßt die weite Skala sowohl eigene spezifische auf diesen Zweck ausgerichtete Anlagen und Einrichtungen als auch die Öffnung und Mitbenutzung vorhandener Institutionen.

Die sozialpsychologisch gewünschte Geselligkeit in Verbindung mit körperlicher Betätigung läßt sich im Sportzentrum verwirklichen. Der weitere Ausbau des Sportzentrums für Sport und Spiel unter Einbeziehung der Grünanlagen sollte im Sinne eines Freizeitparks⁴¹ im Selztal erfolgen. Ein Schritt in diese Richtung wurde in Nieder-Olm mit der Erstellung eines Bebauungsplanes getan. In den anderen Gemeinden werden auf örtlicher Ebene verschiedene Aktionen zur Ortsverschönerung vorgenommen. Wanderwege⁴² mit Ruhebänken, weitere publikumsoffene Einrichtungen und eine landespflegerische Ausgestaltung würden zu einer Vervollständigung beitragen. Dem Wunsch der Bevölkerung⁴³ entspricht die Schaffung eines Wanderwegenetzes ebenso wie Radwegbau, Grillplätze, Spiel- und Liegewiesen in besonderer Weise. Aufgrund des gestiegenen ökologischen Bewußtseins werden landespflegerische Maßnahmen auf der Grundlage regional bedeutsamer Grünsysteme⁴⁴ vordringlich.

Nicht zuletzt muß in diesem Zusammenhang die Gastronomie genannt werden, die in den letzten Jahren neben einem Ausbau der Gaststätten für den örtlichen Bedarf, auch einige Betriebe – vor allem der landschaftsbezogenen Weinstuben – für auswärtige Gäste sowohl in Nieder-Olm als auch in Klein-Winternheim, Stackeden-Elsheim und Zornheim eröffnet hat.

13. Nieder-Olm als zentraler Ort

Die Bedeutung der Städte und Mittelpunktgemeinden als Dienstleistungszentren für ihr Umland wurde erstmals von W. Christaller (1933) umfassend dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Telefonanschlüsse, die vor dem 2. Weltkrieg in der Regel nur bei öffentlichen und privaten Institutionen oder wichtigen Einzelpersonen, z. B. einem Arzt, zu erwarten waren, wurde Nieder-Olm als „Amtsstädtchen“⁴⁵ eingestuft. Zwar besaß Nieder-Olm infolge einer anderen Verwal-

tungsstruktur nicht eine Amtsverwaltung, doch war die Funktion der Gemeinde in allen übrigen Bereichen voll mit den Amtsstädtchen beispielsweise der preußischen Gebiete vergleichbar.

In einem Gutachten nach länderkundlicher Betrachtungsweise auf der Basis einer Lehrerbefragung für Rheinland-Pfalz⁴⁶ wurde Nieder-Olm als „Zentraler Ort unterer Stufe“ bezeichnet und die benachbarten Gemeinden als „deutlich zugeordnete Siedlungen“ aufgeführt. Auch eine Studie über „Versorgungsnahbereiche“⁴⁷, für die jeweils mindestens 5–8000 Einwohnern zugrunde gelegt wurden, nennt Nieder-Olm als ländliche Mittelpunktgemeinde.

Nach dem Beschluß der Ministerkonferenz für Raumordnung⁴⁸ werden zur besseren Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit in der Raumordnung für die hierarchische Abstufung zentraler Orte einheitlich vier Gruppen gefaßt: Kleinzentren (Mittelpunktgemeinden), Unterzentren, Mittelzentren und Oberzentren. Auf dieser Grundlage erfolgte die Einstufung als „Unterzentrum“⁴⁹, wobei insbesondere das Sportzentrum mit Hallen- und Freibad über die zur Deckung des Alltagsbedarfes notwendige Ausstattung hinausgeht und Nieder-Olm von Kleinzentren abhebt. Aufgrund regionaler Zielvorstellungen wird ein weiterer Ausbau des Unterzentrums angestrebt.

Unter Verwendung eines quantifizierten Ausstattungskataloges⁵⁰ rangiert Nieder-Olm innerhalb Rheinhessens zusammen mit Wörrstadt und Osthofen aufgrund des insgesamt besseren Versorgungsniveaus in einer eigenen Gruppe deutlich vor Wöllstein und Stromberg, Bacharach und Budenheim, Sprendlingen und Westhofen, Gensingen und Gau-Algesheim. Auch über andere quantitative Methoden wurde Nieder-Olm als zentraler Ort mit deutlichen Versorgungs- und Umsatzüberschuß klassifiziert.⁵¹

Die Mittelpunktfunktion von Nieder-Olm leitet sich ab aus seiner Verkehrslage, seinem Arbeitsplatz- und Versorgungsangebot. Mit ca. 700 Einpendlern gehört Nieder-Olm zwar zu den zehn wichtigsten Einpendlerzentren⁵² in Rheinhessen, bleibt aber dennoch mit ca. 1500 Auspendlern mit ca. 800 Auspendlerüberschuß im Defizit.

Lassen wir die Schüler (vgl. Kap. 11) außerhalb der Betrachtung, so ergibt sich für die Berufspendler (1970): 596 Einpendler und 1279 Auspendler.

Als Sitz einer Verbandsgemeindeverwaltung war Nieder-Olm schon in den ersten Studien⁵³ unumstritten und übernimmt in dieser Funktion Aufgaben, die über die Leistungs- und Verwaltungskraft der einzelnen Gemeinde hinausgehen. Der Aufbau einer leistungsfähigen Verbandsgemeindeverwaltung bestätigt in eindrucksvoller Weise die gegenseitige Verflechtung zwischen Zentrum und verbandsangehörigen Gemeinden, denn die Gemeinde Nieder-Olm wäre allein nicht in der Lage, eine differenzierte Administration zu unterhalten, erst recht nicht die kleineren Gemeinden. Die gemeinsame Verwaltung mit hauptamtlichen Kräften steht der gesamten Bevölkerung der Verbandsgemeinde zur Verfügung, sowohl für die laufenden Verwaltungsgeschäfte, die im Zuge der Funktionalreform⁵⁴ eine Ausweitung durch Verlagerung von Aufgaben der Kreisverwaltung auf die Verbandsgemeinden erfuhren, als auch für solche Lebensbereiche, z. B. kulturelle oder sportliche Veranstaltungen und technische und soziale Dienste, die im Zuge des Verstärkungsprozesses und der damit verbundenen zunehmenden Funktionsteilung bei verändertem sozialen Gefüge nicht mehr im bisherigen Ausmaß auf ehrenamtlicher Basis betreut werden.

Nicht zuletzt wurde über die Standortwahl und architektonische Ausgestaltung des Verwaltungsgebäudes neben der rein funktionalen Zweckbestimmung auch eine Selbstdarstellung erreicht, die die traditionelle Bedeutung des Ortes aufgreift und unter Berücksichtigung des gewachsenen Ortsbildes weiterentwickelt.

Im Gefüge der zentralen Orte nimmt das auszubauende Unterzentrum Nieder-Olm im rheinhessischen Raum⁵⁵ Ergänzungsfunktionen (Komplementärfunktionen) wahr und steht gleichzeitig in Konkurrenz zu anderen zentralen Orten.

Die stärksten Verflechtungen bestehen ohne Zweifel mit dem Oberzentrum Mainz, dessen Einfluß als Oberzentrum das gesamte rheinhessische Tafel- und Hügelland überstrahlt. Ebenso deckt Mainz gleichzeitig den mittelfristigen Versorgungsbedarf der Bevölkerung der Verbandsgemeinde Nieder-Olm und teilweise sogar den kurzfristigen Grundbedarf in den Gemeinden nördlich von Nieder-Olm. So gesehen, muß Nieder-Olm als Zentrum unterer Stufe in der verstärkten Zone am Rande des Ballungsraumes Rhein-Main⁵⁶ bezeichnet werden.

Im Vergleich mit den anderen benachbarten Zentren müssen Ingelheim und das Doppelzentrum Nierstein-Oppenheim als eigenständige – wenn auch nicht vollausgestattete – Mittelzentren eher als konkurrierende Standorte gewertet werden, deren Einfluß kaum Nieder-Olm oder die umliegenden Gemeinden erreicht. Nur als Zentrum des Arbeitsmarktes wirkt Ingelheim in abgeschwächter Form mit Einpendlern aus dem Raum Nieder-Olm auf den Nahbereich ein. Obwohl einige Gemeinden im westlichen Teil der Verbandsgemeinde historisch zu den Gemeinden des Ingelheimer Grundes zählten und über die Selztalbahn an Ingelheim direkt angeschlossen waren, war dieser Einfluß in den letzten Jahren nur noch in wenigen Bereichen, z. B. beim Gymnasialbesuch, vorhanden.

Zu Nierstein-Oppenheim sind die Beziehungen ebenso wenig ausgebaut. Außer der verhältnismäßigen Zuordnung Nieder-Olms zur Polizeistation Oppenheim und gelegentlichen Besuchen der Bevölkerung des Raumes Nierstein-Oppenheim im Nieder-Olmer Freibad bestehen kaum Verflechtungen.

Die engsten Verbindungen konnten sich zwischen Wörrstadt und Nieder-Olm entwickeln, die sich gegenseitig ergänzen und miteinander im Wettbewerb stehen. Der größere Teil der Realschüler aus Nieder-Olm fährt zur Realschule in Wörrstadt, auf der anderen Seite wird aus dem Bereich der Verbandsgemeinde Wörrstadt von ca. der Hälfte der dortigen Gymnasiasten das Gymnasium in Nieder-Olm angenommen. Gerne wird auch aus diesem Raum das Hallenbad in Nieder-Olm aufgesucht. Die gute Verkehrsverbindung über die Autobahn A 63, Bundesstraße B 40 und die Eisenbahn ließ auch weitere Verflechtungen im ökonomischen Bereich mit Filialen von Einzelhändlern entstehen. Das relativ eigenständige Saulheim ist in seiner Ausrichtung nicht vollständig auf Wörrstadt orientiert, sondern sektoral auch nach Nieder-Olm, soweit dieses nicht auch zugunsten des Oberzentrums Mainz übersprungen wird.

Aus den wenigen Hinweisen wird deutlich: mit den benachbarten zentralen Orten unterer und mittlerer Stufe bestehen nur wenige Verflechtungen, auch die Einzugsbereiche der einzelnen Zentren sind relativ fest umgrenzt. Das Übergewicht des alle anderen Verbindungen überstrah-

lenden Oberzentrums Mainz dürfte bei verbesserten Verkehrsverbindungen auch in Zukunft vorhanden sein, wobei sich die Eigenständigkeit von Nieder-Olm weiter festigen dürfte.

Die künftigen Verkehrsverbindungen bilden auch das Grundgerüst für die raumordnerische Konzeption der Punkt-Band-Struktur.⁵⁷ Um den gewandelten Anforderungen der Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft besser zu entsprechen, um eine ökonomisch bedingte Konzentration und Bündelung zu ermöglichen und um außerdem eine ökologisch bedenkliche flächenhafte Streuung zu verhindern, bietet die Entwicklung entlang der A 63-Achse Mainz-Kaiserslautern ein regionales Leitbild für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm. Die Autobahn A 63, die Bundesstraße B 40 und die Eisenbahnlinie Mainz-Alzey bilden die Leitlinien und das Rückgrat dieser Entwicklungsachse im Inneren des rheinhessischen Raumes.⁵⁸

Kristallisationspunkte der weiteren Siedlungsentwicklung, der Aktivitäten der gewerblichen Wirtschaft und Standorte der Dienstleistungen werden auf der A 63-Achse zwischen Mainz und Alzey die beiden Unterzentren Nieder-Olm und Wörrstadt sein. Aus der Kombination des Zentrale-Orte-Konzeptes mit der Achsenentwicklung entsteht eine unter heutigen Gesichtspunkten optimale Punkt-Band-Struktur. Wie Perlen auf einer Kette ziehen dabei die zentralen Orte die Aufmerksamkeit der Bewohner des Raumes auf sich.

Der zentrale Ort Nieder-Olm und die nahbereichsangehörigen Gemeinden drängen zur gegenseitigen Ergänzung. Nur in gemeinsamer Verantwortung aller Gemeinden der Verbandsgemeinde sind die ökonomischen und ökologischen Zusammenhänge erkennbar und die kulturellen und sozialen Aufgaben zu lösen. Ein weiterer Ausbau der Funktionen im Unterzentrum Nieder-Olm ist nur für den gesamten Raum der Verbandsgemeinde Nieder-Olm möglich und bringt für die Menschen im Raum Nieder-Olm eine Verbesserung ihres Wohn- und Freizeitwertes. Unter Nutzung gegenwärtiger Standortvorteile sind die gewachsenen Strukturen zu wahren und weiterzuentwickeln. Für Nieder-Olm könnte dabei mehr als der optische Eindruck einer Kleinstadt entstehen. Die Voraussetzungen versprechen eine weiterhin dynamische Entwicklung.⁵⁹

¹ E. Hein, Umstrukturierungsprozeß setzt sich fort, in: Wirtschaft und Standort 2/75, Düsseldorf 1975, S. 5.
² R. Klein, Zum Problem der Gemeindetypisierung am Beispiel von Rheinhessen (Staatsexamensarbeit am Geographischen Institut der Johannes Gutenberg-Universität), Mainz 1974.
³ Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bad Godesberg 1953–62.
⁴ H. Falke, Rheinhessen und die Umgebung von Mainz (Sammlung geologischer Führer, Band 38), Berlin 1960, S. 3.
⁵ H. Brünig, Rheinhesisches Tafel- und Hügelland, in: Führer zu vor- und frühgeschichtlichen Denkmälern, Band 12: Nördliches Rheinhessen, Mainz 1969, S. 9.
⁶ H. Ublig, Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 150 Mainz, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Geographische Landesaufnahme 1:200 000, Bad Godesberg 1964, S. 24 f.
⁷ H. Leser, Landeskundlicher Führer durch Rheinhessen (Sammlung geographischer Führer, Band 5), Berlin-Stuttgart 1969, S. 15.
⁸ Diercke Weltraum-Atlas, Braunschweig 1981, S. 30/31 und 94.
⁹ H. Leser (wie Anm. 7) S. 1.
¹⁰ B. Kuntz, Die Anbindung außerstädtischer Gemeinden durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an das Mittel- und das Oberzentrum (Diplomarbeit am Geographischen Institut der Johannes Gutenberg-Universität), Mainz 1981, Karte 3, S. 31.
¹¹ Landesverkehrsprogramm Rheinland-Pfalz, Mainz 1974, Verkehrsmengenkarte 1973.
¹² E. Gassner – H. Thünker, Verkehrsuntersuchung Gemeinde Nieder-Olm, Bonn 1972, S. 6.
¹³ a) Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Mainz 1968.
 b) Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen, Teil II: Raumordnungsgutachten Berlin/Mainz 1972.
¹⁴ E. Gassner, H. Thünker (wie Anm. 12) S. 10.
¹⁵ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen, Mainz 1977.
¹⁶ H. Schiller, Verkehrsuntersuchung Nieder-Olm, Wiesbaden 1979, S. 5.
¹⁷ Betriebswirtschaftlich optimales Netz der Bundesbahn, Januar 1976.
¹⁸ G. Ortel, A. Kittler, Untersuchung des Öffentlichen Personennahverkehrs. (Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe), Mainz 1979 (unveröffentlichtes Manuskript).
¹⁹ Raumordnungsbericht der Landesregierung Rheinland-Pfalz 1981, Mainz 1981, Karte 17, S. 60.
²⁰ H. Schiller, Raumstrukturelle Auswirkungen der Autobahn Mainz-Kaiserslautern (A 63) (hsg. Staatskanzlei Rheinland-Pfalz), Mainz 1977.
²¹ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen, Teil II: Raumordnungsgutachten Berlin/Mainz 1972, S. 110, Tab. 6 und Karte 5.
²² Studentische Arbeitsgemeinschaft an der Universität Kaiserslautern/Arbeitsgemeinschaft Entwicklungsplanung und Datenverarbeitung (AED), Kleinräumige Bevölkerungsanalyse und -prognose für die Region Rheinhessen-Nahe, Kaiserslautern 1979, S. 98 und 108.
²³ Vorentwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe, Mainz 1981, S. 160.
²⁴ G. Ingenthron, W. Stoll, Siedlungsentwicklung im Raum Mainz/Alzey (Semesterentwurf im Fach Regional- und Landesplanung an der Universität Kaiserslautern), Kaiserslautern 1979/80.
²⁵ A. Speer, H. Kistenmacher, R. Stich, Maßnahmen gegen die Entleerung von Ortskernen (Forschungsarbeit der Universität Kaiserslautern), Mainz 1980.

²⁶ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen, Teil II: Raumordnungsgutachten Berlin/Mainz 1972, S. 151.
²⁷ E. Hein, Regionalplanung in Rheinhessen, in: Festschrift zum 41. Deutschen Geographentag (Mainzer Geographische Studien, Heft 11), Mainz 1977, S. 413–15.
²⁸ Volkszählung 1970 (Computerausdruck des Statistischen Landesamtes Bad Ems).
²⁹ E. Hein, Zentralörtliche Gliederung und regionale Schulplanung (Mainzer Geographische Studien H. 7), Mainz 1974, S. 25.
³⁰ Arbeitsgemeinschaft regio-plan – Kocks Ingenieure, Repräsentativbefragung der Region Mainz/Wiesbaden Sonderauswertung f. d. Landkreis Mainz/Bingen, Berlin 1971, S. 25–29. Kritisch muß angemerkt werden, daß bei der Befragung die Räume Nieder-Olm und Bodenheim zusammengefaßt wurden. Bei der Beschränkung auf den Raum Nieder-Olm würde Nieder-Olm relativ häufiger genannt worden sein, jedoch nicht mehr als in doppelter Häufigkeit.
³¹ Handels- und Gaststättenzählung 1979 nach Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz.
³² Handwerkszählung 1976/77 nach Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz.
³³ Arbeitsgemeinschaft regio-plan – Kocks Ingenieure, Repräsentativbefragung der Region Mainz/Wiesbaden Sonderauswertung f. d. Landkreis Mainz/Bingen, Berlin 1971, S. 34 f.
³⁴ Arbeitsgemeinschaft regio-plan – Kocks Ingenieure, Repräsentativbefragung der Region Mainz/Wiesbaden Sonderauswertung f. d. Landkreis Mainz/Bingen, Berlin 1971, S. 31–34.
³⁵ Kassenärztliche Vereinigung Rheinhessen, Bedarfsplan für die Kassenärztliche Versorgung, Mainz 31. 12. 1980.
³⁶ Informationen der Region Rheinhessen-Nahe Nr. 7, Mainz, Dezember 1979, S. 16 f.
³⁷ E. Hein (wie Anm. 29) S. 93.
³⁸ Nach Unterlagen des Gymnasiums Nieder-Olm.
³⁹ Sport, Spiel, Freizeit Rheinland-Pfalz, 1970, S. 5 und J. Palm, Der Freizeitsport für jedermann, in: Freizeit '70, Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk 1970, S. 48–53.
⁴⁰ V. Graf Blücher, ... und am 7. Tag, in: Freizeit '70, Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, S. 5.
⁴¹ Spiel, Sport, Freizeit, Rheinland-Pfalz 1970, S. 5 und 66.
⁴² H. Straßburger, Möglichkeiten der regionalen Erschließung durch Ergänzungen am Wirtschaftswegenetz, Berlin 1976, S. 243 f.
⁴³ I. Eberle, W. Peters, Naherholungsziele und Naherholungsverhalten der Bevölkerung Rheinhessen (Fortführungsbericht der Region Rheinhessen-Nahe), Mainz 1980, S. 93.
⁴⁴ Landschaftsrahmenplan für die Region Rheinhessen-Nahe, Raum Rheinhessen, Planungsvorschläge zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes, Neuss 1980.
⁴⁵ W. Christaller, Die zentralen Orte Süddeutschlands, Jena 1933 (unveränderter Nachdruck: Darmstadt 1968²), S. 316–321.
⁴⁶ E. Meynen, R. Klöpffer, J. Körber, Rheinland-Pfalz in seiner Gliederung nach zentralörtlichen Bereichen (Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 100), Remagen 1957, Karte im Anhang.
⁴⁷ G. Isbary, Zentrale Orte und Versorgungsberichte (Mitteilungen aus dem Institut für Raumforschung, H. 56), Bad Godesberg 1965.
⁴⁸ Ministerkonferenz für Raumordnung, Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche 1969, S. 320 ff.
⁴⁹ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen, Teil II: Raumordnungsgutachten Berlin/Mainz 1972, S. 56 f. und Karte 3.
⁵⁰ E. Hein (wie Anm. 29) S. 32 f.

⁵¹ H. Köck, Das zentralörtliche System von Rheinland-Pfalz (Forschungen zur Raumentwicklung Bd. 2), Bonn-Bad Godesberg 1975.

⁵² Pendlerstatistik 1970, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems (computerausdruck).

⁵³ Arbeitsstudie zur Bildung von Verbandsgemeinden, Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, in: Allgemeine Zeitung vom 14. 7. 1970.

⁵⁴ Staatskanzlei Rheinland-Pfalz, Verwaltungsvereinfachung in Rheinland-Pfalz 4. Teil, Mainz 1971, S. 371 ff.

⁵⁵ E. Hein, Im Spannungsfeld zwischen Rhein und Saar, in: Wirtschaft und Standort Nr. 10/81, Düsseldorf 1981, S. 19 f.

⁵⁶ Nieder-Olm ist nach dem Raumordnungsbericht der Landesregierung Rheinland-Pfalz 1981, S. 18 ein Raum mit insgesamt günstiger Struktur (Aktivraum).

⁵⁷ E. Hein (wie Anm. 1) S. 5 f.

⁵⁸ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen, Mainz 1977, S. 6.

⁵⁹ E. Hein, Die Wirtschaftsstruktur des Landkreises Mainz-Bingen, in: Landkreis Mainz-Bingen, Mainz 1977, S. 32 f.

Die Verkehrsbeziehungen im Nieder-Olmer Raum

1. Einleitung

Begünstigt durch seine Verkehrslage entwickelt sich Nieder-Olm in einer weiten Ausbuchtung des Selztales, das hier nach Westen abbiegt, zu einem bedeutenden Mittelpunkt an der südlichen Peripherie des Ballungsraumes Rhein-Main. Ein Blick auf die umseitige Übersichtskarte läßt erkennen, daß dieser Ort nicht nur ein Wohn- und Gewerbegebiet im Schatten der Landeshauptstadt Mainz darstellt, sondern – dank der zentralen Lage im Straßennetz – in einer sehr raschen städtebaulichen Entwicklung begriffen ist. Aus der Spannung zwischen Historischem, neu Entstandenem und noch Geplantem lebt dieser Ort und wächst zum Kristallisationspunkt für die acht Ortsgemeinden zusammen, die am 1. 3. 1972 zu einer Verbandsgemeinde vereinigt wurden.¹

2. Die gegenwärtigen Verkehrsverhältnisse

2.1 Bundesbahn

Nieder-Olm liegt an der eingleisigen Nebenbahnlinie Mainz-Hbf-Wörrstadt-Armsheim-Alzey. In Richtung Mainz verkehren von Montag bis Freitag 16 Personenzüge täglich, an Samstagen sind es 11. In Richtung Alzey lauten die Zahlen 16 bzw. 13. An Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen herrscht Betriebsruhe. Diese Angaben sind dem Fahrplan vom 28. 9. 1980 bis 30. 5. 1981 entnommen.²

An Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen ist der Reisende auf die Bahn-Busse der Linien Stackeden/Sörgenloch-Nieder-Olm-Mainz bzw. Mainz-Wörrstadt-Alzey angewiesen. Bei der Behandlung des öffentlichen Nahverkehrs wird hierauf noch näher eingegangen.

Der Güterverkehr auf der Schiene hat besondere Bedeutung für die ansässige Industrie und

die Landwirtschaft. Moderne Zuckerrüben-Verladeanlagen und der landwirtschaftliche Produkthandel sind auf eine leistungsfähige Bedienung durch die Bahn angewiesen.

2.2 Öffentlicher Nahverkehr auf der Straße

Im öffentlichen Nahverkehr zeigte sich in den vergangenen Jahren bei der Zahl der beförderten Personen im Bereich der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ein erfreulicher Zuwachs. Besonders eine Fahrzeuggattung gewinnt in diesem Zusammenhang an Bedeutung: der Kleinbus. Viele Firmen sind in den letzten Jahren dazu übergegangen, ihre Mitarbeiter zum Teil mit Kleinbussen zur Arbeit abzuholen. Auch private Omnibusunternehmen sehen in ihm mehr und mehr eine Ergänzung ihres Omnibusprogramms. Als Schulbusse finden die Fahrzeuge dort Verwendung, wo der Einsatz großer Busse nicht rentabel ist.

Private Unternehmer, Post und Bundesbahn teilen sich im Bereich der Verbandsgemeinde das Geschäft im öffentlichen Nahverkehr auf der Straße.

Im Landkreis Mainz-Bingen waren im Juli 1976 noch insgesamt 76 Omnibusse angemeldet, im Frühjahr 1981 war diese Zahl auf 97 angestiegen.³

Vom urlaubssuchenden Publikum wird auch der Reisebus verstärkt angenommen. Dies bestätigt den Trend, den eigenen Wagen hin wieder in der Garage zu lassen.

Die Deutsche Bundesbahn bedient Nieder-Olm mit Bahnbussen auf der Strecke Mainz-Wörrstadt-Armsheim-Flonheim-Bornheim-Alzey (45,2 km). Eine weitere Bahnbuslinie verkehrt auf der 16,5 km langen Strecke Stackeden-Elsheim/Sörgenloch-Mainz-Hbf. Auch vom Schulzentrum Nieder-Olm nach Mainz-Hbf (12,8 km) besteht eine Bahnbusverbindung.