Innerhalb des sonstigen Sondergebiets 2 (SO 2) sind Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.000 qm zulässig. Mit der Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche in Höhe von 1.000 m² wird sichergestellt, dass sich ein ausreichend leistungsfähiger Discounter ansiedelt. Aufgrund der Größe der Gesamt-Verkaufsfläche von max. 1.400 qm kann nur ein Lebensmittel-Discounter ansiedelt werden. Zudem ist das Angebot auf das Hauptsortiment Lebensmittel begrenzt, auch hier dürfen max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente vorgesehen werden. Diese Beschränkung dient dazu, dass der Schwerpunkt auf der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung liegen soll und die Angebote in der Innenstadt nicht beeinträchtigt werden. Um das Angebot abzurunden, sind im SO 2 außerdem ein oder mehrere der folgenden Nutzungen zulässig: Textilfachmarkt, Café, ein Imbiss und ein Feinkostladen sowie Dienstleistungsbetriebe wie Schuhmacher, Schlüsseldienst, Reinigung und Finanzdienstleitungen inkl. Geldautomat und Kontoauszugdrucker. Mit der Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche für diese Nutzungen von max. 180 qm wird gewährleistet, dass diese Nutzungen insgesamt untergeordnet bleiben und kein Einzelhandelszentrum entsteht, welches zu den Angeboten der Innenstadt in Konkurrenz stehen könnte.
Um eine weitergehende Ansiedlung spezialisierter Märkte, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, zu verhindern, werden auch entsprechende, eigenständige Fachmärkte sowie Frisöre und Reisebüros ausgeschlossen.

Die Verträglichkeit der neuen Ansiedlungen wurde von der bulwiengesa AG, Hildesheim in einer Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Juni 2020, s. Anlage 2) untersucht.
Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass sich bei Umsetzung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 keine erheblichen Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels ergeben und mit der Planung die Nahversorgung der Stadt Ilsenburg zukunftsfähig aufgestellt wird. Zudem bleibt die Planung unter den aus raumordnerischer Sicht maximal möglichen Verkaufsflächengrößen. Dies trägt zum Schutz des bestehenden Einzelhandels bei.

Die Lagequalität und Dimensionierung für die geplanten Einzelhandelsnutzungen sind sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich als gut geeignet zu klassifizieren.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gem. § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur max. zulässigen Gebäudehöhe getroffen.

Für das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 der BauNVO vorgesehenen Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Somit kann das sonstige Sondergebiet zu 80 % mit baulichen Anlagen und Stellplätzen überbaut werden.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen und ein Entstehen von überdimensionierten Baukörpern zu verhindern, wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes zu einem zeichnerisch definierten Bezugspunkt am Apfelweg, der sich bei 226,75 m über Normalhöhennull (üNHN befindet). Die Gebäude dürfen max. 8,50 m über 228,25 üNHN liegen. Dies ergibt sich aus der Forderung des Hochwasserschutzes, wonach die Oberkante Fertigfußboden bei mind. 228,25 üNHN liegen soll.
Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen (z. B. Schornsteine) sowie die Überdachung der Eingangsbereiche überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).