SMART BUSINESS PARK

LIMBERG

RAUM FÜR WIRTSCHAFT 4.0

Zukunftsorientierte Unternehmen. Intelligente Produktion. Digitale Geschäftsmodelle. Auf 25,7 ha Gesamt-Areal.

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH · Stand Oktober 2026

Mehr als Fläche. Ein Ökosystem für Fortschritt.

Am Limberg kommen Raum, digitale Kompetenz und praxisnahe Kooperation zusammen. Konversion ehemaliger Militärflächen zu einem vernetzten Standort für Produktion und digitale Services.

01

Smart Factory

Produktion vernetzen, Prozesse digitalisieren und neue Technologien in die Praxis bringen.

02

Smart Services

Physische Produkte durch datenbasierte Dienstleistungen ergänzen und neue Angebote entwickeln.

03

Smartes Umfeld

Innovationspartner, moderne Standortinfrastruktur und attraktive Arbeitsumgebung verbinden.



Der passende Ort für digitale Vorreiter.

Adressiert werden Unternehmen, die wachsen, transformieren und Kooperation aktiv nutzen wollen.

Produzierendes Gewerbe & Handwerk 4.0

Automatisierung, vernetzte Fertigung, digitale Prozesse

Digitale Dienstleistungen

IT, Software, KI-Anwendungen und datenbasierte Lösungen

Hybride Geschäftsmodelle

Produkte mit Smart Services verbinden

Wachstumsorientierter Mittelstand

Ausbau, Transformation und zukunftssichere Standorte

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

25,7 Hektar – mit klarer Flächenlogik.

Das Areal differenziert zwischen produzierendem Gewerbe und digitalen Dienstleistungen.

GESAMTFLÄCHE

25,7 ha

Gewerbegebiet auf einem ehemaligen Kasernenareal; vollständig öffentlich erschlossen seit Mai 2024.

NÖRDLICHER BEREICH

16,5 ha

Standortprofil: produzierendes Gewerbe, technologieorientier-tes Handwerk und Smart Factory.

SÜDLICHER BEREICH

6,7 ha

Digitale Dienstleistungen und wissensintensive Nutzungen; parzellierbare Teilflächen.



QUELLE: smartbusinesspark.de/grundstuecke/ · /1545-2/ · Abruf 09.10.2026

Konversion mit messbarem Ergebnis.

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

Auf ehemaligen Militärflächen entsteht ein betriebsbereiter Zukunftsstandort.

OFFIZIELLE ERÖFFNUNG

03.05.2024

Öffentliche Erschließungsarbeiten laut Standortmeldung abgeschlossen.

ERDBEWEGUNG

≈ 50.000 m³

Bewegtes Erdreich bei der Erschließung des früheren Kasernengeländes.

SPORTFLÄCHEN

6 ha

Öffentliche Sportflächen zusätzlich zu den gewerblichen Flächen laut Beteiligungsbericht.



QUELLE: smartbusinesspark.de/offizielle-eroeffnung... · Stadt Osnabrück, Beteiligungsbericht 2024

Größe, Baurecht, Infrastruktur.

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

Rahmenbedingungen für die erste Machbarkeitsprüfung eines Ansiedlungsvorhabens.

1.000–5.590 m²

Teilflächen Süd

Laut veröffentlichtem Grundstücksprofil

0,8

GRZ Süd

Grundflächenzahl nach B-Plan Nr. 578

1,6

GFZ Süd

Geschossflächenzahl nach B-Plan Nr. 578

Gigabit

Glasfaser

Symmetrische Bandbreiten möglich



WICHTIG: Nutzung, Zuschnitt, Emissionskontingente, Erschließung und Verfügbarkeit sind grundstücksspezifisch zu prüfen.

QUELLE: smartbusinesspark.de/1545-2/ · Angaben Südareal · Abruf 09.10.2026

Nördlicher Bereich

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

164.910 m² Gesamtfläche | **1.330 – 32.650 m² Teilflächen** | **Ca. 2 km zur Autobahn A33**

Bebauungsplan	Rechtskräftiger B-Plan Nr. 578 · GRZ 0,8 · GFZ 1,6
Geräuschkontingentierung	Emissionskontingente gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans; im Ausgangsmaterial ist zudem B-Plan 506 genannt.
Energie & Breitband	Energieversorger: Stadtwerke Osnabrück. Symmetrische Glasfaserbandbreiten im Gigabitbereich sind möglich.
ÖPNV-Anbindung	Mehrere Bushaltestellen an der Alwine-Wellmann-Straße vorgesehen.
Grundstückspreise	Abhängig von der Lage und dem Grundstück. Konkrete Preise auf Anfrage bei der WFO.
Vermarktung & Baureife	Teilflächen von 1.330 bis 32.650 m² laut Vermarktungsplan, sofort bebaubar

Südlicher Bereich

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

76.730 m² Gesamtfläche | **1.000 – 5.590 m² Teilflächen** | **Ca. 3 km zur Autobahn A33**

Bebauungsplan	Rechtskräftiger B-Plan Nr. 578 · GRZ 0,8 · GFZ 1,6
Geräuschkontingentierung	Emissionskontingente gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans; im Ausgangsmaterial ist zudem B-Plan 506 genannt.
Energie & Breitband	Energieversorger: Stadtwerke Osnabrück. Symmetrische Glasfaserbandbreiten im Gigabitbereich sind möglich.
ÖPNV-Anbindung	Mehrere Bushaltestellen an der Alwine-Wellmann-Straße vorgesehen.
Grundstückspreise	Abhängig von der Lage und dem Grundstück. Konkrete Preise auf Anfrage bei der WFO.
Vermarktung & Baureife	Teilflächen von 1.000 bis 5.590 m^2 laut Vermarktungsplan, sofort bebaubar

Hinweise zum Baugrund*

Stichprobenartige Untersuchungen sind durchgeführt worden.

Ehemalige militärische Nutzung:
Die Flächen befinden sich auf dem Gelände der früheren Limberg-Kaserne.

Altlastensanierung:
Umfangreiche Untersuchungen und Rückbaumaßnahmen wurden durchgeführt; festgestellte Altlasten wurden entsprechend saniert.

Grundwasserschutz:
In einzelnen Bereichen kann eine Versiegelung von Flächen erforderlich sein.

Mögliche Restbelastungen:
Bodenauffüllungen, Verunreinigungen und Altlasten können weiterhin nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Pflichten der Käufer:
Eine ergänzende Baugrunduntersuchung ist erforderlich. Die fachgerechte Entsorgung belasteter Böden erfolgt gegebenenfalls auf eigene Kosten.



***Alle Angaben sind unverbindlich**

Osnabrück verbindet Märkte.

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

Vom Grundstück auf die Autobahn – und von dort zu Kunden, Partnern und Logistikdrehscheiben.

AUTOBAHNANSCHLUSS

ca. 3 km

Zur A33; das entspricht einer Fahrzeit von rund drei Minuten.

EUROPÄISCHER MARKT

68 %

Der EU-Bevölkerung per Lkw binnen 24 Stunden erreichbar.

ERWEITERTER RADIUS

90 %

Der EU-Bevölkerung per Lkw binnen 48 Stunden erreichbar.



A1 Hamburg · Bremen · Ruhrgebiet | A30 Niederlande · Hannover | A33 Bielefeld · Paderborn

QUELLE: smartbusinesspark.de/lage/ · /1545-2/ · Abruf 09.10.2026

Multimodal vernetzt – regional und international.

Straße, Bahn, Hafen und Flughafen ergänzen die starke Erreichbarkeit des Standorts.

Schiene

ICE-Verbindungen auf wichtigen Nord-Süd- und Ost-West-Achsen.

Straße

Direkter Anschluss an die europäischen Waren- und Absatzmärkte.

Hafen & Containerterminal

Intermodaler Güterverkehr und Anbindung an Wasserwege.

Flughafen FMO

Von Osnabrück aus laut Investment-Guide ca. 20 Autominuten.

Der erste Praxisbeleg: Kraut&Rüben Naubereit GmbH & Co. KG

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

SPATENSTICH

02.07.2025

Start des Neubauprojekts für die Großküche am Limberg.

NEUE BETRIEBSSTÄTTE

25 × 25 m

Hallengebäude für die Erweiterung der Catering-Produktion.

KAPAZITÄTSPERSPEKTIVE

4.000 / Tag

Mögliche Essensportionen pro Tag; zuvor rund 3.000 laut Unternehmensangaben.



Wachstum und Produktionsmodernisierung werden am Limberg konkret sichtbar.

QUELLE: smartbusinesspark.de/erster-spatenstich... · WFO Standortinformationen 09/2026

Ein Wirtschaftsstandort mit Substanz.

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

Osnabrücks Stärke: Mittelstand, Stadtentwicklung, kurze Wege und Innovationskompetenz wirken zusammen. Wissenschaft, Unternehmen, Talente und Verwaltung sind in Osnabrück schnell erreichbar. Hier ist Nähe ein klarer Wettbewerbsvorteil.

WIRTSCHAFT

101.710

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt (Stand 2025 laut Guide).

WEITERE LEUCHTTÜRME DER STADTENTWICKLUNG

≈ 22 ha

Lok-Viertel: Transformation eines früheren Güterbahnhofs in ein gemischt genutztes Stadtquartier.

≈ 16,4 ha

MAGNUM-Areal: Transformation eines ehemaligen Stahlwerks in ein gemischt genutztes Stadtquartier.

STADTSTRUKTUR

15–20 Min.

Typische innerstädtische Erreichbarkeit vieler Ziele laut Investment-Guide.

QUELLE: WFO Investment-Guide Osnabrück 2026, S. 16–23

Talente und Transfer vor der Haustür.

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

Zwei Hochschulen, anwendungsnahe Forschung und Infrastruktur für Innovation.

HOCHSCHULE OSNABRÜCK

13.071

Studierende im WS 2024/25, davon 2.549 in Ingenieurwissenschaften und Informatik. Weitere relevante Studiengänge und Fortbildungsprogramme wie bspw. das Cyber Security Expert-Program.

HOCHSCHULEN GESAMT

≈ 26.500

Studierende an Hochschule und Universität

TRANSFER-ORTE

CIC + ICO + DFKI

Coppenrath Innovation Centre, InnovationsCentrum Osnabrück und DFKI als Anknüpfungspunkte. Das TIM (gemeinsames Transfer- und Innovationsmanagement der Hochschulen) als Schnittstelle zw. Wirtschaft und Wissenschaft.

PRAXISNUTZEN: Nachwuchs rekrutieren · Forschungsfragen kooperativ bearbeiten · Prototypen und KI-Anwendungen entwickeln

QUELLE: HS OS: wir-in-zahlen (WS 2024/25) · WFO Investment-Guide 2026, S. 26–27

LIMBERG PARK
Gewerbe · Freizeit · Sport

Fläche. Netzwerk. Begleitung.

Die WFO begleitet Sie von der ersten Standortfrage bis zur Konkretisierung Ihres Vorhabens.

01 · Bedarf klären

Flächengröße, Nutzung, Zeithorizont, technische Anforderungen.

02 · Optionen prüfen

Grundstücke, Baurecht, technische Rahmenbedingungen und Verfügbarkeit.

03 · Kontakte vernetzen

Ansprechpersonen, Kooperationspartner und Ansiedlungsprozess.

Bebauungsplan Nr. 578 (rechtskräftig); technische Details und verfügbare Flächen werden vor Ort geprüft.

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Zukunft braucht Raum.

Lassen Sie uns über Ihren Standort am Limberg sprechen.

WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH

WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück

Team Ansiedlung & Unternehmensservice
wfo.de/ansiedeln



Alexander Strangmann

strangmann@wfo.de



Frank Bohl

bohl@wfo.de